

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-358

1.6.2018

AmTrust Europe Limited

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

Lavt vanntrykk – feil på bad fra 2013 – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum

En enebolig i Stavanger oppført i 1981 ble solgt "som den er" for kr 7,1 mill., og overtatt av kjøper 22.7.15. I salgsoppgaven ble det bl.a. opplyst om nytt bad fra 2013, samt at boligen hadde private stikkledninger til offentlig vann-nett. I forbindelse med at kjøper fikk utført en boligsjekk i 2016, ble det avdekket flere feil, herunder på badet, fuktmerker på loftet og muggsopp i kjølerommet. Kjøper innhentet deretter en takstrapport, hvor det blant annet fremgikk at kjøper også hadde oppdaget dårlig vanntrykk i boligen. Etter at reklamasjonen ble sendt til selskapet, opplyste selger at de hadde bodd i huset i 25 år og levd med det reduserte vanntrykket uten at det hadde hatt noen konsekvenser for dem. Kjøper anførte at selger kjente til dårlig vanntrykk i boligen og at dette utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger ikke hadde hatt noen problemer med vanntrykket, og at dette ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt. Det ble videre anført at det ikke forelå noe vesentlig avvik fra forventbar stand. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 255 000, erstatning for takstkostnader kr 6 700, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav som en følge av manglende vanntrykk og feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen ble oppført i 1981. I salgsoppgaven fremgikk følgende under overskriften "*Standard*":

Soverom I med direkte tilknytning til bad som er oppusset og renoveret i 2013.

...

- Bad i 1. etg renoveret i 2013 av fagfolk.

Under punktet "*Vei, Vann, Avløp*" fremgikk videre:

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei og offentlig vei. Private stikkledning til offentlig nett.

I Boligsalgsrapporten fremgikk følgende under punktet "*Konklusjon tilstand*":

Boligen er i normalt god stand etter alder. Det er foretatt noen standardhevinger med blant annet nyere bad. Noen bygningselementer er eldre med begrenset levetid, og det bør derfor påregnes fremtidige påkostninger på noen av disse. Det er behov for normalt vedlikehold.

Om badet i første etasje fremgikk følgende:

Bad i 1. etasje er i følge eier fra 2013. Stedbygget dusjløsning har ingen fuktindikasjoner på befaringen. Tg 1. (..) Fliser er intakte, det er synlig membran i sluk.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at badet var "*Fullt renover*" i 2013, og det ble oppgitt en rekke firmaer som hadde utført arbeidene på badet.

Selger krysset videre av for "*Nei*" på spørsmål om kjennskap til sopp og råte, samt lekkasje fra taket.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 7,1 mill. ved kjøpekontrakt av 15.5.15 og overtatt av kjøper 22.7.15.

En stund etter overtakelsen fikk kjøper utført en boligsjekk gjennom sin boligforsikring. I rapporten datert 15.2.16 ble det avdekket flere feil, herunder på badet, fuktmerker på loftet og muggsopp i kjølerommet.

Kjøper rekvirerte deretter fagkyndig bistand fra takstmann M. På rapportens forside skrev takstmannen at skadedato var "*ved overtakelse/innflytting*". I rapporten fremgikk det at kjøper også hadde oppdaget dårlig vanntrykk i boligen. Om vanntrykket skrev takstmannen følgende:

Etter overtakelse av boligen ble det reagert på lite vanntrykk i boligen. Eier tok kontakt med Stavanger kommune og fikk satt i gang kontroll av anlegget. Det ble foretatt trasesøk m.m. utvendig. Man lokaliserte ikke noen lekkasjer på vannrøret. Grunnet strøm, tele kabler m.m. som er ført inn til boligen mister man vannrøret grunnet forstyringer på måleutstyret grunnet trase av strøm, tele m.m.

På bakgrunn av dette ble det antatt at årsaken til dårlig vanntrykk er igjengrodd anboringsklammer (tilkoblingspunktet på hovedledningen).

