

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-747

28.11.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Feil ved 2 år gammelt oppusset bad — gammelt sluk — takstmannsansvar? — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Oslo fra 1957, ble solgt "som den er" for kr 3.700.000 ved kjøpekontrakt datert 1.3.16. I salgsdokumentene var det opplyst at hele leiligheten var pusset opp i 2013-14. Om badet fremgikk det i verdi- og lånetaksten at det var *"oppusset og flissatt i 2014"*, og at det hadde *"originalt hovedsluk og hjelpesluk i plast"*. Kjøper reklamerte til selskapet etter å ha oppdaget at badet hadde feil fall på gulv, membran ikke var skiftet, og at gammelt støpejernsluk hadde mangelfull membran og tregt avløp. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til feil ved badet, og at også takstmannens unnlattelse av å påpeke i verditaksten at støpejernsluket var en risikokonstruksjon, ble rammet av reglene om tilbakeholdte opplysninger. Kjøper anførte videre at det var gitt uriktige opplysninger om at badet var rehabilitert, og at forholdene uansett måtte anses som et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger ikke kjente til forholdene og at takstmannen ikke hadde noen opplysningsplikt ut over at det var originalt sluk. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 193.285.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under selgers eierskifteforsikring som følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle boligen er en fireroms leilighet i et borettslag i Oslo. Bygget ble ferdigstilt i 1957.

I salgsoppgaven ble det bl.a. opplyst at *"leiligheten ble pusset opp i 2013/2014, og holder en særdeles god standard"*. Om badet ble det oppgitt at det ble *"pusset opp i 2013-2014, og oppleves som tidløst og moderne"*.

I verditaksten som forelå ved salget, fremgikk det at selger overtok leiligheten i 2013, og at boligen hadde god standard, og bar preg av forsiktig bruk. Om badet, ble det opplyst følgende:

originalt hovedsluk og hjelpesluk i plast

...

badet ble oppusset og flissatt i 2014

I egenerklæringen krysset selger av for *"nei"* på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. Det ble krysset av *"ja"* på spørsmål om det var utført arbeider på bad, og oppgitt: *"Hele badet ble pusset opp 2013"*, og at dette var utført av navngitte fagfolk. Det ble krysset av for *"ja"* på spørsmål om *"tettesjikt/membran/sluk"* ble *"oppgradert/fornyset"*, uten at dette ble nærmere spesifisert. Selger svarte *"nei"* på spørsmål om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann i sluk, el.l.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 3.700.000, samt andel av fellesgjeld på kr 35.000, ved kjøpekontrakt datert 1.3.16. Overtakelse fant sted 3.5.16.

Ifølge kjøper, ble det ganske umiddelbart etter at badet ble tatt i bruk oppdaget at vann nesten ikke rant ned til sluk ved dusjing, og at det kom tilbakeslag ved bruk av vaskemaskin.

Rørleggermester T ble rekvirert, og det ble bl.a. avdekket at sluket var et støpejernsluk, mansjetten så ut til å være gammel, og det manglet klemring. Rørlegger la til grunn at badet måtte totalrenoveres for kr 250.000.

Selger har forklart at de mente badet fremsto å være i orden, og at de ikke hadde hatt noen problemer. De leverte kun nøkler til håndverker og kom hjem til et ferdig bad.

Etter utbedring av badet fremla kjøper en rapport fra rørlegger O som hadde utført arbeidet. I rapporten fremgikk det at fallet på gulvet var feil, fliser løsnet, sluket hadde problemer med å ta unna vann fra vaskemaskin, det var ikke godkjent membran mot sluk, og sluket var ikke skiftet. Flisearbeidene bar ifølge rapporten preg av dårlig håndverksmessig utførelse, og badet måtte rehabiliteres på nytt.

Takstmannen som utførte verditaksten ved salget, oppga i sin kommentar til selskapet at han med opplysningen i taksten om at badet var oppusset og flissatt hadde ment at dette var "*oppussing av overflater utenpå eldre overflater*". Takstmannen kommenterte ikke kjøpers anførsel om opplysningssvikt i taksten.

