

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-127

16.2.2018

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje fra oppusset bad — tidligere tett sluk var utbedret — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Oslo oppført i 1937 ble solgt for kr 3.175.000 ved kjøpekontrakt datert 10.3.15. I salgsoppgaven ble det opplyst at badet var pusset opp i 2012, men at sluket ikke var skiftet. Selger opplyste i egenerklæringen at tett sluk hadde ført til fukt i leiligheten under, men oppga at *"dette er utbedret"*. Kjøper reklamerte til selskapet den 27.6.17 etter å ha oppdaget lekkasje fra badet. Kjøper anførte at selger hadde brutt sin opplysningsplikt ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste ansvar og anførte at badet var gammelt og at selger kun hadde opplyst å utbedre det tette sluket, ikke den utette membranen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 227.161, inkl. takstutgifter, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av utett bad er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1937. I salgsoppgaven ble det opplyst følgende:

Nymalte overflater, oppusset bad, samt oppgradert kjøkken i 2012.

...

Pent flislagt bad, innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med dører i herdet glass, servant og speil over servant. Opplegg for vaskemaskin. Pusset opp i 2012.

...

Bad innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med dører i herdet glass, servant og speil over servant. Opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv, fliser på vegger og malt tak. Elektrisk avtrekksvifte. Badet er opplyst å være overflateoppusset i 2012 med bl.a. nye fliser, armaturer og innredning. Sluk ikke skiftet. 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.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av *"Ja"* på spørsmål om det var eller hadde vært feil tilknyttet badet, med kommentaren:

Tett sluk førte til fukt i taket hos leilighet under. Dette er utbedret. Fuktmålinger foretatt i ettertid av utbedring, og viser ingen tegn til fukt.

Arbeidene ble opplyst å være utført både av navngitte firma og ved *"ufaglærte/egeninnsats/dugnad"*. Det ble videre gitt kommentaren:

Oppussing av bad samt opplegg til vaskemaskin

Selger la i etterkant av salget frem kvittering på overflateoppussingen i 2012 på kr 96.242.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.175.000 ved kjøpekontrakt datert 10.3.15. Boligen ble overtatt 30.4.15.

Den 6.6.17 oppdaget naboen i etasjen under lekkasje gjennom taket, fra badet til kjøper.

Kjøper sendte reklamasjon den 27.6.17. Det ble rekvirert takstmann fra NT AS. I rapport datert 21.6.17 konkluderte takstmannen med at det ikke kunne sees noen membran på badet.

Takstmannen konkluderte med at utbedringskostnader for hele badet var kr 275.000.

Naboen opplyste da at det hadde vært to tidligere lekkasjer i 2014 og 2015. I en uttalelse skrev naboen:

Jeg ga beskjed til tidligere eier av leiligheten over om en lekkasje fra taket på badet i min leilighet første gang den 7. april 2014. Hvert fall 16. juni 2014 fikk jeg beskjed om at feilen i leiligheten over skulle være utbedret. 1. juli 2014 foretok tidligere eier en måling av fukten i taket mitt, hvorpå jeg ble opplyst om at alt var i orden, og at det kun var snakk om kosmetiske skader i taket mitt.

16. februar 2015 ga jeg så beskjed om at det igjen var oppstått en lekkasje i taket på badet mitt. Samme dag opplyste (selger) om at det var snakk om et tett sluk i leiligheten over som var årsaken til problemet, og at sluket skulle stakes og at en rørlegger skulle legge mer membran. Få dager etter fikk jeg beskjed om at lekkasjen var fikset av rørlegger. 25. februar 2015 fikk jeg beskjed om at det ikke var noen tegn til fukt på badet mitt.

5. mars 2015 fikk jeg beskjed om at det ifm salg av leiligheten over meg var foretatt fuktmålinger på badet (i leiligheten over meg), og at målingene ikke viste noen tegn til fukt.

Kjøper gikk i gang med å utbedre badet. Under utbedringen fant ikke håndverkerne noe membran på badet. I e-post av 29.8.17 skrev håndverkerne:

Det ble ved rivning ikke funnet tegn til membran verken på gulv eller veg av våre folk, det ble ved rivning funnet flere lag med fliser osv. vann rør er antatt byttet på 90 tallet men sluket er mye eldre. Antatt 60-70 tallet. Oppbygning av avløp til servant, vaskemaskin og hjelpe sluk i dusj er lagt i gulv med utløp til gammelt sluk, kun med støp og flis over, uten membran på gulv og et så dårlig sluk så trekker vann ut i betong og ned til leilighet under.

