

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-320

16.5.2018

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – feil ved sluk – takstmannsansvar – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

En leilighet i Oslo oppført i 1962 ble solgt "som den er" for kr 2 550 000 og overtatt av kjøper 4.8.16. I tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget ble badet vurdert til TG 1. Det ble videre opplyst at sluket på badet var av støpejern og originalt fra byggeår, samt at det var påstrykningsmembran med fiberduk som var ført ned i sluk men ikke under klemring. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper fukt i gulvet på stuen, at boligen hadde vannpumpe, feil ved det elektriske anlegget, herunder jordingsfeil, samt feil på badet. Kjøper krevde prisavslag på kr 346 217, som blant annet innebar at det ble akseptert et standardhevingsfradrag på 35 % for badet. Selskapet fremsatte tilbud om oppgjør på kr 148 500, som var i tråd med kjøpers oppsett for el-feil, vannpumpe, og fuktskader, men avviste kravet knyttet til badet. Kjøper opprettholdt at det forelå en mangel også for badet, men aksepterte et standardhevingsfradrag med 50 %. Nemnda kom til at også feil ved badet utgjorde en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 271 625, krav om erstatning for ubeboelighet kr 22 000, erstatning for takstkostnader kr 16 799 – totalt kr 310 424.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum mot selgers eierskifteforsikring. Følgende forhold er anført som mangler ved boligen:

1. Fuktskader på gulv og vegger
2. Defekt vannpumpe
3. Feil med el-anlegg
4. Defekt blandebatteri
5. Feil og mangler på bad

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2 550 000 ved kjøpekontrakt av 27.7.16. Boligens byggeår var 1962.

I prospektet fremgikk følgende:

Pen 2-roms selveierleilighet m/bad og kjøkken fra 2009. (...) Baderommet ble pusset opp i 2009.

Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til arbeid utført på våtrom.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende under punktet "*Kommentar egenerklæring*":

Det registreres avvik i forhold til punkt 2 i egenerklæringen. I tidligere salgsoppgave/takst ble det opplyst om at baderommets membranløsninger er fra 2009/baderommet ble pusset opp i 2009. Utover det ble ikke registrert noe avvik.

Under punktet "*Innvendige dører*" fremgikk videre følgende:

Løs dørhåndtak ved dør i baderom. Slitasje/fuktskader nederst ved baderomsdør. Bygningsdelen har kort gjenværende brukstid. TG:2

Om badet fremgikk følgende under punktet "*Sanitærinstallasjoner, generelt*":

Original sluk fra byggeår (støpejern/ikke skiftet). Påstrykningsmembran med fiberduk, ført ned i sluk (ikke under klemring). Membranløsninger i baderom skal være fra 2009 (i følge tidligere salgsoppgave). Vannfordeler med stengeventil (og vannmåler for varmtvann) og "rør-i-rør"-system frem til tappestedene (bak inspeksjonsluke). TG:1

Under punktet "*Kjøkkeninnredning*" fremgikk følgende:

Lettere svelleskader under kjøkkenbenk. (..) TG:1

Under punktet "*Overflater på innvendige gulv*" fremgikk videre:

Gulvbelegg med laminat i sove- og oppholdsrom. (..) Bygningsdelen er sterkt nedslitt. Stedvis sprekker/åpninger i skjøtene. TG:2.

Boligen ble overtatt av kjøper 4.8.16.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper fukt i gulvet på stuen, samt at boligen hadde vannpumpe. Kjøper sendte reklamasjon den 11.8.16.

Kort tid senere oppdaget kjøper at to av lysbryterne hadde samme funksjon. De kontaktet derfor GES AS, som avdekket flere feil ved det elektriske anlegget, herunder jordingsfeil. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 10 000 inkl. mva.

Kjøper innhentet bistand for kjøkkenfeilen/lekkasjen fra rørlegger, som også avdekket feil på badet. Rørleggeren skrev oppsummerings e-post til kjøper 22.8.2016:

Gulvet i stue, kjøkken og gang har tydelige skader pga fukt. Det ble konstantert lekkasje (Rørbrudd) fra kjøkkenbatteri. Dette er plugget ut fra oss.

Avløp fra kjøkken går via en kjøkkenpumpe plassert i garderobeskap i gang. Denne er defekt og uten vannskadesikring, og vil forårsake store vannskader ved driftsstans. Dette er en meget dårlig og ikke anbefalt løsning.

Nødvendig drenasje fra innebygget toalettsisterne mangler og det vil ikke bli oppdaget eventuell lekkasje fra denne kasse. Uvisst om det er membran i bunn på denne, noe som må undersøkes ved å ta hull i sisternes kasse.

Det er ikke skiftet sluk ved rehabilitering av bad og dermed mangelfull membran på gulv. Dette er en ikke god nok løsning for dusj/vannslø rett på gulv og kan føre til lekkasje til underliggende leilighet.

Fukt ved terskel til bad bør undersøkes!

Rørleggerarbeidene er preget av dårlig planlegging, brudd på forskrifter og er lite fagmessig utført. Utbedringer er omfattende, og om baderommet og røranlegget må taes i sin helhet pga manglende membran, vil dette ligge på rundt Kr 200 000,- + kommunale avgifter ifbm, byggemelding og 3 mannsk kontroll.

