

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-607

10.9.2018

Protector Forsikring ASA

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

Fuktskade – bad – ufagmessig utførelse – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Tønsberg fra 1990 ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill. og overtatt av kjøper 24.11.17. I salgsdokumentene ble det blant annet opplyst at badet i andre etasje i boligen var fra byggeåret, men at det var pusset opp året før med nye fliser og ny innredning. Baderomspanelet var ikke fagmessig avsluttet ned mot gulv. I tillegg var det opplyst at sluk ikke var tett og at det hadde lekket ned i etasjen under. Forholdet ville bli utbedret før overtakelse. Etter overtakelse avdekket kjøper råteskader på gulvbord. Ved inngrep i konstruksjonen, ble det oppdaget at undergulvet var angrepet av sopp, og at forholdet var forsøkt utbedret på en ufagmessig måte. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet under henvisning til at selger ikke var kjent med pågående fuktproblematikk, og at forholdet ikke kunne utgjøre en vesentlig mangel sett hen til opplysningene gitt i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 190 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som følge av fuktskader, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Tønsberg oppført i 1990. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Feil påpekt i boligsalgsrapport vedrørende sluk i bad og elektriske varmekabler vil bli utbedret av fagfolk innen utgangen av august 2017.

Om badet var det gitt følgende beskrivelse:

Det ene badet ligger i andre etasje og har lyse fliser på gulv med gulvvarme. Rommet ble i 2016 oppgradert med flisplater på veggene og en ny innredning, bestående av en seksjon med dobbelservant og speilskap med belysning. Videre har badet nyere, frittstående toalett og et badekar med dusjgarnityr.

I boligens tilstandsrapport ble det blant annet opplyst:

Bad fra byggeår. Baderomsinnredning og baderomspanel fra 2016. Toalett fra 2017. Fall til sluk i 3 retninger og flatt i en. Avvik iht forskrifter. Forøvrig tilnærmet flatt. Etter datidens byggeskikk. Baderomspanel er ikke fagmessig avsluttet/forseglet ned mot gulv. Opplyst fliser bak. Opplyst at sluk eller mansjett ifm sluk ikke er tett og det har lekket ned. Forholdet ble oppdaget for ca 5 til 6 år siden. Det ble da installert dusjbadekar med avløp direkte ned i sluk. Opplyst at forholdet vil bli utbedret ifm salg og det er engasjert fagmann for utbedring. Forholdet gitt TG 3. Alder på grunnkonstruksjoner med sluk og gitt TG 2 for alder. Vanlig bruk og TG 1 for baderomsinnredning, utstyr og baderomspanel. Det er ikke registrert noen indikasjon på fukt i omkringliggende konstruksjoner eller fra tilgjengelige tilstøtende rom. Det er i etterkant befaringsoppdaget en jordfeil i varmekabler i badet. Se punkt om elkraft. Opplyst at forholdet vil bli utbedret ifm salg.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av for "ja" på spørsmål om selger kjente til om "det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f. eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader"? Selger ga følgende tilleggskommentar:

Lekkasje i sluk eller membran i dusjnise bad 2. Etg. Bestilt murer som skal rette opp i skade så snart som mulig. Det er også oppstått en jordfeil i forbindelse med varmekabler til bad i 2. etg. Dette blir rettet opp i så snart som mulig, firma er engasjert for å utbedre feil.

Videre var det krysset av for "ja" på spørsmål om selger kjente til om "det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år?". Arbeidene var opplyst utført av "(K E, SE, Muremester MH, Byggmester CV)". Det var også gitt følgende redegjørelse:

Bad 2. etg.: Byttet toalett og koblet til dusjløsningen. Endret rørføring, koblet vekk rør for badekar og koblet ny vask. Byttet armatur på kjøkken, ny utekran på østside.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill., og overtatt av kjøper 24.11.17.

Etter overtakelsen registrerte kjøper sviktende gulvbord inn mot vegg i loftstuen, som var tilstøtende rom til baderommet. Ved nærmere undersøkelser foretatt av kjøper, ble det avdekket råteskade på gulvbord.

