

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-498

4.7.2018

AmTrust Europe Limited

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

Lukt/katteurin – utett bad – pipe – avhl. § 3-7.

En enebolig i Drammen oppført i 1920 ble solgt "som den er" for kr 5,65 mill. og overtatt 15.8.16. Ved salget ble det bl.a. opplyst at det *"har vært fertile katter i husholdet"*, at *"eldre teglpiper må påregnes å fores innvendig"*, og at baderommet ble renoveret i perioden 1997-2000. Etter overtakelsen påbegynte kjøper oppussingsarbeider. I den forbindelse ble gulvlister fjernet og det ble avdekket lukt og skader etter katteurin. Det ble senere avdekket at baderommet var utett og at pipa hadde avvik som bl.a. medførte at den måtte fores innvendig. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger om forholdene og krevde utbedringskostnadene dekket av selskapet. Selger avviste kjennskap til de påreklamerte forhold, og selskapet avslo dermed kjøpers krav. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 262 624, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av skader etter katteurin, utett badrom og avvik ved pipe, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle eiendommen er en enebolig oppført i 1920. I prospektet ble det bl.a. opplyst:

Sjarmerende og velholdt bolig med gjennomgående normal god standard. Selv om boligen er godt vedlikeholdt bør det påregnes oppgraderinger i forhold til innvendige overflater og innredninger i forhold til dagens standard.

...

Romslig gang/trappegang med nytt gulv og panelplater på veggene.

...

Bygning av eldre dato. Tilstanden anses som normalt god. Boligen er jevnt godt vedlikeholdt. Det er blant annet byttet taktekke i 1990, rehabilitert bad i 1997/2000, drenering i 2004, nyoppusset fasade i 2010 og nytt tilbygg med vinterhage i 2010. Alle arbeider utført av fagfolk. Rapporten beskriver fukt i kjeller.

I tilstandsrapporten, under punktet *"Piper og ildsteder"*, fremgikk det at:

Murt teglpiper som er heltekket over tak. (...) Pipe over tak ble restaurert i 1990, lecapiper som er helbeslått.

Tilstand settes ikke av takstmann. Eldre teglpiper må påregnes å fores innvendig. Vedr. tilsyn med fyringsanlegg er det gitt tilfredsstillende tilbakemelding den 01.05.2012, på tidligere avholdte tilsynsrapport fra brann-/feievesen. Pipe er ikke sjekket på tak, kun sett fra gårdsplass, jevnlig vedlikehold av beslag er viktig. For piper, brannmurer og ildsteder er dette kun en enkel overflate beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. For ildsteder og piper gjelder dagens byggeforskrifter.

I tilstandsrapportens beskrivelse av badet var rommet gitt hhv. tilstandsgrad 1 og 2, og det var i tillegg bemerket at:

Det er ikke indikert unormalt utslag ved fuktsøk. 2 sluk av plast, synlig smøremembran i sluk til dusjkabinett. Noe dårlig fall til sluk, motfall fra sluk ved vaskemaskin.

...

Stedwise hull etter tidligere oppheng. Sprekk i hjørneflis ved vask.

...

Mangelfull tilluft/ventilering ved dørterskel.

...

Badet ble oppgradert/rehabilitert av fagfolk og eier i 1997-2000.

I tilstandsrapportens punkt "*Innvendige overflater*" het det bl.a. at:

Overflater med laminat, lakkert tregulv, parkett og fliser.

...

Jevnt over god tilstand på overflater, men pga. alder bør det påregnes oppgradering i enkelte rom.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1989, og under spørsmålene som angikk baderommet ble det opplyst at det var utført arbeider av både faglærte og ufaglærte. Selger svarte "*ja*" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble fornyet, og bemerket:

Rørleggearbeid M (...). Mur og flisarbeid: W (...). Elektrisk: Ing M (...).

...

Bad totalt renoveret et sted i perioden 1997-2000. I arbeidet inngikk utskifting av røropplegg over kjeller med "rør i rør" samt nytt baderom. Jeg utførte snekkerarbeidet selv.

...

To lag glassfiberarmert lettstøp (Heydi) med varmekabel mellom lagene. Øverste lag samt vegger påført strykmembran med glassfiberarmering i gulvet. Gulv og vegger flislagt.

Under skjemaets punkt "*tilleggs kommentar*" opplyste selger at:

Det har vært fertile katter i husholdet.

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 30.6.16. Kjøpesum var kr 5,65 mill. Overtakelsen fant sted den 15.8.16.

Etter overtakelsen påbegynte kjøper overflateoppussing av boligen. I den forbindelse ble gulvlistene fjernet, og det ble avdekket lukt og fuktmerker ved stue og kjøkken.

