

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-827

21.12.2017

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad og avløpsrør — risikoopplysninger — avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Noe tid etter overtakelsen av en enebolig fra 1954 i Haram kommune, som ble kjøpt for kr 1,9 mill., oppdaget kjøper fuktskader og sopp under badegulvet i kjelleren samt at det var ufagmessig rør- og avløpsledninger fra kjøkkenet i kjelleren. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste i hovedsak til at kjøper hadde fått flere negative opplysninger om både bad og avløp før salget, slik at utbedring ikke var upåregnelig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 97.000, samt krav om erstatning for tapte leieinntekter kr 79.500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikringselskap som en følge av feil ved bad og avløpsrør, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen er en enebolig fra 1954 i Haram kommune. Det ble opplyst i prospektet at boligen senere var modernisert og ombygd/påbygd flere ganger. Kjelleren inneholdt blant annet en utleiedel med kjøkken og bad, men uteleiedelen var ikke godkjent av kommunen. Husleien ble oppgitt til kr 5.300 pr måned. Det ble videre opplyst at boligen fremsto med normal standard på overflater/innredninger ut i fra byggeår, og at den hadde noe behov for oppgradering/vedlikehold. Prisantydning var kr 2,2 mill.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget, ble det gjort et fradrag i den tekniske verdien på kr 1.35 mill. som en følge av elde/slitasje. Badet i kjelleren ble vurdert til TG 2, med følgende beskrivelse:

Baderommet fremstår ikke med dagens krav til våtrom. Fuktindikasjon i dusjgulvet som er ujevnt og gir etter. Feil utførelse rundt sluker. Dusjgolv "må" opparbeides på nytt, og på generelt grunnlag vil dusjkabinett være en mer langsiktig løsning som bevarer rommet lengre og minker risikoen for eventuelle fuktproblematikk. Mulig at det kan være fukt i gulv utenfor dusjen også selv om det ikke kunne registres på befaringsdagen.

Kjøkkenet i kjelleren ble vurdert til TG 2, og følgende ble opplyst:

Noe slitt kjøkkeninnredning, eldre kjøkkenventilator med synlig flexislange via vindfang til yttervegg. Eldre slitt blandebatteri. Tilstandsgrad med hensyn til alder/utførelse. Fronter sist malt 2009 ifølge eier. Observert muselort under sokkel.

VVS ble gitt TG 2, og det fremgikk:

Plast avløpsledninger og kobberrør vannrør. Observert noe jernrør. Plastsluker.

Tilstandsgrad satt med tanke på alder, observasjoner og materialvalg. Fornytt avløpsrør utvendig/innvendig på 90-tallet/200-tallet, samt nyere avløpsrør fra kommunal ledning til septik ifølge eier. Ikke observert

utettheter på befaringsdagen. Stedvis noe enkelt opplagt. Eldre type stoppekran. Opplegg rundt sluker ikke etter dagens standard. Varierende alder/dimensjonering også på kobberrør i huset. Det er blitt opplyst å være noe problem med tette rør/problemer avtapping kjeller. Kan skyldes noe utidsmessig sammenkoblinger mellom etasjene. Anbefaler gjennomgang av røropplegg i huset av fagarbeider/rørlegger for å finne ut av dette. Anbefaler også å lese detaljert beskrivelse fra eier angående informasjon om bl annet røropplegg.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 1996. Selger opplyste om sprekk i flis på bad og at det ikke var blitt utført arbeid på bad i løpet av de siste 10 år. På selskapets spørsmål om kjennskap til sopp, råte eller skadedyr, svarte selger "ja" med tilleggsopplysningen om at det nylig var blitt fanget mus. Det hadde også vært feil ved avløp da det hadde manglet dykkert på septiktanken, men dette var i orden da ny dykkert var blitt montert av fagfolk.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert den 8.7.15. Overtakelse fant sted den 20.7.15.

Kjøper reklamerte til selskapet kort tid etter overtakelsen, etter å ha oppdaget fuktskader og sopp under badegulvet på badet i kjelleren samt at det var ufagmessig rør- og avløpsledninger fra kjøkkenet i kjelleren.

Kjøper innhentet en skaderapport fra O datert den 11.1.16. Det ble opplyst at kjøper hadde hatt problemer med treg avrenning i avløpsrør i kjelleren, og at det var avdekket en ufagmessig løsning ved tilkobling til bunnledning med betongkum under gulvet. Kjøper hadde også åpnet gulvet på badet hvor det i tillegg til fuktskader var oppdaget et ufagmessig avløpssystem. Etter takstmannens vurdering, måtte sluk og rør på badet være fra 1990-tallet. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 97.000 inkl. mva. Ettersom renovering av badet var påregnelig, var det kun merkostnader knyttet til gulvbjelker og røropplegg som var medtatt i estimatet.

