

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-150

27.2.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Uriktig opplysning om at bad var "etablert" i 2004 — omfang av nødvendig utbedring — erstatning for tapt leieinntekt — avhl. §§ 3-8, 4-12, 4-14 og 7-1.

En enebolig i Trondheim kommune oppført i 1918 ble solgt "som den er" for kr 6.990.000 og overtatt 16.12.13. Eiendommen var bestående av en hoveddel og et annekst som opprinnelig hadde vært stall/uthus, men som var ombygget til bolig i ca. 1950. I boligsalgsrapporten var det opplyst at baderommet i annekset var "etablert" i 2004. I desember 2016 oppdaget kjøper lekkasje fra baderommet som en følge av utett gulvbelegg i dusjonen. Det ble videre avdekket fukt- og råteskader, samt manglende isolering av baderommet. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar, og anførte bl.a. at det var gitt uriktige opplysninger om badet. Kjøper fremsatte krav om prisavslag som tilsvarte kostnadene til renovering av bad, etterisolering, ny vegg- og takkonstruksjon og nytt utvendig tak. I tillegg ble det krevd erstatning for tapt utleieinntekt og takseringskostnader. Selskapet avsto kravet og viste til at forholdene var ukjent for selger. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, og tilkjente kjøper prisavslag og erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 203.600, erstatning kr 29.000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av feil ved bad, jf. avhl. § 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en bolig oppført i 1918. Eiendommen har en hoveddel og et annekst som opprinnelig hadde vært stall/uthus, men som ble ombygget til bolig ca. 1950.

I boligsalgsrapporten ble det gitt følgende opplysninger om badet i annekset:

Badet er etablert ca. 2004 og har fliser og vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og rommet inneholder dusjnise, wc og servant med skap. Det er varme i gulv, med unntak av dusjnise. Det er sluk av plast type med noe fall til dette og rommet ventileres via mekanisk avtrekk med tilluftsmulighet via dørterskel.

Ved visuell kontroll ble det registrert at det ikke er adkomst til sluk for evt. fritt vann på gulv utenfor dusjone. Dette er uheldig. Videre ble det registrert at rommet er noe slitt.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Badet vurderes ut i fra registrerte forhold å være noe slitt, men å fungere tilfredsstillende. TG: 2

Isoleringen ble også omtalt i boligsalgsrapporten:

Det ble opplyst om etterisolering i form av innblåst isolasjon ved ukjent år, men før ultimo-1980. Det er ukjent vedrørende type og effekt av dette. For full visshet vedrørende dette må det foretas fysiske inngrep i yttervegg.

Under punktet "*Konklusjon*" i boligsalgsrapporten var det videre opplyst:

Boligen fremstår generelt i tilfredsstillende stand ut i fra byggeår, men det gjøres oppmerksom på en del eldre konstruksjoner /byggemetoder med beskjeden eller ingen isolering.

Taktekkingen på mellombygget hvor badet var lokalisert ble også omtalt i boligsalgsrapporten:

Taktekking mellombygg er båndteking. Selger opplyser at dette er etablert ca. primo 1990.

Det ble ikke registrert forhold som skal bemerkes og tekkingen fremstår i tilfredsstillende Stand.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6.990.000, og overtatt av kjøper den 16.12.13. I desember 2016 oppdaget kjøper lekkasje fra baderommet i annekset og ned til underliggende kjeller. Takstingeniør K ble engasjert, og oppga i rapport at lekkasjen fra baderommet skyldtes utette skjøter i gulvbelegget i dusjonen. Ved rivning av overflater ble det avdekket at yttervegg og himling på baderommet var uisolert og hadde fukt- og råteskader. Skadene kunne skyldes kondens, manglende lufting, isolering eller utettheter fra tak. Under punktet "*konklusjon*" i Ks rapport ble det opplyst:

Baderomsbelegget er utett sammenføyet i dusjhjørnet, noe som har ført til vannlekkasje gjennom baderomsgulvet og ut i himling under i kjeller. Dette er også opptakten til riving og avdekking av andre skjulte skader i baderommet. Det er avdekt uisolert yttervegg og takkonstruksjon i et baderom som ifølge boligsalgsrapporten er etablert i 2004. Dersom vegg- og takkonstruksjonen skal isoleres, må begge bygges om slik at pusteegenskapene til konstruksjonene blir ivaretatt. Hverken vegg eller takkonstruksjon er pr i dag tilpasset fullisolering. Baderommet fremstår i en dårlig forfatning med utett vinylbelegg, fukt- og råteskader i yttervegg og takkonstruksjon samt at yttervegg og yttertak ikke er isolert. På bakgrunn av overnevnte, anbefales det å rive ytterveggen og takkonstruksjonen, renske baderommet innvendig og derfra bygge opp alt på nytt.

