

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-240

9.4.2018

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold — rotter — feil ved bad renoverert i 2016 — avhl. §§ 2-4, 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, og 4-19 første ledd.

En halvpart av en tomannsbolig fra 1952/1970 i Bærum ble solgt "som den er" for kr 5,05 mill., og overtatt av kjøper 2.5.16. Det ble bl.a. opplyst ved salget at badet var totaloppusset/renoverert i 2016, og selger svarte nei på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skadedyr. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var rotter i boligen, samt feil ved ovn og bad. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå mangel som følge av opplysningssvikt, og viste bl.a. til at selger kjente til forekomst av rotter 10-15 år før salget. Kjøper anførte i tillegg at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand. Selskapet avviste kravet, og anførte at kjøper hadde reklamert for sent for fallforhold på badet, at det ikke var holdepunkter for at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 315.025, samt utgifter til takst kr 18.806.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selskapet som en følge av rotteskader, feil ved ovn og bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig fra 1952 med tilbygg fra 1970 i Bærum kommune.

I prospektet ble boligen omtalt som innholdsrik. Det ble opplyst at badet var "*totaloppusset*" i 2016, at boligen hadde normal bruksslitasje, og at det var utført generell overflateoppgradering i flere rom.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst. I takstens pkt. "*Standard*", ble det opplyst om følgende:

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Nåværende eier har oppgradert boligen med nytt bad i 2. etasje, nytt elektrisk anlegg med automatsikringer, (...).

Det ble videre opplyst i verditaksten at badet var oppusset i 2016, at badet hadde naturlig avtrekk med tilluft via lufteluker, samt at boligen hadde en pelletsovn i stuen med vannbåren varme til radiator.

I egenerklæringen opplyste selger å ha kjøpt boligen i 1991. Selger opplyste at det var utført arbeid på bad, og oppga at badet var "*totalt oppusset/renoverert 2016*". Selger opplyste at arbeidene var gjort av navngitte faglærte. Selger besvarte verken spørsmål i egenerklæringen om sluk og membran var blitt fornyet, eller om det var blitt utført arbeid av ufaglærte, men opplyste

avslutningsvis at deler av modernisering/oppussing var utført av selger som var snekker. Selger svarte "nei" på spørsmål om det var eller hadde vært skadedyr i boligen.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 5,05 mill. ved kjøpekontrakt datert den 11.3.16. Overtakelse fant sted den 2.5.16.

Den 27.10.16 ble det utført en skadedyrkontroll i boligen etter at et skadedyr, som kjøper mistenkte var rotter, hadde gnagd over rør til oppvaskmaskin slik at vann rant utover kjøkkengulvet og ned til underetasjen. Det ble ikke funnet ekskrementer fra rotter eller mulige innganger utvendig, men det luktet rotter ved avløpsrør på kjøkkenet. Bruk av byggeskum rundt avløpsrør og tomme åtestasjoner mot rotter i garasjen tilsa at selger hadde hatt problemer med rotter.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann A knyttet til rotter og defekt ovn i stue. Det ble opplyst at kjøper hadde fanget en rotte i november 2016. Rotteforekomsten var ikke stor, men ville gjenta seg om det ikke ble gjort permanente tiltak. I veggen ved toalettet i kjelleren, ble det funnet gammel rottelort og gammelt søppel som rotter hadde tatt med seg inn. En mulig tilkomst for rottene var via avløpsrøret som måtte tettes i tillegg til at veggkonstruksjonen både på toalettet og kjøkkenet måtte åpnes. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 66.600 inkl. mva. Når det gjaldt ovnen i stuen, fremgikk det av rapporten at denne virket da kjøper hadde funksjonstestet denne etter overtakelsen, men at da kjøper skrudde på ovnen igjen i september 2016, oppsto det lekkasje grunnet funksjonssvikt i sirkulasjonspumpe og trykkventil. Ovnene kunne repareres for en antatt kostnad på kr 10.236 inkl. mva.