Takstmann G. befarte boligen og utarbeidet rapport datert 24.8.16. I hans rapport fremgikk det bl.a.:

Ved befaringen var det en stram lukt i boligen som minnet om katteurin. Det ble registrert fukt, ved fuktsøk, nederst på platekledning i stue mot vest. Boligen ble deretter besiktiget utvendig og i kjeller for å kartlegge hvor fuktigheten kom fra, uten at kilden ble oppdaget. Deretter tatt et hull i platekledningen i området der fuktindikatoren ga utslag. Det var tørt på baksiden av platekledningen. Videre ble det oppdaget flekker på taket og panel med merker etter fuktighet som har rent nedover veggen. Det ble også registrert sterk lukt i vinduskarmer i de utsatte rommene. Overnevnte forhold ga en sterk indikasjon på at det her dreide seg om katteurin. Fjernet listverk hadde ligget utendørs i fire dager, og luktet fortsatt sterkt av urin. (...) I overgang vegg/gulv i spisestue ble det i tillegg registrert sand som antas å være kattesand.

Representant fra P. (...) besiktiget boligen 22.08. (...) Konklusjonen er at væskene har trukket så langt inn i trevirket at det ikke er mulig å få et tilfredsstillende resultat ved desinfisering.

...

Utbedringskostnader kr 168 000.

Kjøper oppdaget senere lekkasje fra baderommet i 2. etasje. Takstmann G. befarte boligen og utarbeidet ny rapport datert 29.9.16, hvor det bl.a. fremgikk at:

Ved befaringen 27.09.2016 ble det fjernet to panelbord i himlingen på kjøkkenet. Det ble ikke registrert fukt i himlingen. Dusjkabinett ble flyttet, og det ble fylt vann på gulvet. Etter en liten stund begynte det å renne fra baderommets gulvspan, via et tettet hull ved siden av sluket. Gulv på baderom er ikke tett.

...

Utbedringskostnadene er stipulert til kr 50 000,-

Den 26.1.17 mottok kjøper brev fra feiervesenet som opplyste om følgende avvik:

Det ble avdekket at skorsteinen ikke fungerer som forutsatt kondensskadet, porøse / slitte fuger Jf. Forebyggendeforskriften § 6. Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at skorsteinen rehabiliteres i hele sin høyde, på en godkjent måte.

Kjøper innhentet pristilbud på kr 28 250 for utbedring av pipen, som inkluderte bl.a. 11 meter stålforing, påstikk og to feieluker.

Kjøper innhentet tilsynsrapport datert 18.4.12, fra selgers eiertid. Under punktet "*anmerkning*" het det at:

Det ble avdekket at skorsteinen ikke fungerer som forutsatt (forskjellig tverrsnitt og begynner og bli noe kondens skadet). Jf. Forebyggendeforskriften § 2-1, 2-4. Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at skorsteinen rehabiliteres riktig dimensjonert i hele sin høyde, på godkjent måte.

I e-post fra selger til feiervesenet av 14.5.12 het det at:

Utskifting av ikke godkjent feie-/sotluke i kjeller og på loft planlegges utført innen utgangen av september 2012. Adkomst og lys som sikrer tilgang til feie-/sotluke på loft planlegges utført i løpet av 2012, herunder også montering av brannsikker plate under luken. For øvrig vil jeg opplyse om at det allerede er montert takstige som sikrer adgang til feiing fra taket slik tilsynsrapporten anbefaler. Den ble montert av firma H (...) sommeren 2011, og skal i følge leverandør være forskriftsmessig montert.

Vedrørende anmerkningen om skorsteinen, og herunder anbefalingen om rehabilitering, har jeg pt ingen konkrete planer om oppfølging. Jeg vil imidlertid følge nøye med på utviklingen av de kondensrelaterte problemene som er påpekt. Det anmerkes for øvrig at fyringsanlegget er så lite i bruk at feier slev har anbefalt feiing hvert andre år. Oppvarmingen av huset skjer i all hovedsak med to varmepumper.

I brev fra feiervesenet til selger av 1.6.12 ble selgers tilbakemelding funnet tilfredsstillende og tilsynet ble avsluttet.

I forbindelse med arbeider i boligens gang og vindfang i 2017 ble gulvlistene fjernet. Det ble da oppdaget tilsvarende lukt som tidligere avdekket i bl.a. stue og kjøkken. Takstmann G. ble igjen engasjert og i hans rapport av 30.6.17 het det bl.a. at:

Noe laminat ble demontert, og det viser seg at det er overmalt katteurin langs veggene og noen flekker midt på gulvet.

...

