

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-692

9.10.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Feil ved bad – TG 2 – opplysninger gitt ved overtakelsen – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum.

En del av en tomannsbolig fra 1954 i Trondheim ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved kontrakt datert 29.5.17. Det ble opplyst badet var nytt/oppgradert i 2007, ved egeninnsats av selger som var snekker, og badet ble vurdert til TG 2 i tilstandsrapporten. Selger opplyste på overtakelsen at ved uttapping av badekar måtte man vise forsiktighet da sluket hadde begrenset kapasitet. Kjøper oppdaget etter overtakelse en lekkasje fra badet til etasjen under og soppskader i vegg og gulv. Kjøper anførte at det var holdt tilbake opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og anførte at selger ikke hadde kjent til feilene. Hva gjaldt vesentlighetsvurderingen viste selskapet til at badet var gitt TG 2, og at det var opplyst om egeninnsats. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 127 499.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en del av en tomannsbolig oppført i 1954. I salgsprospektet ble det opplyst at boligen hadde et flislagt bad som var oppgradert i 2007.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble badet vurdert til TG 2, med følgende beskrivelse:

Badet nytt i 2007 iflg. Eier.

...

Tilnærmet flatt gulv med et punkt til venstre for vegghengende toalett som er noe lavere enn gulv forøvrig. Det er ikke konstatert avrenning til sikkert sted fra sisternen til vegghengende toalett. Vann og avløp fungerte som normalt ved enkel funksjonstesting på befaringsdagen.

Under tilstandsrapportens punkt "*VVS-installasjoner*" fremgikk:

Rør og avløp i kobber og støpejern fra byggeår, TG 2

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "*ja*" på spørsmål om kjennskap til arbeid på bad/våtrom, og oppga:

Oppgradert bad 2007

Videre svarte selger "*ja*" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset og i fritekst opplyst:

Utført av eier

På spørsmål om hvem som utførte arbeidet oppga selger et navngitt elektrofirma. Selger svarte "nei" på spørsmål om arbeidet var utført av ufaglærte eller ved egeninnsats/dugnad, men opplyste i fritekst:

Egeninnsats

På egenerklæringens siste side oppga selger at han hadde jobbet som snekker.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 300 000 ved kjøpekontrakt datert 29.5.17. Overtakelse fant sted den 17.6.17. Under overtakelsen opplyste selger at kjøper måtte være forsiktig når han tappet vann ut av badekaret, da sluket ikke hadde kapasitet til å ta dette unna.

Ved bruk av badekar og dusj få dager etter overtakelsen opplevde kjøper at det samlet seg store mengder vann på gulvet. Sluk ble oversvømmet hvilket resulterte i lekkasje gjennom taket til 1.etasje. Kjøper innhentet rapport fra byggmester V. som uttalte at:

Skade himling kjøkken samt isolasjon i bjelkelag. Dette ble dekket av bygningsforsikringen da det var en plutselig og uforutsett skade. Årsak er utett membran på badet 2 etasje. Ved treg avrenning i avløp stiger vann opp på gulv. Da gulv ikke holder tett ledes vann ned i etasje skiller mot første etasje og videre ut i himling 1.etasje. Badet må utbedres med nytt tettesjikt for å unngå fremtidige lekkasjer/skader.

Badet er ifølge selger utført av han selv. Ved sluk under badekar er det høye fukt verdier noe som kan være normalt da vann blir liggende i fliser samt lim sjikt over membran. Når man ser på avløp under badekar er det satt på en (gummi stuper) av ukjent fabrikat. Trolig for å redusere hastighet på tømning av badekar se bilder. Ut fra det er det trolig kjent, at avløp ikke har kapasitet til å ta unna vann fra tømning av badekar.

Arbeidene ble av V. kalkulert til kr 109 575.

Kjøper startet utbedringsarbeidene og fjernet gulvet, og murmester A. utarbeidet i den forbindelse en ny rapport hvor det fremgikk:

Det var sopp under masterboarden rundt sluket under badekaret. Så da vann fløt ut fra sluk under badekar og utover gulvet, kan det være at membran var for tynn og vann rant igjennom. Så dusjing rett på gulvet kunne ha gått riktig ille.

...

Vannlekkasjen som skapte sopp under masterboarden er av eldre dato enn i sommer Det samlet seg vann på begge sider av dusjkabinett, særlig ved toalettasse der vannet har trengt igjennom den tynne membranen og laget fuktplekk på spongulvet. Ytterveggen var kledd med dampspærre bak gipsplatene som gjorde til at det var blitt soppdannelse der også.

Kjøper har fremlagt fakturaer og kontoutskrifter for arbeider relatert til utbedringen.

Selger forklarte til selskapet at han ikke hadde opplevd problemer med badet utover hva han opplyste kjøper om ved overtakelsen, herunder at ved tapping av badekar måtte proppen ikke bli åpnet for fullt all den tid sluket ikke tok unna vannet.