Takstmann K la til grunn pristilbud på kr 223.750 som nødvendige utbedringskostnader.

Kjøper utbedret forholdene, og oppga kostnader for utbedring i tråd med rapporten fra K på kr 203.600. Videre tilkom tappt leieinntekt på kr 11.500 og utgifter til fagkyndig på kr 17.500.

Selskapet har ikke bestridt kostnadenes størrelse. Hva angikk arbeidene på baderommet i selgers eiertid opplyste selskapet at:

Selger forklarer at de opplyste til takstmannen at badet var pusset opp i 2004. Selger opplyser at våtromsplater ble byttet av faglært snekker, samt at gulv utenfor våtsonen ble byttet og det ble lagt inn varmekabler av elektrikerfirma.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at det var tilbakeholdt opplysninger om at arbeidene på baderommet var utført av ufaglærte og at det var gitt uriktige opplysninger om baderommets beskaffenhet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 203.600 etter avhl. § 4-12 andre ledd, samt erstatning på kr 29.000 for tappt leieinntekt og takseringskostnader.

Selskapet har avvist kravet, og anført at selger ikke har brutt sin opplysningsplikt og at en eventuell opplysningssvikt uansett ikke hadde virket inn på kjøpsavtalen. Det ble videre vist til at kjøper uansett ikke kunne forvente at baderommet var isolert.

Sekretariatets vurdering

Sekretariatet kom til at opplysningen om at badet var "*etablert*" i 2014 var uriktig, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet utmålte prisavslaget skjønnsmessig, med utgangspunkt i fremlagt pristilbud og antatte utbedringskostnader knyttet til selve badet på ca. kr 100.000. Etter fradrag for økt standard og levetid, ble prisavslaget satt til kr 50.000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Etter sekretariatets syn måtte kostnader til isolering og ny vegg- og takkonstruksjon holdes utenfor.

Selskapet har i etterkant av sekretariatets vurdering fremsatt forlikstilbud på kr 50.000. Dette er ikke akseptert av kjøper, som har klaget saken inn for nemnda.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har 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.

I boligsalgsrapporten er det opplyst at badet ble "*etablert*" i 2004. Det er imidlertid på det rene at det kun ble foretatt oppussingsarbeider på badet i 2004 ved at det ble lagt fliser på deler av gulvet og satt opp nye våtromsplater. Som også fremholdt i FinKN-2017-233, skaper bruken av ordet "*etablert*" et inntrykk av at badet var nytt i 2004, og da slik at badets grunnleggende bestanddeler som bl.a. sluk og tettesjikt var fornyet. Nemnda er på denne bakgrunn kommet til at det i salgsdokumentasjonen er gitt en uriktig opplysning. Nemnda er enig med sekretariatet i at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen, og det vises til sekretariatets avgjørelse. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-8. Det bemerkes i denne forbindelse at selskapet også har tilbudt kjøper prisavslag i samsvar med sekretariatets avgjørelse om at det på dette punktet var gitt en uriktig opplysning.

Det er også anført fra kjøper at ordlyden "*etablert*" tilsier at det skulle vært isolerte vegger og tak på badet. Sett hen til det samlede opplysningsbildet ved salget, herunder opplysningen om at badet var etablert i 2004, kan nemnda ikke se at kjøper kunne ha en forventning om at det var gjort større bygningsmessige tiltak i konstruksjonen eller at tak og vegger var isolerte.

Nemnda kan for øvrig heller ikke se at det er tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til fukt- og råteskadene i tak og vegg, jf. avhl. § 3-7.

Da det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, har kjøper krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda er enig med sekretariatet i at kostnadene knyttet til renovering av badet utgjør omkring kr 100.000, og at det bør fastsettes et standardheavingsfradrag på 50 %, jf. blant annet FinKN-2014-465. Kjøper tilkjennes et prisavslag på kr 50.000.

Det er også krevd dekket takstutgifter. Disse er imidlertid dekket av boligkjøperforsikringen og skal etter nemndas praksis ikke tas med i prisavslaget.

Videre er det krevd dekket tapte husleieinntekter med kr 11.500, og nemnda finner at vilkårene for å erstatte disse er oppfylt, jf. avhl. § 4-14, jf. § 7-1. Slik denne saken ligger an, finner nemnda at selger har opptrådt uaktsomt ved at det er gitt uriktig informasjon om badet i salgsdokumentasjonen, og det foreligger følgelig ansvarsgrunnlag.

Kjøper har i brev 14.8.17 også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med reglene i forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis 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
Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).*