Kjøper har i det vesentligste anført at selger har kjent eller måtte kjenne til at sluket ikke tok unna alt vannet ved bruk av dusj og vaskemaskin, jf. avhl. § 3-7. Videre anførte kjøper at takstmannen hadde brutt sin opplysningsplikt, og at selger var ansvarlig for takstmannens opplysningssvikt. Kjøper viste til at takstmannen hadde besiktiget sluket, og at han skulle ha bemerket at det var et støpejernsluk, samt hvilken risiko dette innebar for lekkasjer. Videre hadde ikke takstmannen kommentert at det manglet klemring, og at mansjetten var gammel. Kjøper viste til Bergen tingretts dom av 23.10.14 (TBERG-2014-45645) og FinKN-2015-167. Kjøper anførte også at leiligheten hadde en mangel som følge av at det var gitt uriktige opplysninger om at badet var rehabilitert når det ikke var skiftet hverken membran eller sluk, jf. avhl. § 3-8. Forholdene som ble oppdaget indikerte også at det var ufaglærte som hadde bygget badet. Til sist anførte kjøper at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

I henhold til fremlagte fakturaer krevde kjøper prisavslag på kr 193.285, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, og forsinkelsesrenter fra 28.7.16.

Selskapet har i det vesentligste anført at selger ikke har kjent til feil på badet, jf. avhl. § 3-7, og at ytterligere undersøkelser av badet falt utenfor verditakstens mandat, jf. FinKN-2017-103. Selskapet var uenig i kjøpers anførsel om at det var gitt uriktige opplysninger om at badet var rehabilitert når det verken var skiftet membran eller sluk, jf. avhl. § 3-8. Videre var ikke lovens vesentlighetskrav oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre ledd, og selskapet viste til at nødvendige utbedringskostnader ikke utgjorde mer enn ca. kr 175.000, og at kjøper ikke hadde noen berettiget forventning om at underliggende konstruksjoner på badet var fornyet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet fant ikke at det forelå mangelsgrunnlag etter avhendingsloven. Sekretariatet var i noe tvil med tanke på spørsmålet om takstmannens utelatelse av å opplyse om at sluket kunne være en risikokonstruksjon i dette tilfellet kunne rammes av avhl. § 3-7, men kom til at saken burde vurderes på samme måte som FinKN-2017-103 og FinKN-2017-297.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda behandler først anførselen om at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7. For at det skal foreligge slik mangel, kreves det etter praksis klare og konkrete bevismessige holdepunkter for at selger hadde eller måtte ha kjennskap til det kjøper anfører at han har tilbakeholdt. Nemnda er kommet til at det ikke er godtgjort at dette er situasjonen i denne saken, og viser til sekretariatets drøftelse da denne også er dekkende for nemndas syn. Det er ikke dokumentert at det var slike problemer med verken tilbakeslag eller feil fall på gulvet som selger måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om. For så vidt gjelder spørsmålet om takstmannen skulle ha opplyst om at et slikt originalt støpejernsluk er en risikokonstruksjon, siteres følgende fra sekretariatets vurdering av saken:

I foreliggende sak er det i taksten opplyst om originalt luk og at badet er oppusset og flissatt.

På samme måte som i FinKN-2011-614 finner vi ikke tilstrekkelig bevismessig grunnlag for å konkludere med at takstmannens forhold oppfyller kunnskapskravet i avhl. § 3-7 med tanke på at selve arbeidet var ufagmessig.

Spørsmålet er da om utelatelse av å opplyse om at et slikt luk kan være en risikokonstruksjon i det aktuelle badet rammes av § 3-7 sett i lys av at det er en verdi- og lånetakst.

Slik vi ser det er en verdi- og lånetakst ikke en teknisk rapport over boligen. Dette fremgår også innledningsvis i rapporten. På den bakgrunn kan en kjøper etter vår forståelse i utgangspunktet heller ikke ha en berettiget forventning om å bli opplyst i rapporten om forhold som har med det tekniske å gjøre, herunder at kombinasjonen eldre luk og nye overflater innebærer en risikokonstruksjon.