Den 15.2.17 ble det foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. Det ble avdekket flere feil både innvendig og utvendig. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 50.000 inkl. mva.

Kjøper reklamerte til selskapet over feil ved bad den 28.4.17.

Kjøper innhentet en skaderapport knyttet til badet hvor det fremgikk at kjøper hadde oppdaget flere feil ved badet etter en tids bruk, herunder sprekk i en fuge i dusjsonen fra gulv til tak ved blandebatteriet. Videre manglet det drensspalte på innebygd sistene, dårlig fall på gulv samt at vannrørene ikke var blitt skiftet til et rør-i-rør-system. Feilene utgjorde avvik i forhold til TEK 10. Utbedringskostnadene, inkludert montering av komplett rør-i-rør-system, ble estimert til kr 198.438 inkl. mva.

Selskapets takstmann O var enig i vurderingen til takstmann A vedrørende rotteproblemet, elektrisk anlegg og ovn. Når det gjaldt badet, var takstmann O av den oppfatning at det måtte undersøkes videre om det var fuktskader i dusjsonen. Det ble bemerket at det ikke var et krav om å skifte ut eksisterende røropplegg ved rehabilitering av bad. Dersom det var skader i vegg på bad, var utbedringskostnadene for badet kr 145.725, ikke medregnet kostnader til nytt røropplegg.

Selger forklarte til selskapet at hun kun var kjent med ett tilfelle av en rotte i boligen for 10-15 år siden, og at hun etter anbefaling fra et skadedyrfirma satte opp hønsenetting og sprøytet inn skum i etasjeskillet. Ut over dette, var ikke selger kjent med rotter i boligen.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Kjøper viste til at selger hadde unnlatt å opplyse om et tidligere rotteproblem, at det ikke forelå samsvarserklæring på det elektriske anlegget på badet, samt at selger ikke hadde gitt opplysninger til kjøper om hvordan ovnen skulle brukes. Ettersom vannrørene på badet ikke var byttet til tross for at badet skulle ha blitt totalrenovert, forelå det også en mangel etter avhl. § 3-8. Uansett forelå det en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da det forelå både et kvalitativt og kvantitativt avvik fra forventbar stand.

Selskapet har anført at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-7. Når det gjaldt rotter, viste selskapet til at det ikke ville ha virket inn på avtalen om selger hadde opplyst at det hadde vært en rotte i boligen for 10-15 år siden. Selskapet anførte videre at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til boligens alder og påregnelig vedlikehold. Selskapet anførte at kjøper uansett hadde reklamert for sent for sprekken og fallforholdene på badet, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og forholdet knyttet til ovnen hadde oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4, trolig som følge av feil bruk.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet for Finansklagenemnda kom til at mangelsforholdene til sammen utgjorde et vesentlig avvik fra kjøpers forventning til boligens stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet konkluderte med at feil ved ovnen mest sannsynlig oppsto etter overtakelsen, jf. avhl. § 2-4, og at rotteforekomsten ikke utgjorde en mangel etter avhendingslova.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er reklamert over flere forhold ved boligen. Nemnda tar først stilling til om selger har tilbakeholdt opplysninger eller gitt uriktige opplysninger, og om det på denne bakgrunn foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Kjøper oppdaget etter overtakelsen rotteforekomst i boligen. Selger opplyste at det 10-15 år før salget hadde vært ett tilfelle av rotter i boligen, og at det etter anbefaling fra skadedyr ekspert var gjort enkelte tiltak for å hindre ytterligere forekomst av rotter. I egenerklæringsskjemaet har selger krysset av nei på spørsmålet om kjennskap til nåværende eller tidligere angrep av skadedyr.

