

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-666

1.10.2018

Protector Forsikring ASA

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

Utett bad – oppdaget ved første gangs tapping av badekar – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Stavanger oppført i 1965 ble solgt "som den er" for kr 5,5 mill., og overtatt av kjøper 17.11.17. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble badet vurdert til TG 2-3, men det ble opplyst at "*badet fungerer*". Ved første gangs tapping av badekaret den 19.11.17 ble det oppdaget at baderommet var utett. Kjøper anførte at det forelå en opplysningsmangel da forholdet måtte ha vært kjent for selger, og at opplysningene i tilstandsrapporten om badets beskaffenhet var uriktige. Selskapet bestred ansvar, og viste til at forholdene var ukjente for selger, og at det heller ble gitt uriktige opplysninger om baderommet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 146 347.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av utett bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1965. Tilstandsrapporten som var vedlagt salgsoppgaven var utarbeidet av takstmann G. som befarte eiendommen den 21.8.17. I tilstandsrapporten fremgikk følgende om badet:

Fliser på gulv, sokkelflis og malt strie på vegger.

Badekar, seksjon med nedfelt vask i benk, ventil i tak og vegg.

...

Iflg eier er badet etablert på slutten av 1980-tallet.

Iflg eier virker ikke varmekabler.

Avløp/vann under vask funnet i orden uten lekkasje, god avrenning i vask.

Noe trykkreduksjon ved samtidighet 2 stk vannkraner.

Sluk har dyp klemring, og evt membran viser derfor ikke. Sluk/avløp under badekar er ikke besiktet/vurdert.

Ingen fuktutslag vegger, utslag på gulv.

Lister/overflater på vindu/vegg over badekar er slitt med fuktskader, egner seg ikke som overflater i våtsoner.

Fall på gulv fra dør til sluk er 11 mm på ca 1 meter.

Oppkant/brett på dør er 15 mm.

Kun naturlig lufting fra rommet.

TG: 2-3

...

Badet fungerer, men har begrenset teknisk-/økonomisk restverdi og renoveres etter behov.

....

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

Ifølge selgers egenerklæringsskjema hadde selger eid og bebodd boligen siden 1985. I skjemaets spørsmål om kjennskap til feil knyttet til våtrom, var det krysset av "ja" og bemerket "Defekte varmekabler i 1. Etg."

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 20.10.17. Kjøpesum var kr 5 500 000. Overtakelse fant sted den 17.11.17.

Ved første gangs bruk av badekaret den 19.11.17 ble det oppdaget at baderommet var utett. Utettheten viste seg ved tapping av badekaret, da vannet kom opp av sluket, ble stående på gulvet, og rant ned gjennom det utette gulvet. Bygningsforsikringen ble kontaktet, og takstmann S. besiktiget boligen. I rapport datert 23.11.17 utarbeidet av S. fremgikk det bl.a. at

Avløp fra badekar og servant går i vegg/gulv inn til sluket på badet, ved tapping av vann fylles sluket og vannet renner over på gulvet og videre ned i etasjeskille. Tett sluk/avløp på bad (utett våtrom). Dette har trolig oppstått over tid, da biter av jernsluket har løsnet og falt ned i sluk og tilslutt tettet igjen.

...

Det ble ikke registrert fukt i gulv utenfor bad eller i gulv i kjeller.

...

Skaden har oppstått over tid og som følge av bruksendring av bad vist seg nå.

Utbedring av følgeskadene ble estimert til kr 21 722 inkl. mva. Ifølge kjøper ble det innhentet pristilbud fra M. AS på kr 124 625 inkl. mva. for utbedring av selve baderommet.

Ifølge selskapet var selger ukjent med de påreklamerte forholdene.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til at selger har tilbakeholdt opplysninger om forholdene, og at opplysningene i tilstandsrapporten var objektivt uriktige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning tilsvarende utbedringskostnadene på kr 146 347, jf. avhl. §§ 4-12 annet ledd og 4-14.

Selskapet har avvist kjøpers krav, og viste til at selger var ukjent med de påreklamerte forhold og at det ikke ble gitt uriktige opplysninger i tilstandsrapporten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom etter en konkret vurdering av bevisene i saken, til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det ved salget er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om badet, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

For så vidt gjelder avhl. § 3-7 har nemnda i sin tidligere praksis funnet at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å kunne legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til en mangel. Selskapet har opplyst at selger var ukjent med tett avløp og at badet var utett. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som sannsynliggjør at selgers tilbakemelding er uriktig. Nemnda er enig med sekretariatet i at det er påfallende at lekkasjen oppdages ved første gangs bruk av baderommet. Dette er likevel ikke ensbetydende med at det må anses sannsynliggjort at

selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Nemnda bemerker i denne forbindelse at det ikke er holdepunkter – slik saken er opplyst – for at lekkasjen har oppstått tidligere og at den følgelig må ha vært kjent for selgeren. Det er ikke dokumentert spor etter tidligere lekkasje, og følgeskadene er forholdsvis begrensede. Videre fremholder takstmannen at årsaken til tilbakeslaget er tett sluk/avløp, og at tilstoppingen har skjedd over tid da biter av jernsluket har falt ned i avløpet og blokkert avrenningen. Det er heller ingen holdepunkter for at selger har gjort tiltak for å hindre eller skjule problematikken. For ordens skyld tilføyer nemnda at det fremgår av tilstandsrapporten for boligen at *"sluk/avløp under badekar er ikke besiktet/vurdert"*.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke er klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forhold, og nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger ved salget. Fra sekretariatets avgjørelse siteres:

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst at "avløp/vann under vask er funnet i orden uten lekkasje, god avrenning i vask", og at "Badet fungerer (...)". Det er anført at dette utgjør uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8, da det er avdekket store skader ved baderommet.

En forutsetning for at bestemmelsen kommer til anvendelse, er at opplysningen som ble gitt var objektivt uriktig på salgstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som skulle tilsi at takstmannens beskrivelser ikke er i tråd med hvordan forholdene fremstod på hans befaring, og ved salgstidspunktet. Det vises for øvrig til drøftelsen under avhl. § 3-7.

Slik saken er dokumentert for oss, er dermed vår vurdering at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder, da dette i hovedtrekk også er dekkende for nemndas syn på saken. Nemnda har vurdert kjøpers argumentasjon i klagen til nemnda, men har ikke funnet at dette gir grunnlag for en annen vurdering av saken.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. For ordens skyld bemerker nemnda at den heller ikke kan se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

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), Lena Moss (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).