

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-348

23.6.2017

AmTrust Europe Limited

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

Utett bad — gamle råteskader — opplyst om egeninnsats — selgers kunnskap — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Gran kommune ble solgt som den var for kr 2,85 mill., og overtatt av kjøper den 31.7.15. Ved salget ble det opplyst om at boligens bad var blitt oppgradert, og at arbeidet var blitt utført som egeninnsats. Kort tid etter overtakelsen oppsto det en lekkasje fra badet i 2. etg. og ned til underliggende kjøkken. Det ble konstatert flere feil ved badets utførelse, i tillegg til gamle råteskader i bjelkelaget. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger måtte ha kjent til både feil ved badet og at råteskadene måtte ha vært synlige ved selgers oppgradering av badet. Kjøper anførte i tillegg at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger ikke kjente til de anførte forhold, samt at det ikke forelå et forventningsavvik sett hen til opplysningen om egeninnsats. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 486.300, utgifter til sakkyndig kr 6.860, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av feil ved bad er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

I salgsprospektet ble det opplyst at eneboligen var fra 1909, men at den var blitt restaurert i perioden 2008-2013. Boligen har flere bad, og om det aktuelle badet i 2. etg. ble det opplyst i boligsalgsrapporten at:

Enkelte bygningskonstruksjoner som eks. våtrom i 2. etasje må påregnes vedlikehold på sikt.

Videre ble det opplyst i boligsalgsrapporten at:

Badegulv er ikke bygd med fall til sluk.

Sluk under dusjkabinett er ikke besiktiget pga. kabinett.

Det ble ved befaring ikke målt eller registrert unormal fuktighet i baderom i 2. etasje.

Det ble også bemerket i rapporten at det var mdf-plater på veggene og at dette ikke kunne benyttes i dusjoner. Vedrørende innredningen ble det opplyst at det var litt fuktskader på deler av frontene. Det ble også presisert at baderommet ikke var bygd med lufting, og at dårlig lufting ville kunne medfører kondens i rommet. Gulv, innredning, garnityr og luftbehandlingen fikk tilstandsgrad 2, mens vegger og sanitærinstallasjoner fikk tilstandsgrad 1.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene. Det ble opplyst at det var utført arbeider på bad/våtrom i 2008 og 2013, og at arbeidet var blitt utført som egeninnsats. I tillegg opplyste selger følgende:

Oppgradering m/fuktsperre og fliser

...

Fuktsperre/membran i gulv og vegg, tett mot sluk

Den 29.6.15 ble boligen solgt "som den er" for kr 2,85 mill. Overtakelse fant sted den 31.7.15.

Kort tid etter overtakelsen oppsto det en lekkasje fra det nevnte badet og ned til underliggende kjøkkenhimling. Kjøper tok da kontakt med rørlegger som konstaterte mangelfull utførelse i overgang mellom membran og sluk, samt underdimensjonert rørnett. Det ble bemerket at:

Ansvarlig utførende på gulv har i dette tilfellet skiftet undergulv og lagt inn nye spikerslag til disse helt inntil de bjelker som er synlig angrepet av råteskader.

Kjøper rekvirerte så en takstmann som konkluderte med at:

Badet er bygget i strid med lover og forskrifter. Den som har bygget badet må ha vært klar over gamle skader og "pakket inn" disse uten å utbedre. Under oppbygging av badet har konstruksjonene vært åpne og gamle råteskader synlige. Videre har det vært lekkasjer i badet etter at dette er bygget. Dette må tidligere eier ha sett og oppdaget, hvis ikke ville ikke sluket blitt forsøkt provisorisk tettet med silikon. Ved vannlekkasjene vil vann ha kommet ned i kjøkken under badet. Dette er skader som har oppstått tidligere, og forrige eier må ha vært klar over problemene.

Etter at badet ble revet ble det avdekket ytterligere feil ved badet. Det ble utarbeidet en tilleggskost hvor det ble bemerket at:

Det ser ut som om skader og feil er bevisst skjult. Rent byggteknisk kan ikke selger ha unngått å se råteskader og svekkelser i konstruksjonen under sine arbeider.