Nemnda finner det noe tvilsomt om det er tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger, men anser det ikke nødvendig å ta endelig stilling til dette. Slik nemnda ser det, har eventuelle tilbakeholdte eller uriktige opplysninger om tidligere rotteforekomst i boligen ikke virket inn på avtalen. Det må legges til grunn at selger ikke har hatt andre tilfeller av rotteforekomst i boligen enn hendelsen 10-15 år før salget, og det var den gang ikke nødvendig å gjøre annet enn enkle preventive tiltak. Sett i lys av hvilke opplysninger selger rent faktisk kunne ha gitt kjøper på dette punktet, finner ikke nemnda å kunne legge til grunn at kjøpet ville ha blitt inngått på andre vilkår dersom det var gitt fullstendige opplysninger om selgers kjennskap til rotteforekomsten tilbake i tid. Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel da det var nødvendig å foreta en reparasjon på pelletsovnene i stuen. Det er opplyst at ovnen virket ved kjøpers funksjonstest i mai 2016, men da kjøper skrudde den på i september 2016 oppsto det en lekkasje grunnet funksjonssvikt i sirkulasjonspumpen og trykkventilen. Kjøper har anført at han ikke fikk de nødvendige opplysningene fra selger om hvordan ovnen skulle brukes. Nemnda bemerker at det er kjøper som må sannsynliggjøre at han har et berettiget krav mot selger. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at denne bevisbyrden er oppfylt hva gjelder ovnen. Nemnda er enig med sekretariatet i at det er mest sannsynlig at feilen ved ovnen oppsto etter at risikoen hadde gått over på kjøper, jf. avhl. § 2-4. Det vises til at kjøpers funksjonstest av ovnen kort tid etter overtakelsen viste at den virket. Uansett kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at årsaken til at ovnen ikke fungerte i september 2016 har sammenheng med at kjøper ikke fikk de nødvendige opplysningene om hvordan ovnen skulle brukes av selger. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger noen mangel hva gjelder ovnen.

Det er videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 knyttet til badet som følge av at badets røropplegg ikke var skiftet ut i forbindelse med renovering av badet kort tid før salget. Slik

saken er opplyst kan ikke nemnda se at det ved rehabilitering av et baderom er noe forskriftskrav om at også røropplegget skal skiftes. I salgsdokumentasjonen var det opplyst at badet var totaloppusset/renovert i 2016, men det var ikke opplyst at badets røropplegg var skiftet. Slik nemnda ser det kunne kjøper på bakgrunn av opplysningene som var gitt i tilknytning til salget, ikke forvente at røropplegget på badet var nytt. Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel på dette punktet etter avhl. § 3-8.

Det er også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A.

I vurderingen av om boligen har en vesentlig mangel, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet, Nygaard, Skramstad, Kvalshaug og Ravndal, bemerker at kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør omkring kr 315.000, noe som tilsvarer 6,2 % av kjøpesummen. Flertallet kan imidlertid ikke se at alle utbedringskostnadene er relevante ved vurderingen av om det kvantitative kravet er oppfylt. Det vises blant annet til at kjøper ikke kunne forvente at rørene på badet var skiftet i forbindelse med arbeidene på badet. Men selv om disse kostnadene trekkes ut, legger flertallet i utgangspunktet til grunn at det kvantitative kravet i bestemmelsen er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative kravet, bemerker flertallet at det fremgår av verdi- og lånetaksten at det elektriske anlegget ikke er vurdert nærmere. Opplysninger under takstens punkt om "Standard" kan forstås slik at det er nytt elektrisk anlegg i boligen med automatsikringer. Det er imidlertid i egenerklæringsskjemaet opplyst at det er utført arbeider på det elektriske anlegget i forbindelse med oppussing av badet, samt at det ikke foreligger samsvarserklæring. Opplysningene i egenerklæringsskjemaet taler følgelig for at det kun er på badet det er gjort arbeider på det elektriske anlegget, og det foreligger altså noe motstridende opplysninger i salgsdokumentasjonen. Bildene i salgsprospektet viser gjennomgående gamle stikkontakter, og taler etter flertallets syn for at det ikke er et nytt elektrisk anlegg i boligen med unntak av på badet. Slik flertallet ser det, måtte kjøper på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet forvente at det elektriske anlegget, med unntak av det elektriske anlegget på badet, var fra boligens byggeår (1952/1970). Det var følgelig påregnelig at det kunne påløpe utgifter til vedlikehold og utbedring av store deler av det elektriske anlegget.