Utbedringskostnadene kom på totalt kr 221.536.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om badet, og om at lekkasjen var utbedret, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har i hovedsak anført at selger ikke kjente til at de tiltak som ble utført ikke var tilstrekkelige, og viste videre til at de faktiske forholdene var opplyst ved salget. Selskapet mente derfor at det ikke var holdt tilbake opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet forsto selgers opplysning i egenerklæringen slik at det var det tette sluket som hadde blitt utbedret, ikke membranen eller lekkasjestedet som sådan. Det forelå etter sekretariatets syn ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til boligens oppføringsår og opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda behandler først spørsmålet om det foreligger mangel på grunn av opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

For at det etter avhl. § 3-8 skal foreligge en mangel kreves at det er gitt en objektivt sett uriktig opplysning. Opplysningen må være konkret og spesifisert, og gitt på en slik måte at kjøper har grunn til å stole på den. Kjøper har her trukket frem selgers svar på spørsmål 1 i egenerklæringsskjemaet. Spørsmålet lød slik:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte og soppskader?

Selgeren besvarte spørsmålet slik:

Tett sluk førte til fukt i taket hos leiligheten under. Dette er utbedret. Fuktmålinger foretatt i ettertid av utbedring, og viser ingen tegn til fukt.

Nemnda kan ikke se at det fra selgers side her er gitt noen uriktig opplysning. Selgeren ble bedt om å forklare hva han kjente til om feil knyttet til våtrom. Det har han svart på. Han har også forklart hvordan forholdet ble utbedret. Svaret kan ikke forstås som noen form for garanti for at tilsvarende problemer ikke ville oppstå senere.

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel 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. I nemndspraksis er det forutsatt at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i faktum for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Når det gjelder forholdet til avhl. § 3-7 viser nemnda — slik sekretariatet har gjort — til at selger har hatt fagfolk til å utføre arbeidene for seg. Det gjelder ikke her noen identifikasjon mellom selger og selgers håndverkere med hensyn til kunnskapskravet i avhl. § 3-7. Nemnda er kommet til at det ikke er konkrete holdepunkter for at selger kjente, eller måtte kjenne til, det nærmere alvorret på sikt av de lekkasjene som var blitt avdekket. Det tilføyes at symptomene er oppgitt i egenerklæringsskjemaet, og at risikoopplysningen er gitt i verdi- og lånetaksten. Slik saken er dokumentert for nemnda, foreligger det ikke tilstrekkelig konkrete holdepunkter for at selgeren kjente til noen relevant omstendighet ved boligen som ikke fremgår av salgsoppgaven. Nemnda kan da ikke se at de strenge kravene i avhl. § 3-7 her er oppfylte.

Kjøper har også gjort gjeldende at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetskravet inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen treffes etter en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29, og FinKN-2017-421. I den kvantitative vurderingen tas det vanligvis utgangspunkt i forholdet mellom de relevante utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det er i praksis lagt til grunn at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må utgjøre 5-6 % av kjøpesummen. Nemnda forutsetter her at de faktiske utbedringskostnadene som kjøper har hatt til rehabilitering av badet på kr 221.536, eks. utgifter til takst, har vært nødvendige. Nemnda tilføyer at den — slik saken er opplyst — ikke anser at en lokal utbedring av badegulvet her ville ha vært tilstrekkelig. Det legges til grunn at vesentlighetskravets kvantitative side er oppfylt.

Når det gjelder vesentlighetskravets kvalitative side er det sentrale spørsmålet hvilke forventninger kjøper kunne ha ut fra avtalen og boligens alder. Slik forholdene her fremsto kunne kjøper forvente et overflateoppusset bad, med uklar bakgrunnskonstruksjon. Kjøper måtte regne med at badets eventuelle tettesjikt var fra 1937. Det må generelt ansees påregnelig at et bad fra 1937 er utett, og at dette kan innebære kostnader på kort sikt.

Etter en helhetsvurdering finner nemnda at det i dette tilfellet ikke foreligger et vesentlig avvik fra den stand kjøper kunne forvente, og at det dermed ikke er noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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