

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-125

16.2.2018

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved bad med gulv og sluk fra 2014 — sølvkre — vesentlighetsvurderingen — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En andelsleilighet fra 1957 i Bergen ble solgt "som den er" for kr 2.330.000, overtakelse var den 3.8.16. Det ble opplyst i salgsdokumentene at sluk og gulv på bad ble skiftet i 2014, i tillegg ble det lagt ny membran og varmekabler. Selger opplyste at arbeidene kun var utført av faglærte og navnga utførende firma. I tilstandsrapporten fremgikk det at det ikke var opplyst om problemer ved badet, men enkelte forhold ved badet ble vurdert til TG 1-2. Kjøper avdekket etter overtakelsen at badet ikke var egnet som våtrom og bar preg av ufagmessige løsninger, samt at det ble avdekket forekomst av sølvkre. Det ble anført at det forelå opplysningssvikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og anførte at selger ikke kjente til verken sølvkre eller feil ved badet. Selger hadde opplyst om firmaet som sto for arbeidene og var utover dette ikke kjent til ufagmessig arbeid. Videre viste selskapet til at boligen var fra 1957, og at utbedringsbehov ikke var upåregnelig. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 215.170, kostnader til takstmann kr 5.625, samt krav om erstatning på kr 10.000 som en følge av at leiligheten var ubeboelig under utbedring.

Saksfremstilling

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

Eiendommen er en andelsleilighet oppført i 1957. I salgsprospektet ble det opplyst:

Skiftet gulv og sluk på badet i 2014. Ny membran og varmekabler.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset "ja" for kjennskap til arbeid på bad, og "kun av faglært", utdypet med:

V bygg, Byttet sluk, lagt nytt gulv med fliser og varmekabler.

Selger opplyste videre i egenerklæringsskjemaet at membran og sluk var skiftet. På spørsmål i egenerklæringen om skadedyr i boligen, krysset selger av for "nei".

Ved salget forelå det en "Tilstandsrapport våtrom", hvor innvendige dører, innredning og garnityr for våtrom, ledningsnett for sanitærinstallasjoner og luftbehandling ble gitt tilstandsgrad (TG) 2. Overflater på badets gulv, vegger og himling ble gitt TG 1. Det ble gitt følgende opplysninger:

Innvendige dører

Det er ikke tilluft til bad.

...

Innredning og garnityr for våtrom

Helflist bad dusj med forheng, klosett og møblement med servant. Sluk i plast med oppsamlerkopp (ny sluk i 2014).

Merk: Synlige kobberrør til dusj og servant.

...

Det er ikke opplyst om problemer relatert til badet. Tg. 1 til 2 pga. alder.

...

Merk: (...) Badet er ikke i hht. dagens norm eller utførelse med bla. "rør i rør" system m.m.

...

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Bad: Vannrør av kobber og avløpsrør i trolig soilrør/støpejern. Ny sluk i plast med oppsamlerkopp i 2014. TG:2.

...

Luftbehandling, generelt.

Det er ikke tilluft til bad, tg. 2.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.330.000, og overtatt av kjøper den 3.8.16.

Kjøper avdekket etter overtakelse at badet ikke var egnet som våtrom og at det var sølvkre på badet. I rapport fra takstmann K fremgikk:

Badet fremstår som meget dårlig og ikke egnet til våtrom slik det fremstår i dag. Det er riktignok lagt fliser på gulv og opp etter sokkel, og det er forsøkt brukt membran da vi kan se spor etter smøremembran på rørgjennomføringer som går rett igjennom gulv, også i dusjsone, men vi kan ikke se at det er smurt membran opp etter vegg. Det ser ut for oss at sokkelfliser ligger rett utenpå gamle fliser, og at plater står ned på de gamle flisene igjen.

Det vi reagerer aller mest på i badet, er at det er åpne rørgjennomføringer gjennom gulv og i vegg, også i dusjsone. I sistnevnte er det også direkte hull i vegg der rør kan se ut til å gå igjennom. Ved dusjing direkte på vegger og gulv, så vil vann trenge igjennom til tilstøtende rom med påfølgende vannskader. (...)

Badet fremstår som ikke fagmessig utført, og vil ikke tåle vannpåkjenning direkte på flater, hverken gulv eller vegg. På grunn av den små størrelsen på badet, må det påregnes at hele badet er en våtsone, og at det ikke er mulig med en lokal reparasjon som vil tilfredsstille krav som settes til våtrom.