Når det gjelder badet, var det opplyst at dette var totaloppusset/renovert i 2016. Som det fremgår over, kan ikke flertallet se at kjøper hadde noen berettiget forventning om at røropplegget var nytt. Men for øvrig måtte kjøper kunne forvente at badet var nytt, og at det ikke var nødvendig med påkostninger på kort sikt. For så vidt gjelder fallforholdene på badet, fremgår det av skaderapport innhentet av kjøper at *"Fallet på gulvet og rundt de to slukene er variabelt, men stort sett for lite i forhold til minstekravene oppgitt i veiledningen i forskriften"*. Flertallet legger dette til grunn. Kjøper reklamerte over forholdet i april 2017, og boligen ble overtatt i mai året før. Slik saken er opplyst, har fallforholdene ikke medført noen nevneverdige ulemper ved bruken av badet eller for øvrig medført noen skade. Når det gjelder sprekken i veggen i dusjonen, følger det av reklamasjonsrapport innhentet av selskapet at det anbefales hulltaking i veggen fra tilstøtende rom for å avklare om det er fuktskader i veggen.

I utbedringskostnadene er det også tatt med utgifter relatert til rotteforekomsten. Deler av disse kostnadene gjelder tiltak som skal forhindre fremtidig inntrengning av rotter. Slik flertallet ser det, var det ikke upåregnelig for kjøper at det ville påløpe utgifter til dette. Det vises til at boligens

byggeår er 1952, og det var den gang begrensede krav til forebyggende tiltak for å forhindre inntrengning av skadedyr.

Flertallet har vært noe i tvil, men etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er flertallet kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Flertallet har i vurderingen særlig lagt vekt på karakteren av de mangelfulle forholdene på badet, at kjøper ikke kunne forvente at det elektriske anlegget var nytt, samt boligens byggeår.

Flertallet finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Mindretallet, Klefstad og Sørlie, har kommet til et annet resultat enn flertallet.

Hva gjelder påstanden om for sent fremsatt reklamasjon for sprekk i fuge på vegg og utilstrekkelig fallforhold, kan ikke mindretallet se at det er tilstrekkelige holdepunkter for å fastslå at kjøper burde ha oppdaget dette på et tidligere tidspunkt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Når det gjelder utilstrekkelig fallforhold på badegulvet, er det for øvrig mindretallets syn at listen montert ved dusjonen sannsynligvis har bidratt til å vanskeliggjøre at man burde oppdaget dette visuelt.

Mindretallet har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Mindretallet er, i motsetning til flertallet, av den oppfatning at man som kjøper av en bolig fra 1952/1970 også vil ha en berettiget forventning om at røropplegget ble skiftet ut i forbindelse med at badet ble totaloppusset/totalrenovert i 2016. Bruk av begrep som "*totalrenovert*" gir etter mindretallets syn kjøper en berettiget forventning om at mer omfattende arbeid er utført, enn hva flertallet synes å legge til grunn. Mindretallet viser i denne sammenheng til at vi ikke kan se at det foreligger opplysninger om at røropplegget i boligen er skiftet i nyere tid før 2016, og ved en totalreovering av et baderom vil det da være uvanlig å ikke foreta utbedringer av eldre røropplegg. Mindretallet mener derfor at kostnader til utskiftning av røropplegget må medtas i vesentlighetsvurderingen. Siden flertallets syn er avgjørende for utfallet av saken går ikke mindretallet nærmere inn på utmålingsspørsmålet.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørlie (forbrukerrepresentant).