

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-294

7.6.2017

Protector Forsikring ASA

Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Lekkasje fra eldre bad – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-1, 3-7, 4-12 og 4-14.

En bolig i Bergen oppført i 1965, ble solgt for kr 1.850.000 ved kjøpekontrakt datert 30.8.16. Kjøper reklamerte den 15.11.16 til selskapet etter å ha oppdaget en lekkasje fra badet. Det fremkom ingen spesielle opplysninger om badet ved salget, men selger hadde foretatt arbeider på veggen utenfor badet, og blant annet spikret nye lister inn i den synlig råteskadede bunnplanken. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt ved salget, og viste til at selger kjente til lekkasjen ettersom dette måtte ha vært synlig da selger utførte arbeider på veggen. Selskapet avviste ansvar og anførte at selger ikke kjente til lekkasjen. Nemnda kom til at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 166.125.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av lekkasje fra bad er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1965, og i salgsoppgaven ble det opplyst at boligen holdt en normal standard, hvor en del overflater var pusset og malt i senere år.

I verdi- og lånetaksten fremgikk følgende:

Leiligheten har vannrør av kobber, samt avløpsrør av støpejern.

Røropplegg er trolig fra byggeår.

Rørene ble gitt TG 2. Videre ble det gitt følgende beskrivelse av badet:

Leiligheten har et bad på 3,5 kvm med fliser på gulv, malt strie og belegg på vegger, toalett, vask med under- og overskap, dusj, lys over speil, lys i tak, avtrekk i vegg, samt opplegg for vaskemaskin.

Dørstøkken på badet er noe lav. Ved en eventuell lekkasje på badet, vil vannet lekke ut i oppholdsrommet, i stedet for ned i sluk i dusj. Eier opplyser at toalett, vask med under- og overskap, samt blandebatteri er fra 2015.

Tetthet av badet er ikke kontrollert. Det er ikke opplyst om problemer med badet. Det er foretatt kontroll med fuktindikator på badet. Det ble ikke registrert unormale verdier på befaringsdagen.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde bodd i boligen i to år, og videre om badet at selger hadde satt inn nytt toalett og ny vask ved egeninnsats i 2015-16.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1.850.000 ved kjøpekontrakt datert 30.8.16, og overtatt av kjøper 24.10.16.

I forbindelse med innflytting skulle kjøper bytte lister i gangen. Kjøper så straks hun rev listen, at det var misfarging og råde i sprekken mellom vegg og laminat. Det ble åpnet ytterligere og ble da synlig at det var lekkasje fra badet.

Kjøper reklamerte 15.11.16, og fremla bilder av synlige råteskader.

Selskapet ga følgende fremstilling av selgers forklaring:

Selger har opplyst at hun i gangen har tapetsert veggen og byttet lister. Brystpanel som sto utenpå veggen ble fjernet.

Kjøper innhentet pristilbud på rehabilitering av badet til kr 166.125.

På grunn av lekkasjen fra badet kunne ikke kjøper flytte inn i leiligheten, og kjøper leide derfor rom for kr 4.000 per måned, og hadde utgifter til lagerleie på kr 1.333 pr. måned.

Kjøper har anført at leiligheten ikke var i den stand som den var ved kjøpers besiktigelse, jf. avhl. § 3-1, jf. HR-2017-345-A. Videre ble det anført at selger og takstmannen kjente eller måtte kjenne til lekkasje fra badet, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger hadde erkjent å ha gjort arbeider der skaden ville vært synlig. Det ble atter videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9. Kjøper anførte heving av kjøpet, jf. avhl. § 4-13. Når det gjaldt en eventuell utmåling, mente kjøper at man ikke kunne legge til grunn at badet var fra byggeår. Videre ble det krevd erstatning for kostnader til alternativt bosted og lagerleie fra overtakelsen til nemndas endelige vurdering, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har anført at verken selger eller takstmann hadde kjent til feilene. Videre mente selskapet at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. I vesentlighetsvurderingen ble det vist til at kjøpers forventninger ut fra salgsoppgaven var at badet var fra byggeår. Selskapet anførte videre at det ikke var grunnlag for erstatningskrav.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda bemerker først at HR-2017-345-A gjaldt et tilfelle hvor en skade inntrådte i tidsrommet mellom avtaleinngåelsen og overleveringen av boligen. I denne saken er det på det rene at fuktskadene inntrådte lenge før kjøpsavtalen ble inngått. Den særlige problemstilling som ble behandlet i Høyesterettsdommen, oppstår derfor ikke her.

Hovedspørsmålet i saken er slik nemnda ser det, om selgeren har gitt mangelfulle opplysninger om lekkasje i boligen slik at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen foreligger en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått.

Selger har bestridt at hun kjente eller måtte kjenne til lekkasjen. Nemnda legger til grunn at det var selger selv, eller selger i samarbeid med sin sønn, som demonterte brystningspanelet i gangen. Selger må i den forbindelse ha sett den originale veggen, og sprekken mellom veggen og laminatet på gulvet. Selger har opplyst at det er hun selv som har satt opp tapetet. Tapetet er enten satt opp på en original gipsplate som stod bak det tidligere brystningspanelet, eller på en ny gipsplate som selger selv har satt opp. I begge tilfeller mener nemnda at fuktmerker må ha vært synlige bak brystningspanelet. Nemnda er på denne bakgrunn kommet til at selgeren "måtte kjenne til" at det var fuktskader slik at skyldkravet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Opplysninger om fuktskadene er en omstendighet som kjøper har grunn til å regne med å bli opplyst om, og som etter nemndas syn har vært egnet til å virke inn på avtalens innhold. Det forhold at det her var tale om et gammelt bad, innebærer ikke i seg selv at det er grunnlag for å konstatere at opplysningssvikten ikke har hatt betydning.

Det er fremlagt et pristilbud for utbedring av badet som er på kr 166.125. En renovering av badet i samsvar med tilbudet vil også inkludere noen mindre poster som ikke her er relevante. Tilbudet vil også gi kjøper et fullstendig nytt bad, mens hun kjøpte et bad som etter avtalen måtte forventes å være fra 1965. Nemnda finner på denne bakgrunn at det i samsvar med nemndspraksis må gjøres et betydelig fradrag for standardheving. Prisavslaget settes etter dette til kr 40.000.

Nemnda finner at kjøper etter avhl. § 4-14 har krav på erstatning for erstatningsbolig med kr 4.000 i måneden og lagerleie med kr 1.333 i måneden. Nemnda finner imidlertid at erstatningsperioden ut ifra synspunktet om skadelidtes tapsbegrensningsplikt bør begrenses til to måneder.

Prisavslaget og erstatningen utgjør til sammen kr 50.666.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder) Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).