...

Boligen har lite vanntrykk, som følge av en innsnevring/tilgroing av vanntilførsel.

Baderom:

Baderommet har oppsprekninger i flisefuger i nedre kant av fliser i våtsonen i dusj. Årsaken er bevegelser og gir indikasjoner på utettheter i membransjiktet i dusjen.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 105 000 for å utbedre vanntrykket (lokalisering og utskifting av hovedstoppekran), og kr 150 000 for nytt bad.

Selskapet har fremlagt følgende kommentarer fra selger datert 30.5.16:

Vi har bodd i huset i 25 år og levd med det reduserte vanntrykket med unger og leieboer uten at det har hatt noen konsekvenser for oss. Det har ikke forandret seg på denne tiden etter min formening. Vi var klar over at trykket var noe mindre enn vi var vant med og spurte en nabo som bodde ved siden av for mange år siden om det var tilsvarende hos dem. Han sa de også hadde begrenset vanntrykk og at det skyltes at vi bodde relativt høyt med mange tilknytninger og slo meg til ro med det.

Under en uoffisiell gjennomgang av huset med Mikalsen etter hans initiativ (etter budrunde var ferdig, men 2 dager før den offisielle teknisk gjennomgang med megleren) ble det også opplyst at vi hadde noe redusert vanntrykk i huset. Bekreftes også av min kone.

Selger hadde ingen kjennskap til de øvrige feilene som ble oppdaget.

Det ble deretter fremlagt en uttalelse fra rørleggeren som hadde utbedret vanntrykket:

Jeg hadde i fjor september et oppdrag hos (kjøper). Oppdraget var dårlig vanntrykk og liten vannmengde. Rørdeler etter stoppekran i kjeller blei rengjort. Deretter blei det brukt luft fra kompressor for å renske utvendig vannledn 25mm PE, uten at dette hjalp noe særlig. Det blei derfor gravd ned på hovedvannledning hvor vannledningen var tilknyttet i et anb. Klammer. Her demonterte jeg messingdeler og borret opp anb.klammer. Fant ut at både anb.klammer og messingdeler var gjengrodd. Vannmengden blei etter dette arbeidet en del bedre, men ikke godt nok. Det blei derfor gravd ned utforbi grunnmur for å finne utvendig stoppekran. Gammel stoppekran var nesten gjengrodd. Det var så vidt det gikk an å se gjennom den. Ny utv. Stoppekran blei så montert, denne gan med mye bedre resultat. Gammel bakkekran var ikke lett å finne, da varerøret (...) tilknyttet bakkekran ikke var synlig i terrenget. Det blei derfor mye graving for å finne denne

ventilen. Etter loven skal varerør tilknyttet bakkekran være synlig. Dette er en sikkerhet i tilfelle stoppekran innvendig i boligen skal byttes ut.

Kjøper fremla en rekke fakturaer til å dokumentere kostnadene, blant annet en faktura på kr 121 197, merket med "*Gulvstøp/Tynnpuss eksterne kunder*", samt "*Arbeid med utvendige plater, jfr. vedlagte fakturagrunnlag*". Om denne fakturaen skrev kjøper:

Regning fra K S med støp erstattet beleggingstein skal ha 60 % på stoppekransen.

Kjøper anførte at selger kjente til dårlig vanntrykk i boligen og at dette utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Det ble krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 255 000, jf. avhl. § 4-12 annet ledd, erstatning for takstkostnader pålydende kr 6 700, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte at selger ikke hadde hatt noen problemer med vanntrykket, annet enn at dette var "*noe redusert*", og at dette ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble videre anført at det ikke forelå noe vesentlig avvik fra forventbar stand jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet var av den oppfatning at klagen ikke kunne føre frem. Sekretariatet var i tvil vedrørende det lave vanntrykket, men fant blant annet at forholdet ikke var godt nok dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Det er også et vilkår for at det skal foreligge en mangel etter bestemmelsen, at en kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen som ble inngått at opplysningen ikke ble gitt. Det er i nemndspraksis forutsatt at det må foreligge konkrete bevismessige holdepunkter i faktum for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet er oppfylt. Bevisbyrden tilligger kjøperen.