I rapport fra fagkyndig fra N. AS ble det oppgitt:

Etter å ha fjernet en påbygd kasse bak en delevegg til badet kunne en se betydelige sopp og råteskader i treverk og gipsplater ned mot gulv. Ved nærmere ettersyn kunne en også se soppdannelser inn mot takloft. Det er også stor sannsynlighet for minst like store skader mot Loftstue. Råte i gulvbord indikerer dette ganske bra.

Det er opplyst utbedring av dette badet. Våtromsplater er tydeligvis montert rett utenpå gipsplater uten at det er fjernet skadede materialer.

Jeg kunne også avdekke store åpninger i overgang gulv/vegg Dette var ikke i henhold til norm og bør utbedres straks.

Det råteskadde gulvbordet ble fjernet under befaring med takstmann AK. Det hitsettes fra hans rapport:

Gulvbordet ble fjernet ved befaring 22/1, og blottlegger undergulv av sponplater som er angrepet av sopp. Det er da naturlig at gulvspon som undergulv på bad, soverom og loftstue stedvis er angrepet/ skadet.

Dagens eier er faglært rørlegger, og ble bekymret for mulig skjulte feil ved røranlegget (skjult i vegg). Det ble da fjernet en påforet "kasse" på vegg i soverom inn for loftstue, der dette blottlegger røropplegg, og samtidig viser sopp og råteskader fra tidligere lekkasjer fra gulv på bad/ dusjsone. Reparasjon i området fremstår som ufgameessig.

...

Det er derimot ikke nevnt i egenerklæringen om skjult fuktskader i vegg, der dette må være kjent av eier siden ny baderomspanel fra 2016 og åpning av vegg på soverom er utført av eier som egeninnsats.

Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 190 000.

Selskapet opplyste følgende om selgers forklaring:

Vår forsikringstaker opplyser at det for 20-25 år siden ble satt opp en halv vegg utenpå badeveggen for å isolere vannrør som ligger i vegg mot soverommet. Det ble da oppdaget en mørk flekk på fotlist ved dør på soverommet, og forholdet ble undersøkt nærmere. Vegg på soverommet ble åpnet og selger oppdaget kondens på innsiden av veggplatene inne i badeveggen. Årsaken ble antatt å være det kalde soverommet i kombinasjon med uisolerte vannrør. Forholdet ble utbedret ved å fjerne råten og tørke vegg, samt sette opp en ekstra vegg som ble isolert så dette ikke oppstod igjen. Spor etter skader er der ennå, men vår forsikringstaker opplyser at det har vært tørt der siden de oppdaget dette. I 2017 ble det gjort endringer på røropplegget da dusj og badekar skulle byttes ut med dusjbadekar. (Rørlegger KEH) stod for arbeidene knyttet til røropplegget. Vår forsikringstaker har vært i samtale med den aktuelle rørleggeren, som opplyser

at det ikke var noe som var vått inne i veggen da den ble åpnet. Rørleggeren dobbeltsjekket sitt arbeide før veggen ble lukket igjen og fant ikke noe fukt/vann.

Kjøper har i hovedsak anført at de ikke ville ha kjøpt boligen dersom det var kjent at boligen hadde fukt- og råteskader i 2. etg. Selger har vært kjent med at boligen hadde fuktskader og ikke opplyst om dette ved salget. Arbeidene som ble utført av selger var mangelfullt utført eller bevisst skjult ved å snekre opp en kasse på soverommet for å skjule skaden.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har vært kjent med pågående fuktproblematikk i tilknytning til badet. Selger har heller ikke opptrådt grovt uaktsomt. Kondensskaden ble utbedret ca. 20 år før salget og hadde fungert tilfredsstillende etter det.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger var kjent med fuktskaden, og det forelå derfor ikke mangel etter avhl. § 3-7. Forholdet utgjorde heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9, sett hen til opplysninger gitt i salgsdokumentene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få. Det er kun de opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til som er omfattet av selgers opplysningsplikt, og det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kunnskap om de anførte forholdene. Nemnda har i sin praksis, som er basert på skriftlig behandling av sakene, lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt den aktuelle kunnskapen.

