

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-680

9.11.2017

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje fra 16 år gammelt bad — selgers kunnskap — avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En leilighet fra 1956 i Bærum ble solgt "som den er" for kr 4,05 mill., og overtatt av kjøper 12.8.16. Det ble opplyst ved salget at badet var ca. 16 år gammelt, og badet ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Kjøper oppdaget i desember 2016 at det piplet vann fra innsiden av dørterskelen på badet, og har bl.a. anført at selger har holdt tilbake opplysninger ved salget. Selskapet har avvist kravet, og har anført at det ble reklamert for sent. Selskapet viste videre til at selger ikke hadde kjent til feil ved badet, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 15.625.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av feil/lekkasje på bad.

Boligen er oppført i 1956, og ble i salgsprospektet beskrevet som "*lys og meget tiltalende*". Prisantydning var kr 3,5 mill. Badet ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 i tilstandsrapporten, med følgende beskrivelse:

Bad fra ca. 2000 med normal bruksslitasje. Flislagt gulv med fall mot sluk i dusjsone. Plast/PVC-sluk skiftet i forbindelse med oppussing i ca. 2000. Banemembran for gulv ble påvist ved dørterskel. Enkelte gulvfliser med riss/slitt overflate. Servant med noe krakkelering i porselen. Innebygd badekar mangler inspeksjonsluke. Det er montert elektrisk avtrekksvifte (fuktsensor) for avtrekk. Tilluft gjennom luftespalte i vindu. Det anbefales å etablere luftespalte i dør for bedre kapasitet på luftutskifting.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter Surveymaster fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

TG 2 er satt med bakgrunn i baderomskonstruksjonens alder/forventet gjenværende brukstid.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha bodd i boligen siden 2009. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til feil ved badet, men opplyste om følgende:

Enkelte gulvfliser på badet er noe ødelagt i overflaten (naturfliser), men ikke sprukket.

...

Det er mer enn 10 år siden arbeidet ble utført på badet, det ble da totalrenovert av faglært.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.5.16, og overtatt av kjøper 12.8.16.

Kjøper oppdaget i oktober 2016 at det kom vann ut av lekkasjespalten under badekaret. Den 31.12.16 oppdaget kjøper at det piplet vann fra høyre innside av dørterskelen på badet etter bruk av badekaret.

Selger har i e-post av 29.1.17 gitt følgende forklaring:

Det var rart, dette har vi aldri opplevd. Å tømme badekaret for vann samtidig som noen dusjer gjør at det flyter over i dusjen, men vi har ikke opplevd noe av det du beskriver. Vi brukte badekaret ofte.

Kjøper betalte kr 3.000 for å montere inspeksjonsluke over lekkasjespalte i badekaret.

Kjøper har fremlagt befaringsrapport fra B Eiendomstaksering, hvor det ble gitt følgende beskrivelse:

Ved tapping av vann fra badekaret renner tilnærmet alt vannet mellom koblinger avløpsrør ukontrollert ut og blir liggende på gulvet (påstøp) da det er lavere nivå enn andre gulv for øvrig (med fliser). Vannet som ligger over lang tid på gulvet under badekaret (påstøp) kan ha trukket inn i sement og blir mett, slik at det finner vei til det lavere nivå som sluk og mulig dørterskel, dels av vannet under badekaret kan ha rent ut gjennom lekkasjespalte og ut i rommet.

Vannlekkasje under badekaret skyldes dårlig og uforsvarlig koblinger av avløpsrørene. Misfarging av dekklist på terskel kan tyde med stor sannsynlighet at vannlekkasjen har pågått over lang tid. Badegulvet er å betrakte som tett etter mange år, da det ikke har kommet opplysninger som tyder på fuktskjuler eller skader i underliggende rom (nabo).

Kjøper har dessuten innhentet et pristilbud fra BV på kr 15.625 inkl. mva. for utbedring av lekkasjen ved å de- og montere rørdeler til badekaret.

Det ble reklamert til selgers eierskifteforsikringsselskap den 29.5.17.

Kjøper har anført at det er tilstrekkelig bevist at selger har hatt positiv kunnskap om feil ved badet, og vist til at det ifølge de fremlagte takstrapportene har vært vannlekkasjer over tid, jf. avhl. § 3-7. Kjøper mente at selger aldri ville fått en krone over takst dersom det hadde blitt opplyst om lekkasjen, og at kjøper dermed har betalt kr 550.000 for mye for boligen. Ifølge kjøper, hadde naboene under opplyst at det var flere omfattende lekkasjer fra badet ned til dem for 6-10 år siden, dvs. før selger overtok boligen. Kjøper mente at tidligere eier måtte ha opplyst om dette til selger. Det ble også anført at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har avvist kravet, og har i hovedsak anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet har i tillegg anført at det ikke forelå noen mangel, og vist til at selger ikke hadde kjent til noen lekkasje fra badekaret, og at forholdet heller ikke utgjorde noen vesentlig mangel.

Sekretariatets avgjørelse

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold.

Når det gjaldt vurderingen etter avhl. § 3-7, viste sekretariatet til at det i henhold til fast nemndspraksis måtte foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" for å kunne legge til grunn at selger hadde hatt kjennskap til en mangel, jf. FinKN 2014-304, og at det ikke var tilstrekkelig at forholdet ble oppdaget kort tid etter overtakelsen, jf. FinKN 2014-549 og FinKN 2011-144. Hva gjaldt vurderingen av om boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, bemerket sekretariatet at det kvantitative vesentlighetskravet ikke var oppfylt, jf. FinKN 2017-432.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-7 foreligger det mangel dersom selgeren har unnlatt å opplyse om omstendigheter ved boligen som han kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få opplysning om. Kjøper har blant annet anført at selger må ha vært kjent med at det i hans eiertid var lekkasjer i forbindelse med bruk av badekaret, mens selger hevder ikke å ha merket seg dette. Det avgjørende etter bestemmelsen er altså ikke om det var lekkasjer i selgers eiertid, men om kunnskapskravet er oppfylt. Som fremhevet av sekretariatet kreves det etter fast nemndspraksis at det foreligger "*klare bevismessige holdepunkter*" for å kunne legge til grunn at selger ved salget hadde eller måtte ha kjennskap til en mangel, jf. FinKN 2014-304, og at det i så henseende ikke er tilstrekkelig at forholdet ble oppdaget kort etter overtakelsen, jf. FinKN 2014-549. Nemnda er — i likhet med sekretariatet — kommet til at det ikke er godtgjort at kunnskapskravet her er oppfylt. Det som kjøper har anført i et skriv til nemnda etter at sekretariatets avgjørelse forelå, endrer ikke på denne konklusjonen.

For at det skal foreligge mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum kreves at det foreligger et vesentlig avvik fra forventet tilstand. Avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29. Vesentlighetskravet har et kvantitativt og et kvalitativt element. Når det gjelder det kvantitative elementet uttalte Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 at en veiledende terskel ved vesentlighetsvurderingen er at utbedringskostnadene for de aktuelle feilene må utgjøre opp mot 5-6 % av kjøpesummen. Kjøper har innhentet et pristilbud på kr 15.625 for utbedring av lekkasjen, noe som bare utgjør 0,3 % av kjøpesummen. Det kvantitative elementet i vesentlighetskravet er dermed åpenbart ikke oppfylt.

Det er dermed ikke nødvendig for nemnda å ta standpunkt til om kjøper har reklamert innen rimelig tid, avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van-der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).