Skifte av kjøkkenpumpe og vannsikring av denne vil ligge på ca Kr 25000,-. Skifte av defekt kjøkkenbatteri ca Kr 2500,-. Alle priser er eks mva.

Kjøper kontaktet takstfirma R. som i sin rapport oppga:

Det bærer preg av mugglukt umiddelbart når man kommer inn i leiligheten. Undersøkelser viser at det foreligger vannskade i alle rom (inngang, kjøkken, soverom og stue), noe som i tillegg ses veldig tydelig da skjøter i laminatgulv reiser seg. Leggingen av laminatgulv er heller ikke gjort på anbefalt måte, noe som skyldes at gulvet er lagt under kjøkkenet. Under laminatgulv ligger det et vegg-til-vegg teppe som har trekt til

seg vann. Dette innebærer at laminatgulv og vegg-til-vegg teppe må rives, samt at betonggulvet må desinfiseres og tørkes før det kan legges nytt laminatgulv. Tørk av leilighet vil ta mellom 6-8 uker.

- Alle vegger i leiligheten har blitt undersøkt (inngang, kjøkken, soverom og stue). Resultatet av undersøkelsene viser at det foreligger fukt- og råteskader på vegger som tilhører inngang og kjøkken. For å utbedre disse skader og resturere til opprinnelig standard kappes gipsplater på 60 cm over gulv og sviler må desinfiseres. For å gjøre dette må kjøkkenet og garderobeskap i gang demonteres, flyttes og remonteres.

- Underskap/benkeskap under kjøkkenvask må byttes da dette er skadet av vann.

- Badet i leiligheten har blitt nærmere undersøkt. Det foreligger membran under påstøp på badegulvet, noe som vises under dørterskel til badet. Det er observert smøremembran i sluket. Likevel, mangler det nødvendig drenasje og membran i bunn på innebygget toaletsisterne. Med denne løsningen vil ikke en eventuell lekkasje bli oppdaget eller ivaretatt på riktig måte, og er heller ikke i henhold til byggekrav for våtrom i 2009. På bakgrunn av dette må badet rives på grunn av mangler med membran. Pris på bad og rørleggerkostnader er å finne i egen takstrapport.

- Kostnadsbeskrivelsen nedenfor er et estimat og relaterer seg til kostnader som vil medgå for å utbedre skader, slik at det kommer til sin opprinnelige standard. Desinfisering og vask kommer i tillegg til kostbeskrivelse nedenfor.

Kostnadene for gulv og vegger ble estimert til kr 131 209, som inkluderte nye laminatgulv i hele leiligheten. Kjøper ble fakturert kr 6 265 for befaring og oppfølging fra R., og kr 3 915 for "*Håndtværker/utredning bad*".

Selskapet fremsatte tilbud om oppgjør til kjøper på kr 148 500, som var i tråd med kjøpers oppsett for el-feil, vannpumpe, og fuktskader, men avviste kravet knyttet til badet.

Kjøper opprettholdt at det forelå mangel også ved badet, men aksepterte et standardhevingsfradrag med 50 %. Det ble også krevd erstatning for erstatningsbolig med kr 22 000.

Kjøper har i hovedsak anført at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om badet, jf. avhl. § 3-7, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand en kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble krevd prisavslag på kr 276 625, jf. avhl. § 4-12, samt erstatning på kr 22 000, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet anførte at de eventuelle opplysningene takstmannen kunne gitt ikke var egnet til å virke inn på avtalen jf. avhl. § 3-7 annet ledd. Det ble særlig vist til alder og risikoopplysninger. Det ble derfor også anført at badet ikke utgjorde en mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet oppretthold forlikstilbudet på kr 148 500.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold i klagen. Sekretariatet var av den oppfatning at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger om sluket, jf. avhl. § 3-7, jf. bl.a. FinKN-2015-167, og kom videre til at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at partene er enige om at kjøper har rett til prisavslag på kr 148 500 for manglene opplistet i punkt 1, 2 og 3 i den innledende delen av saksfremstillingen (som gjelder utbedring av vannpumpe, el-anlegg og fuktskadene på gulv og vegg). Det fremgår av selskapets klagesvar at tilbudet vedrørende disse forholdene fortsatt står ved lag.

Nemnda skal ta stilling til om selger/takstmannen har gitt mangelfulle opplysninger om badet, jf. avhl. § 3-7, eller om boligen er i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Det følger av avhl. § 3-7 at det kan foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som ville ha

innvirket på avtalen som ble inngått. I nemndspraksis er det lagt til grunn at det må foreligge konkrete holdepunkter i faktum for å kunne legge til grunn at selgers kunnskapskrav er oppfylt. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemndas avgjørelse er følgelig basert på sakens dokumenter.

Når det gjelder takstmannens klanderverdighet, så følger det av tilstandsrapporten at det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene av badet. Videre fremgår det at lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at takstmannen er grovt å klandre for ikke å ha sett under sisternen og oppdaget at det ikke forelå drensspalte. Nemnda kan for øvrig ikke se at takstmannen er grovt å klandre for ikke å ha oppdaget feilkonstruksjonen av den innebygde sisternen.