Nemnda mener det ikke foreligger slike klare bevismessige holdepunkter for at selger har vært kjent med de aktuelle fuktskadene, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets vurdering. Nemnda finner ikke holdepunkter for at selger bevisst har skjult fuktskadene ved å snekre opp en kasse på soverommet, og viser i denne sammenheng til at selgers rørlegger har opplyst at det ikke var vått inne i veggen da denne ble åpnet og lukket i 2017 i forbindelse med endringer på røropplegget. Det foreligger ikke mangel etter avhl. § 3-7.

Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det ved salget er gitt objektivt sett uriktige opplysninger. Nemnda mener det kan reises spørsmål ved om opplysningene gitt i tilstandsrapporten om det aktuelle badet er korrekte. I avsnittet som starter med setningen "*Bad fra byggeår*" er det etter en gjennomgang av en rekke opplysninger, herunder en generell uttalelse om det foreligger avvik iht. forskrifter, inntatt følgende opplysning: "*Opplyst at forholdet vil bli utbedret ifm salg og det er engasjert takstmann for utbedring.*" Spørsmålet blir hva ordet "*forholdet*" naturlig kan sies å peke tilbake på. Nemnda har kommet til at "*forholdet*" her må antas å kun peke tilbake på sluk-problematikken, og at det ikke er naturlig å tolke det slik at selger har gitt et løfte om å utbedre samtlige avvik ved badet. Dette støttes av siste setning i avsnittet der også et annet forhold ved badet (jordfeil) ble lovet utbedret før salg. Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-8

Til slutt blir det spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i "*vesentleg ringare stand*" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene i saken, kr 190 000, ligger noe lavere enn dette – på ca. 4 %.

Når det gjelder det kvalitative element, finner nemnda grunn til å vise til sekretariatets drøftelse i sin helhet:

Det vises til at baderommet er fra byggeåret 1990. Selv om oppgraderingsarbeider var blitt utført på badet i senere tid, og nær opptil tidspunktet for salget, var det ingen holdepunkter for at baderommets forventede levetid var blitt forlenget som følge av arbeidene. Det var videre opplyst at badet ikke var utført iht. forskrifter, samt at det var utført ufagmessige arbeider på baderomspanel. På bakgrunn av opplysninger som var gitt i forkant av salget, var det ikke upåregnelig at kjøper måtte foreta seg noe med det aktuelle baderommet i løpet av kort tid.

Det vises til FinKN-2013-469 som omhandlet et baderom som var 24 år gammelt ved kjøpet:

"Nemnda er enig med selskapet i at kjøperen ut fra salgsopplysningene ikke kunne forvente annet enn at badet var fra byggeåret 1988, slik at det var 24 år gammelt ved kjøpet. Hvis baderommet ga visuelt inntrykk av å være fornyet etter 1988, kunne ikke kjøperen regne med at det var gjort annet eller mer enn en fornyelse av overflater. Risiko for lekkasje fra bad bygget i 1988 skyldes både datidens byggemåte og slitasje. Kostnader til utbedring av badet var i lys av dette påregnelig for kjøperen også før lekkasjen ble oppdaget."

Til sammenligning var baderommet i vår sak 28 år gammelt ved kjøpet. Det vises videre til FinKN-2016-359, hvor badet kun var 9 år gammelt ved overtakelsen:

"Selv om det ikke ble gitt konkrete risikopplysninger knyttet til membranen, er det nemndas oppfatning at kjøperen måtte være forberedt på at det kunne bli nødvendig å gjøre utbedringer på badet i nær fremtid. Da kan de fulle kostnader ved utbedring ikke legges til grunn. Det er ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til hvor stort fradrag som bør gjøres, for selv med et mindre fradrag kommer man under den veiledende grense på 5-6 % av kjøpesummen som Høyesterett har angitt i Rt.2010.103. Ved den kvalitative vurdering som også skal foretas etter avhl. § 3-9, vil risikopplysningene om badet også ha betydning, slik at det ut ifra det samlede opplysningsbildet er nemndas oppfatning at badet ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen kunne forvente."

I begge sakene kom nemnda frem til at negative opplysninger om badet som var gitt i forkant av salget, medførte at det ikke forelå en vesentlig mangel. Tilsvarende må gjelde i denne saken, særlig sett hen til badets alder på salgstidspunktet.

Nemnda slutter seg til denne vurderingen. Det kvalitative element i vesentlighetsvurderingen kan etter nemndas syn ikke anses oppfylt. Det foreligger dermed heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).