

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-445

21.8.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Manglende opplysning om luke/kulvert på soverom — avhl. § 3-7.

En enebolig fra 1961 i Svelvik kommune ble solgt "som den er" for kr 4.250.000 ved selgers hjelpeverge, ved kjøpekontrakt av 22.9.16. Tilstandsrapporten som forelå ved salget oppga at det måtte påregnes kostnader til utskifting av rør og utstyr på grunn av alder og levetid. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det var en luke på soverommet hvor det lå vannrør til badet. Denne hadde vært skjult av et teppe under visning. Kjøper anførte at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt. Selskapet avviste at forholdet utgjorde en mangel, og viste bl.a. til at en slik kulvert var vanlig for denne typen bolig og at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 73.625, takstkostnader kr 5.800.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under selgers eierskifteforsikring som følge av tilbakeholdt opplysning om luke/kulvert på soverom, jf. avhl. § 3-7.

Eiendommen er en enebolig i Svelvik kommune oppført i 1961, som ble solgt av selgers hjelpeverge. Tilstandsrapporten som ble utarbeidet i tilknytning til salget opplyste følgende under punktet "VVS":

Rør av kobber, plast og jern. Eldre varmtvannsbereder bak vegg i kjellerrom. Skyllekum i kjellerrom. Rørpropplegg er ikke kontrollert av takstmann.

...

Tilstand settes ikke. Vann og avløpsledninger er fra byggeår. På grunn av alder/levetid kan det påregnes kostnader til utskifting av rør og utstyr. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Eventuell kontroll anbefales utført av autorisert rørlegger.

Boligen ble "solgt som den er" for kr 4.250.000 ved kjøpekontrakt datert 22.9.16. Overtakelse fant sted den 15.11.16. På overtakelsen avdekket kjøper at det på soverommet i 1. etg. var en lem på størrelse 140x90 cm over underliggende kulvert.

Kjøper reklamerte til selskapet, og fremla takstrapport hvor følgende fremgikk:

Under lemmen ligger rørpropplegg til bad og wc-rom. Nede i kulverten er betongen fuktig og det er en typisk lukt av fuktig kjeller som siver opp i rommet. Luken i gulvet gjør det problematisk å møblere rommet, samtidig som lukten fra kulverten er sjenerende. Det er også tegn til muggsopp på lemmen som ligger over kulverten. Det anbefales å legge om vanntilførsel til bad og wc-rom slik at kulverten kan støpes igjen.

...

Det er ikke uvanlig i eldre boliger at man kan finne en kulvert/kum på et vaskerom i kjelleren. Men her er det en unødvendig stor kulvert med lem som er plassert i et soverom i hovedetasjen. Dette vanskeliggjør

møblering da man må ha tilgang til stoppekran, samtidig som inneklime i soverommet blir påvirket negativt av fukt og lukt fra kulverten. Det anbefales og legges om vanntilførsel til bad og wc-rom slik at kulverten kan støpes igjen. Det bør også engasjeres en fukttekniker til å utføre fuktmålinger i gulvet på soverommet.

Utbedringskostnader utgjorde kr 73.625 inkl. mva. og takstkostnader kr 5.800 inkl. mva.

Kjøper innhentet uttalelse fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, hvor det fremkom at han ikke ble vist kulverten av selger under befaring.

Selskapets takstmann bemerket følgende:

Som (kjøpers takstmann) er inne på er ikke dette noe uvanlig løsning. Fuktmålingene som er gjort er indikasjonsmålinger, så tallet i seg selv sier svært lite. Målingene er utført på betongkanten nede i kulverten samt oppe på betonggulvet i soverommet. Målingen i kulverten blir gjort inntil et av de isolerte kobberrørene, det gir således ikke et riktig bilde av fuktighet i mur. Målinger gjort på gulvet er foretatt i område med mye saltutslag noe som gir store feilmarginer. Slik undertegnede ser det er det ikke oppdaget noe unaturlig fuktig miljø.

Selgers hjelpeverge har forklart at hun viste kjøper lemmen med underliggende kulvert og vannstoppekran på privat visning.

Kjøper har anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har påpekt at selger skulle ha opplyst om kulverten, og at dette skulle ha fremgått av tilstandsrapporten. Kjøper har bestridd at det ble opplyst om kulverten på visning, og har bemerket at det ikke sto noe om kulverten i taksten ved salget. Kjøper krevde prisavslag på kr 73.625 samt takstkostnader på kr 5.800, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og i hovedsak vist til at luken i gulvet på soverommet ikke utgjorde en negativ omstendighet ved eiendommen som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om. Det var ikke dokumentert at det ikke var forsvarlig å bruke rommet som soverom eller boareal.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-7 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. Nemnda bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til de relevante forholdene ved eiendommen.

Nemnda legger til grunn at selger kjente til kulvertens plassering, men kan ikke se at det er konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til fukt og/eller muggsopp. Det vises i denne forbindelse til at saksbehandlingen for nemnda er skriftlig.

Nemnda har ikke funnet grunn til å ta stilling til om kulvertens plassering var en omstendighet ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Slik nemnda ser det, ville forholdet uansett ikke ha innvirket på avtalen som ble inngått. Det vises i denne forbindelse til at boligen er oppført i 1961. I tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, var det opplyst at rørene var av kobber, plast og jern. Røropplegget var ikke kontrollert av takstmannen, men det var opplyst at vann- og avløpsledninger var fra byggeår, og at kostnader til utskifting av rør og utstyr måtte påregnes. Det var følgelig påregnelig for kjøper ut fra de opplysningene som var gitt ved salget, at det ville påløpe utgifter til utbedring av vann- og avløpssystemet.

Foranlediget av kjøpers kommentarer bemerket nemnda at den har lagt til grunn at kjøper først ble kjent med kulvertens plassering etter at overtakelsesprotokollen var signert. Nemnda har også lagt til grunn at kulvertens plassering er omhandlet i en skaderapport (datert januar 2017), som er fremlagt av kjøper, og et skadenotat (datert februar 2017), som er fremlagt av selskapet.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Claus Listerud (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).