Nemnda er imidlertid enig med sekretariatet i at takstmannen ikke har gitt tilstrekkelige opplysninger om sluket, og at han er grovt å klandre for dette. Slik saken er opplyst, hadde kjøper en berettiget forventning om at badet hadde membranløsning fra 2009, men at sluket ikke var byttet. Det er ikke gitt opplysninger om at badet ikke var tett. Nemnda er enig med sekretariatet i at det følger av nemndspraksis at takstmannen har en særlig opplysningsplikt om den risiko det representerer at det gamle sluket er beholdt, slik denne saken ligger an. For at takstmannens opplysninger skal være uttømmende og fullstendige, må det opplyses om konsekvensen av at membranen fra 2009 ikke er klemmt i klemring. Nemnda forstår det slik at det faktum at membranen ikke er klemmt i klemring, innebærer at badet per definisjon ikke er tett. Takstmannen har i den foreliggende saken gitt membranen TG 1.

Nemnda er etter dette kommet til at det foreligger en opplysningsmangel etter avhl. § 3-7, og at denne har innvirket på avtalen. Det vises i denne forbindelse til at det i taksten var opplyst at membranen på badet var fra 2009. Selv om kjøper ikke hadde forventning om at sluket var skiftet, var det ikke gitt noen risikoopplysninger om membranens utførelse mot sluket.

Det er videre anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. For så vidt gjelder vesentlighetsvurderingen, så skal samtlige forhold telle med i vurderingen (også punkt 1, 2 og 3). Partene er enige om at utbedringskostnadene for punkt 1, 2 og 3 er kr 148 500. Når det gjelder blandebatteriet, så er det opplyst at kjøkkenet var nytt i 2009. Utbedringskostnadene på kr 3 125 skal følgelig ses hen til i den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas etter nevnte bestemmelse.

Utbedringskostnadene på badet er angitt å beløpe seg til kr 240 000. Slik nemnda ser det, skal disse kostnadene med i vesentlighetsvurderingen. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst at badet var pusset opp, og at det var lagt rør-i-rør samt ny membran i 2009. Det er korrekt som påpekt av selskapet at det ikke er anvendt begrepet "*renover*", men på bakgrunn av de opplysningene som var gitt om tiltakene på badet kan ikke nemnda se at det var påregnelig for kjøper at badet ikke var tett. Nemnda viser også til at badet var gitt TG 1. Det faktum at det ikke forelå dokumentasjon for membranen fra 2009, kan i denne forbindelse ikke tillegges avgjørende vekt, da leiligheten har vært omsatt flere ganger siden membranen var lagt. For så vidt gjelder utførelsen av toalettstisternen, viser nemnda til rapport utarbeidet av kjøpers takstmann. I denne fremgår at utførelsen ikke er i henhold til byggekrav for våtrom i 2009, og nemnda finner at også disse kostnadene skal medtas i vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Utbedringskostnadenes størrelse utgjør etter dette 15,4 % av kjøpesummen.

Nemnda har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at leiligheten er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises særlig til utbedringskostnadenes størrelse sett opp mot de berettigede forventninger kjøper hadde om et bad med membran med mer fra 2009 samt skadene på gulvet i leiligheten.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda legger til grunn at partene er enige om at prisavslaget for de nevnte punktene 1-3 er på kr 148 500. Kjøper har rett til kr 3 125 for blandebatteriet, og nemnda kan ikke se at det skal gjøres noe standardhevingsfradrag. For så vidt gjelder badet, må det gjøres et standardhevingsfradrag. Kjøper har akseptert et fradrag på 50 %, og nemnda legger på bakgrunn av sakens opplysninger dette til grunn. Prisavslaget for badet er følgelig kr 120 000.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det følger av fast nemndspraksis at utgifter til takst er del av utbedringskostnadene såfremt kjøper har dekket taksten selv. Kjøper har betalt kr 10 180 for taksten fra R., jf. faktura stilet til kjøper, og dette beløpet er følgelig del av prisavslaget. Øvrige takstkostnader er ikke dokumentert.

Samlet skal det etter dette utmåles et prisavslag på kr 281 805.

Kjøper har også krevd dekket utgifter til erstatningsbolig med kr 22 000, jf. avhl. § 4-14. Slik nemnda ser det, kan det ikke legges til grunn at det foreligger ansvarsgrunnlag på selgers hånd eller noen selger hefter for når det gjelder manglene omhandlet i punkt 3, jf. over. Når det gjelder badet, foreligger det imidlertid ansvarsgrunnlag da takstmannen er grovt å klandre for ikke å ha kommentert ytterligere den usikkerhetsfaktor og risiko som heftet ved sluket, jf. over. Det er ikke tvilsomt at boligen er ubeboelig i utbedringstiden. Nemnda legger til grunn at utbedringene av badet vil ta ca. fire uker, og kjøper tilkjennes erstatning med kr 11 000.

Kjøper har i brev 1.2.17 krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med 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), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant), og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).