Selskapet fremsatte et tilbud om endelig oppgjør til kjøper på kr 20 000, men dette ble ikke akseptert av kjøper.

Kjøper har anført at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7, og vist til at selger først opplyste om forholdet rundt tapping av vann på overtakelsen. Selger hadde i egenerklæringen krysset av for at det ikke var gjort arbeider på badet av ufaglærte, dog ble det avdekket ufagmessigheter ved badet. Videre har kjøper anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at feil ved røropplegg, membran og sluk på badet hadde ført til lekkasje på badetsgulvet og soppskader. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 127 499, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Selskapet viste til at selger var ukjent med forholdene og at det ble opplyst i egenerklæring og takst at det var selger selv som hadde oppgradert badet i form av egeninnsats. At uttapping av badekar måtte gjøres med forsiktighet var å anse som en bruksveiledning. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og selskapet viste til opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets vurdering:

Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og ga kjøper medhold. Sekretariatet bemerket at selger skulle ha opplyst at sluket under badekaret ikke tok unna vann ved uttapping før overtakelsen, jf. FinKN-2012-268 og FinKN-2014-177.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen foreligger det en mangel dersom det ikke ble opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å få og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til relevante forhold ved eiendommen. I henhold til Rt. 2002 s. 696 er "*måtte kjenne til*" et normativt begrep og ikke noen bevisregel. Ifølge rettspraksis er lovens kunnskapskrav oppfylt dersom det foreligger grov uaktsomhet fra selgerens side. Etter fast nemndspraksis må det foreligge klare bevismessige holdepunkter for selgers kjennskap for at bestemmelsen kommer anvendelse, jf. bl.a. FinKN-2014-304.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder opplysningen som ble gitt på overtakelsestidspunktet om at uttapping av vann fra badekar måtte skje med forsiktighet fordi sluket ikke tok unna alt vannet. I vurderingen er det bl.a. vist til følgende:

At sluk ikke tar unna vann ved alminnelig uttapping er etter vårt syn et forhold som selger skal videreformidle kjøper forut for salget, da oversvømmelse av vann vil kunne få omfattende konsekvenser hva gjelder skadeomfang. Å opplyse om en feil først ved overtakelsen er ikke tilstrekkelig til å ivareta opplysningsplikten etter § 3-7. Se til illustrasjon FinKN-2012-268. Her hadde vann rent ut av bad og ned til etasje under ved uttapping av badevann. Avløpsrøret til badekaret hadde ikke tilstrekkelig dimensjon hvilket selger i etterkant erkjente kjennskap til. Nemnda kom til at forholdet utgjorde en tilbakeholdt opplysning etter avhl. § 3-7

Nemnda kan slutte seg til dette.

Derimot har nemnda, riktignok under noe tvil, kommet til at opplysningen ikke kan sies å ha virket inn på avtaleinngåelsen. For det første vises det til at kjøper ikke valgte å innta noe om forholdet i overtakelsesprotokollen. For det andre har kjøper selv erkjent at opplysningen var av bagatellmessig karakter. Det vises til e-post datert 11.7.17 der kjøper gir følgende beskrivelse av forholdet:

Selger informerte plutselig på overtagelsesdato, 17 juni, at vi måtte vise litt forsiktighet når vi tappet ut av badekaret. Dette oppfattet vi som en bagatell og vi så for oss at dette var noe vi burde utbedre om noen år om dette skulle forverre seg betraktelig da det ikke stod nevnt noe om dette i prospektet.

I lys av alle de angitte risikoforhold i salgsoppgave, egenerklæring og tilstandsrapport for så vidt gjelder baderommet, mener nemnda at det ikke ville fått noen betydning for avtaleinngåelsen dersom opplysningen om at badekaret måtte tappes forsiktig pga. begrensninger i sluket hadde blitt gitt tidligere. Det foreligger etter nemndas oppfatning derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda går så over til å vurdere 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 elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene er i dette tilfellet angitt til kr 127 498, noe som utgjør ca. 3,9 % av kjøpesummen. Man befinner seg derfor i utgangspunktet under den terskel som rettspraksis har oppstilt.

Med hensyn til det kvalitative element, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Nemnda finner det klart at heller ikke det kvalitative element kan medføre at det foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Badet var gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble også informert om at oppgraderingen i 2007 hadde blitt gjort ved egeninnsats. Under punktet VVS-installasjoner, generelt, ble det videre angitt TG 2 for rør og avløp, samt vist til at disse var fra byggeåret. Kjøpers forventninger til badet må således ses i lys av de omfattende risikoopplysningene som ble gitt.

Samlet sett finner nemnda at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 annet punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørлие (forbrukerrepresentant).