Selger forklarte følgende til selskapet:

Jeg er ikke kjent med at det er sølvkre. Når det gjelder synlige rør gjennom veggene har disse vært tilgjengelige ved visning og takst, samt at jeg har anbefalt bruk av dusjkabinett på grunn av dette. (Jeg hadde privatvisning med kjøper og sa til han at han burde ha dusjkabinett.) Jeg har ikke snakket med kjøper om forholdene. V bygg byttet ut baderomsgulvet inkludert sluk i 2014, ...

Selger fremla to fakturaer fra V bygg for arbeid utført på badet på henholdsvis kr 4.500 og 14.000 fra 2014. I tillegg fremla selger arbeidsbekreftelse fra et annet firma, I AS, hvor det fremgikk at:

Jeg bekrefte, det arbeid på bad på adresse: (...) Bergen er utført på BVN (Byggebransjens våtromsnorm)

Kjøper innhentet tilbud om utbedring av badet på kr 215.170 inkl. mva.

Kjøper har anført at selger hadde tilbakeholdt opplysninger, jf. avhl. § 3-7, og bemerket at når sølvkre viste seg kort tid etter salget forelå det ingen rimelig grunn for at selger skulle være uvitende om forholdet. Videre anførte kjøper at de fremlagte fakturaene ikke fremsto som troverdige med hensyn til det omfanget av arbeid som ble påstått utført. Kjøper bestridte å ha fått

noen muntlig opplysning fra selger før salget om at det var anbefalt bruk av dusjkabinett, slik selger forklarte. Videre ble det anført at takstmannen hadde gitt mangelfulle opplysninger om badet, blant annet fordi forventningsnivået til en tilstandsvurdering våtrom måtte være høyere enn en verdi- og lånetakst. Kjøper anførte videre at det var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8, da det ved salget ble opplyst om nye gulvfliser og nytt sluk i 2014, samt at overflater, gulv, vegger og himling ble gitt TG1. Endelig anførte kjøper at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 215.170 jf. avhl. 4-12, kostnader til takstmann på kr 5.625, og erstatning på kr 10.000 som en følge av at leiligheten var ubeboelig under utbedring.

Selskapet har avvist at selger hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7, og bemerkt at selger var ukjent med sølvkre og de anførte feil ved badet. Selger hadde fått anbefalt V bygg av en kollega og de fremlagte fakturaene bekreftet at arbeidene var utført av dette firmaet. Selger hadde følgelig ikke gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Selskapet viste videre til risikopplysningene som var gitt ved salget, og at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har prinsipalt anført at det foreligger en mangel på grunn av opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det kan foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som han kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få. Det er i nemndspraksis lagt til grunn at det kreves "*klare bevismessige holdepunkter*" for at kunnskapskravet til selger er oppfylt. Etter avhl. § 3-8 kan en uriktig opplysning utgjøre en mangel. Opplysningen må være tilstrekkelig konkret, spesifisert og kjøper må ha hatt grunn til å stole på den.

Nemnda mener at det ikke foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger har forklart seg uriktig når det gjelder manglende kjennskap til forekomst av sølvkre på badet. Det samme gjelder manglende kjennskap til hullet i veggen i dusjonen på badet. Etter en samlet vurdering er nemnda også blitt stående ved at kjøper ikke har fremlagt tilstrekkelige holdepunkter til at det kan legges til grunn at selgers forklaring er uriktig vedrørende de arbeider som er opplyst å være utført av V Bygg. Det kan således ikke legges til grunn at arbeidsbeskrivelsen vedrørende dette arbeidet er tilbakedatert eller uriktig. Nemnda er enig i at beløpene som er oppgitt på de fremlagte fakturaene fremstår som overraskende beskjedne, men finner ikke at dette gir grunnlag til å sette selgers forklaring til side. Nemnda er også kommet til at det ikke er tilstrekkelig grunnlag for å konkludere med at den fremstillingen som er gitt av selgers takstmann i tilstandsrapporten innebærer at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Flere av de utsagn som kjøper her har trukket frem, fremstår som vurderingspregede og har ikke et så konkret og spesifisert innhold at de innebærer en opplysning etter avhl. § 3-8.