Kjøperen har anført at det foreligger en mangel da det ikke er opplyst om at boligen hadde dårlig vanntrykk. Selger har erkjent at boligen har "*noe redusert vanntrykk*", men selger har likevel bodd i boligen i cirka 24 år med familie og leieboer uten å foreta seg noe i denne forbindelse. Det er ikke dokumentert konkrete negative følger av vanntrykket, som for eksempel at det ikke kan dusjes og tappes vann samtidig, eller at vaskemaskinen/oppvaskmaskinen ikke trekker nok vann. Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig. Nemndas vurdering av saken må følgelig basere seg på sakens dokumenter. Slik saken er opplyst, er det uklart hvor dårlig vanntrykk det rent faktisk var i boligen på kjøpstidspunktet. Forholdet er nå utbedret av kjøper, og det foreligger ikke bilder/videoer som viser det tidligere vanntrykket. Nemnda finner ikke grunn til å ta stilling til om det forholdet er utbedret i strid med selgers utbedringsrett. Nemnda er enig med sekretariatet i at hvorvidt "*noe redusert*" vanntrykk er underlagt opplysningsplikt, må vurderes konkret. I denne forbindelse viser nemnda til at boligen ble overtatt av kjøper i juli 2015, mens det først ble reklamert over dårlig vanntrykk en gang etter befaringsrapporten, som er datert april 2016. Det faktum at det er reklamert over vanntrykket først omkring ni måneder etter overtakelsen, taler etter nemndas syn for at det ikke var så lavt vanntrykk at det var opplysningsplikt om dette. Slik saken er opplyst, og under henvisning til at det er kjøper som har bevisbyrden på dette punktet, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at boligen hadde så lavt vanntrykk at det forelå

opplysningsplikt om forholdet. Det foreligger følgelig ingen mangel på dette punktet med hjemmel i avhl. § 3-7.

Spørsmålet er deretter om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A. Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Nemnda bemerker at kjøper i klagen til Finansklagenemnda har frafalt krav relatert til kjølerom og tak. Det er derfor kostnader til utbedring av mangler ved vanntrykket, herunder stoppekranen, og utbedringskostnader i tilknytning til badet som er relevante i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. I denne saken utgjør disse utbedringskostnadene omkring 3,59 % av kjøpesummen, noe som er i det nedre sjikt for når det kvantitative elementet anses oppfylt. Det kan imidlertid stilles spørsmål ved nødvendigheten av hele eller deler av kostnadene relatert til vanntrykket, jf. at det for nemnda er uklart hvordan vanntrykket rent faktisk var på overtakelsestidspunktet. Slik nemnda ser det, er ikke alle kostnadene knyttet til utbedring av vanntrykket relevante i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum da det ikke er sannsynliggjort at det rent faktisk var nødvendig å utbedre forholdet i den grad som rent faktisk er gjort. Nemnda har merket seg at kjøper har anført at deler av kostnadene gjelder lokalisering og utbedring av stoppekranen, og dette legges uten nærmere drøftelse til grunn som en relevant kostnad. Omfanget av disse kostnadene er imidlertid dårlig dokumentert for nemnda. For så vidt gjelder kostnadene til utbedring av badet, bemerker nemnda at badet var to år gammelt på kjøpstidspunktet og det var ikke påregnelig for kjøper at det ville påløpe kostnader til utbedring av badet på kort sikt. På den andre siden kan det stilles spørsmål ved om det er nødvendig å utbedre de anførte mangelfulle forholdene ved badet i den utstrekning som anført av kjøper.

Nemnda bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

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

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).