Fra rapporten knyttet til badet hitsettes:

Gulvet i nåværende bad/wc er et oppforet tregulv i nivå ca. 15-20 cm høyere enn betongen, og det viser seg at de to nåværende gulvsluk ikke er koblet til avløpsrør. I stedet er det boret/perforert hull i bunnen av slukpotten slik at vannet fra dusjen renner direkte ned på betongen og renner fritt på betongdekket under tregulvet mot sluket ca. 3m lenger borte. Det sier seg selv at dette overtid medfører fuktskade i gulvkonstruksjonen, uavhengig av utførelser og tilstand av badet for øvrig. Det ligger for øvrig et system av plast avløpsrør i badegulvet fra servanter m.v., uten at det foreløpig er klarlagt hvor disse ender og hvilket fall de har.

Kjøper har for det første anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da selger ikke hadde opplyst om feil ved badet i kjelleren eller luke til avløpsrør på kjøkkenet. Kjøper viste til at selger hadde overtatt boligen fra sin far og at denne da hadde vært i samme families eie siden byggeår. Videre skulle en tidligere leietaker muntlig ha opplyst til kjøper at han ved flere anledninger hadde gitt beskjed både om lukt og sopp på badet og problemer med avløp. Leietakeren skulle også ha spurt selger om luken på kjøkkenet. Videre forelå det etter kjøpers syn en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og kjøper viste bl.a. til at utbedringskostnadene utgjorde 5,1 % av kjøpesummen.

Selskapet har avvist at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at selger ikke hadde hatt kjennskap til feilene eller til tekniske løsninger som var etablert før selgers eiertid. Når det gjaldt avløpet på kjøkkenet, hadde selger opplyst om problemer med tette rør i kjelleren. Uansett var innvirkningskriteriet ikke oppfylt sett hen til de risikoopplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen. Det forelå etter selskapets syn heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet viste til at det ikke forelå noen holdepunkter for selgers kjennskap til manglene, jf. bl.a. FinKN-2016-448, og at det på bakgrunn av boligens alder og risikoopplysningene ved salget heller ikke forelå et vesentlig avvik, jf. bl.a. FinKN-2017-495.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Anvendelsen av avhl. § 3-7 forutsetter at det foreligger klare holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de forhold som det påstås tilbakeholdt opplysninger om. Det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger mangelfulle opplysninger. Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig.

Sekretariatet har i sin avgjørelse drøftet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 og konkludert med at så ikke er tilfelle. Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon da disse også er dekkende for nemndas vurdering av saken. Kjøper har etter sekretariatets avgjørelse inngitt supplerende merknader, men disse medfører ikke noen endret vurdering av saken, slik nemnda ser det. For så vidt gjelder opplysningen om leietakerens informasjon, bemerker nemnda at det vanskelig kan legges avgjørende vekt på dette da saksbehandlingen for nemnda er skriftlig. Nemnda har også merket seg at opplysningen i egenerklæringen om sprekk i flis på bad, ikke refererer seg til badet i kjelleren.

Det er videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29. Det tas i vesentlighetsvurderingen vanligvis utgangspunkt i en kvantitativ vurdering hvor det foretas en sammenligning mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det er lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Ut fra de opplysninger som er innhentet av kjøper, utgjør utbedringskostnadene kr 97.000. Nemnda legger til grunn at det kvantitative vilkåret er oppfylt uten å problematisere dette ytterligere.

Når det gjelder det kvalitative vilkåret, bemerker nemnda at dette må vurderes i lys av blant annet hvilke opplysninger som ble gitt ved salget, bygningsdelenes alder, vedlikehold og boligens fysiske tilstand for øvrig. Boligen er oppført i 1954 og senere modernisert, ombygd og påbygd. Det var ved salget utarbeidet en boligsalgsrapport, og i denne var det gitt flere konkrete risikoopplysninger om blant annet badet og kjøkkenet i kjelleren samt avløpsrørene.

Slik nemnda ser det, er utbedringskostnadene i den foreliggende saken i all hovedsak knyttet til forhold hvor det var gitt risikoopplysninger ved salget og/eller bygningsdeler hvor det er påregnelig med utgifter til vedlikehold ut fra deres alder. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van-der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).