Under noe tvil er uansett vår vurdering at saken bør vurderes på samme måte som i FinKN-2017-103 og 2017-297. Vurderingen er der at opplysningene i saken sammenholdt med at det er et eldre luk tilsier at kjøper må forstå at fuktsikringen knyttet til sluket ikke ble oppgradert da badet ble pusset opp. Selv om badet i foreliggende sak var atskillig nyere enn i 2017-sakene, og opplysningene i selgers egenerklæring kan være noe misvisende, så var det ikke tilsvarende formuleringer som at det var rehabilitert og eksklusivt som i FinKN-2015-167.

Nemnda viser til det sekretariatet her fremholder, og slutter seg til dets begrunnelse og konklusjon da disse også er dekkende for hvordan nemnda ser på saken. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

For så vidt gjelder anførselen om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, bemerker nemnda at opplysningene i saken gjennomgående er at badet ble pusset opp i 2013/14, eller oppusset og flissatt i 2014. Det er også opplysninger i egenerklæringsskjemaet om at *"hele badet ble pusset opp i 2013"*. Videre er det krysset av *"ja"* uten nærmere beskrivelse i feltet for dette på oppfølgingsspørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornytt.

Fra sekretariatets drøftelse av saken siteres videre:

Spørsmålet i egenerklæringen er for så vidt konkret, men refererer til litt ulike forhold. Skråstrek mellom ordene betyr normalt og/eller. Det fremgår flere steder ellers i salgsdokumentene at luk er originalt. Motsetningsvis kunne det da antas at svar er myntet på "tettesjikt/membran". Rent faktisk var det lagt membran på veggene. Imidlertid var ikke tettesjiktet på gulv oppgradert, og så vidt vi forstår heller ikke overgangen gulv til luk, selv om det er noe mer uklart om det er gjort et forsøk på oppgradering for det sistnevnte.

En naturlig tolkning av spørsmålet antas å være at det med tettesjikt/membran også siktes til gulv. Imidlertid er det som nevnt ikke utfyllt noe om hva som er gjort, og det fremgår ikke andre steder at det skal være lagt ny membran, men at badet er pusset opp og flissatt, samt at det er originalt luk. Slik vi ser det foreligger det da samlet sett ikke tilstrekkelig konkrete opplysninger som gir kjøper en berettiget forventning om at badet er rehabilitert og skiftet helt ut som anført fra kjøper. Dette i motsetning til f.eks. FinKN-2014-465 hvor det var opplysninger om at bad var renovert og oppgradert, men hvor det som her ikke forelå noen opplysninger som indikerte at luk ikke var skiftet ut.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder, og viser særlig til at det i salgsdokumentasjonen ikke var gitt positive opplysninger om at det var lagt ny membran på gulvet. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har også gjort gjeldende at det foreligger et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Spørsmålet er om boligens tilstand objektivt sett avviker vesentlig fra det kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29. Det er lagt til grunn at unntaksbestemmelsen er streng, og at misforholdet må være utvilsomt.

Etter Høyesteretts praksis må utbedringskostnadene som et utgangspunkt utgjøre minst 5-6 % av kjøpesummen for å oppfylle det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, jf. særlig Rt. 2010 s. 103. I denne saken har kjøper utbedret de mangelfulle forholdene ved badet, og utbedringskostnadene utgjør ca. 5,2 % av kjøpesummen slik disse er angitt av kjøper. Det er opplysninger i saken som kan tale for at utbedringskostnadene er noe lavere, men nemnda finner det ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette slik saken ligger an. Nemnda legger etter dette til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt, men dette er som nevnt kun en del av vurderingen som må foretas.

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått. Det var ved salget gitt opplysninger om at badet var oppusset i 2013/14, altså kort tid før salget. Samtidig var det opplyst om at sluket ikke var skiftet, og kjøper hadde — slik nemnda ser det — ingen berettiget forventning om at fuktsikringen på gulvet var rehabilitert. Nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9 andre punktum.

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), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).