Subsidiært gjør kjøper gjeldende at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, fordi boligens tilstand objektivt sett avviker vesentlig fra det kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. Det bemerkes at vesentlighetskravet inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29, og FinKN-2017-421. I vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet, Tjomsland, Sogn, Skramstad, Kvalshaug og Ravndal, vil bemerke at når det gjelder det kvantitative elementet tas det vanligvis utgangspunkt i en sammenligning mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det kreves som utgangspunkt at utbedringskostnadene utgjør 5-6 % av kjøpesummen. I dette tilfellet er det ikke bestridt at utbedringskostnadene beløper

seg til kr 215.170, som utgjør mer enn 9 % av kjøpesummen, og det kan derfor legges til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetskravet er oppfylt. Spørsmålet om denne utbedring vil innebære en standardheving går flertallet ikke nærmere inn på.

Ved vurderingen av det kvalitative elementet er det av stor betydning hvor påregnelig et slikt skadeforløp har fremstått, særlig hensett til de risikoopplysninger som ble gitt ved salget, og vedkommende boligdels alder. I dette tilfellet ble det gitt flere generelle risikoopplysninger i tilstandsrapporten forut for salget. Det heter riktignok under punktet om overflater at det ikke er *"opplyst om problemer relatert til badet"*, og det ble vurdert til TG 1. Under punktet *"innredning og garnityr for våtrom"*, ble det gitt bedømmelsen TG 1 til 2 på grunn av alder, hvilket generelt tilsier at utbedringsbehov i nær fremtid ikke kunne fremstå som upåregnelig for kjøper. Det er også opplyst om at det ikke er tilluft til badet, og her er det gitt TG 2. Ledningsnettet er gitt TG 2. Det fremheves også: *"Merk: Synlige kobberrør til dusj og servant"*.

Et samlet inntrykk av de opplysninger som ble gitt i salgsdokumentene, indikerer at det i 2014 ble foretatt en overflateoppussing av badet. Det som her er uttalt kan derimot ikke gi kjøper *"en berettiget forventning om et baderom av 2014 standard"*, slik kjøper gjør gjeldende i klagen. Det vises blant annet til at det i tilstandsrapporten presiseres at: *"badet er ikke i hht. dagens norm eller utførelse med bla. "rør i rør" system m.m."* Flertallet tilføyer at kjøper heller ikke kunne forvente at de underliggende konstruksjoner var nyere enn fra oppføringsåret, som var 1957.

Kjøper har anført at det omfattende utbedringsbehovet av badet som nå er blitt avdekket, ikke har særlig sammenheng med de risikomomenter som er fremhevet i tilstandsrapporten, men i stor grad skyldes dårlig arbeid i forbindelse med oppussingen i 2014. Flertallet mener at dette forholdet kan være et moment i helhetsvurderingen, selv om det — slik saken her ligger an — er vanskelig å operere med noe klart skille mellom disse årsaksfaktorer.

Flertallet har vært i atskillig tvil om det her foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter en helhetsvurdering er flertallet — hensett til at arbeidene i 2014 må anses som en overflateoppussing og til boligens alder — blitt stående ved at det strenge vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt.

Mindretallet, Asak Oftedahl og Sørli, legger til grunn at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Mindretallet slutter seg til flertallets syn om at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, men har et annet syn på den kvalitative vurderingen.

Mindretallet viser til at badet var markedsført med skifte av sluk og gulv i 2014 med ny membran og varmekabler. Arbeidet var opplyst gjort av navngitt faglært firma. I tilstandsrapporten våtrom som var vedlagt salgsoppgaven var overflater på innvendige vegger og gulv gitt tilstandsgrad 1. Det var opplyst om nye gulvfliser og nytt gulv, og at *"det ikke var opplyst om problemer relatert til badet"*. Etter mindretallets syn kunne kjøper på bakgrunn av disse opplysningene legge til grunn at badet var renoverert med nytt tettesjikt og sluk, og ikke kun overflateoppusset. Når badet viser seg å ikke tåle vannpåkjenning direkte på gulv og vegger, mener mindretallet at det foreligger et kvalitativt avvik fra det kjøper kunne forvente ut fra opplysningsbildet ved kjøpet.

Mindretallet er for øvrig enig i at det er gitt risikoopplysninger knyttet til gamle rør og konstruksjoner, men mener at utbedringsbehovet som er avdekket ikke har særlig sammenheng med de risikoopplysningene som er gitt, og at det derfor ikke er avgjørende i denne saken. Etter mindretallets syn foreligger det etter dette en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).