Vindfang og gang er pusset opp av tidligere eier, og katteurin langs veggene er malt over uten at det er utført andre synlige tiltak.

...

Det er forsøkt å utføre tiltak ved å male over katteurin før vegger og gulv ble tekket av tidligere eier. Omfanget på tidligere avdekkede skader og nylig avdekket overmaling av katteurin tilsier at tidligere eier bør ha hatt kjennskap til, og opplyst om forholdene ved salg av boligen.

...

Utbedringskostnadene er estimert til kr 103 500,-

Ifølge kjøper var de totale utbedringskostnadene knyttet til skader etter katteurin på kr 172 986.

I kommentar til selskapet opplyste selger at han fra 2003 har hatt totalt 7 voksne katter, 16 kattunger som flyttet ut av huset etter 12-14 uker, og at han ikke er kjent med skader etter katteurin utover det som var synlig på f.eks. tapet. Evt. markeringer fra katter skal ha blitt tørket opp umiddelbart og det var plassert ut et forsvarlig antall kattetoalett. Tidligere skade i gang var ifølge selger utbedret. Selger opplyste for øvrig at han ikke var kjent med utettheter fra bad og avvik ved pipe.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til at selger må ha kjent til skadene etter katteurin, mangelfulle arbeider på baderommet og avviket ved pipa.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 251 524, og kostnader til fagkyndigbistand på kr 11 100, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble bl.a. vist til at selger ikke var kjent med forholdene, og at avvikene ikke var upåregnelige.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Opplysningsplikten i avhl. § 3-7 gjelder omstendigheter som selger *"kjente eller måtte kjenne til"* og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Når det gjelder forståelsen av uttrykket *"måtte kjenne til"*, bemerkes at bestemmelsen stiller krav om at selger må ha opptrådt forsettlig eller vært grovt uaktsom. Det er ikke tilstrekkelig at selger burde kjent til omstendighetene. Kjøper har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. FinKN-2018-062 med videre henvisninger. Etter nemndspraksis forutsettes det *"klare bevismessige holdepunkter"* for at kunnskapskravet er oppfylt.

Det er for det første anført at det foreligger en mangel etter nevnte bestemmelse fordi selger ikke har opplyst om skader etter katteurin. Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering av saken må gjøres på bakgrunn av sakens dokumenter. Det var ved salget opplyst om at det *"har vært fertile katter i husholdet"*. Slik saken er forelagt nemnda, kan det ikke legges til grunn at katteholdet har vært av en slik karakter eller omfang at ikke opplysningen om fertile katter i husholdet gir kjøper den informasjonen han kunne forvente. Slik saken er opplyst for nemnda, kan den ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter for at selger var eller måtte være kjent med de aktuelle skadene etter katteurin. Nemnda legger til grunn at kjøper oppdaget de nevnte skadene ved åpning av overflatene. Selger har opplyst at han har tørket opp dersom en katt hadde markert inne, og for øvrig var det satt ut kattetoalett. For så vidt gjelder skadene i gangen, fremgår det av selgers e-post fra juni 2017 at han tidligere har utbedret skader etter katteurin i gangen. Selger var av den oppfatning at utbedringen var vellykket, og nemnda kan ikke se at det i en slik situasjon var opplysningsplikt om dette. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger konkrete bevismessige holdepunkter for at selger var kjent med at badegulvet ikke var tett. Det vises i denne forbindelse til at det ikke er funnet fuktskader i himlingen, noe som kan tyde på at lekkasjen først oppsto, eller ble synlig, etter overtakelsen. Det er heller ikke konkrete holdepunkter for at selger har gitt uriktige opplysninger om hvem som utførte arbeidene på badet i tidsrommet 1997-2000, slik saken er opplyst. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort opplysningssvikt fra takstmannen. Etter nemndas syn foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder baderommet.

Det er også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på grunn av avvikene ved pipen/ildstedet. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om det er gitt ufullstendige

opplysninger på dette punktet, da eventuelle ufullstendige opplysninger uansett ikke har virket inn på avtalen. Nemnda legger, som sekretariatet, til grunn at rehabiliteringen i hovedsak består i å ettermontere stålforing. I boligsalgsrapporten var det opplyst at *"Eldre teglpipe må påregnes å fores innvendig"*, og det var opplyst at tilstand ikke settes av takstmann samt at pipen kun er sett fra gårdsplass. Videre var det opplyst at det er viktig med jevnlig vedlikehold av beslag. Ut fra pipens alder og opplysningene i boligsalgsrapporten, måtte kjøper påregne utgifter til rehabilitering av pipen i nær fremtid. Sett i lys av dette finner nemnda at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Ane Køber Opstad (forbrukerrepresentant).