Arbeidene er særdeles amatørmessig utført. Kjøper kan ikke anses å ha fått korrekt informasjon om badets tilstand ved kjøpet.

De samlede utbedringskostnadene ble estimert til kr 486.300.

I sin forklaring til selskapet har selger bestridt kjennskap til de anførte feilene ved badet.

Kjøper har anført at selger måtte ha kjent til at badet var utett, samt at det var råteskader i bl.a. bjelkelaget, og at det derfor forelå mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har i tillegg anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har påpekt at selv om det var opplyst om egeninnsats så var det ikke forventbart at det forelå en fullstendig funksjonssvikt, jf. LE-2013-145909, samt at utbedringskostnadene utgjorde ca. 15 % av kjøpesummen.

Selskapet har vist til selgers forklaring og anført at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar som følge av opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre var selskapet av den oppfatning at det påberopte forhold verken ut fra sin art eller omfang var egnet til å representere et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda finner ikke at forholdene ved badet i andre etasje innebærer et slikt avvik fra det kjøper kunne forvente at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Riktignok er utbedringskostnadene høye, men tatt i betraktning de risikopplysningene som ble gitt ved salget, herunder opplysningen om egeninnsats, kan nemnda ikke se at badet var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne regne med.

Kjøper har videre gjort gjeldende at det i forbindelse med salget er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger vedrørende feil ved badet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Flertallet, Nygaard (leder), Skramstad, Kvalshaug og Ravndal, kan ikke se at det er holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til verken råteskadene på badet eller at badet ikke var tett. Hva gjelder sistnevnte, bemerker flertallet at det fremgår av boligsalgsrapporten at det ved befaringen ikke var målt eller registrert unormal fuktighet i baderommet i andre etasje. Det foreligger for øvrig ikke konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at badet ikke var tett.

Når det gjelder råteskadene, er det i egenerklæringen opplyst at selger pusset opp badet ved egeninnsats i 2008. Boligen ble solgt i juni 2015, altså syv år etter oppussingen. Flertallet har merket seg at tre takstmenn som er engasjert i forbindelse med reklamasjonssaken, har fremholdt at råteskadene er av en slik karakter at selger må ha kjent til disse. Men slik saken er opplyst for nemnda, som må avgi sin uttalelse på bakgrunn av skriftlig saksbehandling, finner flertallet at det ikke er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene. Det er ikke sannsynliggjort at råteskadene fremsto i samme tilstand på oppussingstidspunktet som de gjorde på reklamasjonstidspunktet. All den tid det er opplyst at oppussingen ble foretatt med egeninnsats, altså av ikke fagkyndige personer, må det også tas høyde for at avvik som en fagkyndig person ville oppdaget, ikke nødvendigvis fanges opp av en person som ikke er fagkyndig.

Flertallet er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, da det ikke er gitt en uriktig opplysning ved salget.

Mindretallet, Sørli og Asak Oftedahl, finner det sannsynliggjort at selger må ha kjent til råteskadene i bjelkelaget, jf. avhl. § 3-7. Det foreligger tre uavhengige takstrapporter som legger til grunn at selger må ha kjent til råteskadene basert på det oppussingsarbeidet selger har gjort i umiddelbar nærhet til råteskadene. Det følger også av en av takstrapportene at det er skåret ut plass til rør i bærebjolkene som er sterkt preget av råde. Selv om det er flere år siden oppussingsarbeidene ble gjort, finner mindretallet det sannsynliggjort at råteskadene i bjelkelaget må ha vært godt synlige også under oppussingsarbeidet, siden råteskadene er så omfattende og selger ikke har opplyst om lekkasjer til underliggende rom etter oppussingen.

Opplysninger om råteskader i bjelkelaget er normalt egnet til å virke inn på avtalen, og selger har ikke vist til konkrete forhold som tilsier at opplysningen ikke har virket inn i denne saken.

Mindretallet finner at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).