

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-789

1.11.2018

AmTrust Europe Limited

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

Manglende opplysning om maur på bad – utmåling – avhl. § 4-12 og 4-14.

En del av en tomannsbolig fra 1992 i Kristiansand kommune ble solgt "som den er" for kr 3,15 mill., og overtatt av kjøper 1.8.17. Ifølge tilstandsrapporten som forelå ved salget var det ingen indikasjoner på fukt ved søk i våtsoner på badet og i egenerklæringsskjemaet hadde selger bl.a. oppgitt at han ikke hadde kjennskap til maur i boligen. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt på badet. Det ble innhentet uttalelser fra naboer som tilsa at det hadde vært maur på badet før kjøpet, samt uttalelser fra fagkyndige som tilsa at maur på badet kunne indikere fukt. Selskapet avslo først kjøpers krav og hevdet at verken selger eller takstmann hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, men fremsatte deretter et forlikstilbud til kjøper. Uenigheten for nemnda gjaldt utmålingen av prisavslaget og krav om erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene kr 254 000 og kjøpers krav om erstatning kr 52 875.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag og erstatning som en følge av fuktskader på badet, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Boligen er oppført i 1992.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, fremgikk følgende:

Boligen er i fra 1992 og er funnet i bra stand ut i fra alder på denne. Normalt vedlikehold må beregnes med noe oppgraderinger av enkelte bygningselementer på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

...

Våtrom og kjøkken er mest sannsynlig i fra byggeåret.

...

Ingen indikasjoner på fukt ved søk i våtsoner på våtrom og kjøkken

Badet ble i tilstandsrapporten gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at oppgraderinger av rommet måtte påregnes på noe sikt, men at innredning og vvs-utstyr var funnet i bra stand ut ifra alder. VVS ble i tilstandsrapporten gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst at *"Ingen synlige lekkasjer eller større skader ble registrert."*

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2003. På spørsmål om kjennskap til feil på våtrom krysset selger av *"nei"*, og opplyste samtidig om *"Sprekk i en flis på badet. Ligger reservefliser på loftet"*. På spørsmål om kjennskap til om det *"er/har vært sopp, råteskade eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)"* krysset selger av for *"nei"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 150 000 ved kjøpekontrakt datert 11.7.17. Overtakelsen fant sted 1.8.17.

Etter overtakelse oppdaget kjøper fukt på badet. Takstmann T. konkluderte i rapport av 11.9.17 at det var konstatert fukt- og råteskade som en følge av lekkasje fra varmtvannsbereder som var innebygget under trapp. Kostnader for utbedring av skaden ble beregnet til kr 142 000 inkl. mva. basert på normale håndverkersatser på besiktigelsestidspunktet.

Kjøper fremla skriftlige uttalelser fra to naboer, som bekreftet at det hadde vært maur på badet i selgers eiertid. Selger opplyste til selskapet at det enkelte sommerhalvår hadde vært noe maur på badet, men at selger hadde trodd at dette skyldtes at det sto mat til både hund og katt på badet.

Kjøper har innhentet en uttalelse av 5.4.18 fra et sertifiseringsfirma hvor det bl.a. fremgikk at selgers takstmann burde ha utført fuktsøk på hele badet, og i særdeleshet hvor varmtvannsbereder var plassert, og at selgers takstmann etter deres vurdering ikke hadde vært nødvendig aktsom ved kontroll av badet. Firmaet oppga videre at maur på bad var en indikasjon på fukt i treverk.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 og 3-9 andre pkt. Når det gjaldt utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, viste kjøper til at de reelle utbedringskostnadene utgjorde kr 254 000, og at et standardfradrag på 50 % var i tråd med gjeldende praksis, jf. LB-2003-10061. Kjøper har videre krevd erstatning på kr 52 875, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at verken selger eller takstmann hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold i klagen og la til grunn at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at det forelå en opplysningssvikt ved at selger ikke hadde opplyst om maur på badet i egenerklæringsskjemaet, og at selskapet ikke hadde sannsynliggjort at de ufullstendige opplysningene ikke hadde virket inn på avtalen, jf. FKN-2010-159. Prisavslaget ble av sekretariatet satt til kr 40 000 med tillegg av forsinkelsesrenter.

Selskapet fremsatte etter sekretariatets behandling forlikstilbud til kjøper i tråd med sekretariatets utmåling. Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering til nemnda, og anført at prisavslaget var satt for lavt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at det er enighet om at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet mangelfulle og uriktige opplysninger om maurforekomst på badet. Det omtvistede spørsmålet er hvordan prisavslaget skal fastsettes, samt om det er grunnlag for dekning av utgifter til advokatbistand.

Takstmann T. har i besiktigelsesrapport av 11.9.17 angitt at utbedringskostnadene utgjør kr 142 000 inkl. mva. Kjøper har fremholdt at utbedringskostnadene rent faktisk ble høyere enn estimert av takstmann T., og det er fremlagt kvitteringer for innkjøp av materialer på omkring kr 127 000 samt anført at de totale utbedringskostnadene beløper seg til omkring kr 250 000. Nemnda bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden, og som må sannsynliggjøre de relevante utbedringskostnadenes størrelse sett i lys av mangelen. Etter nemndas syn er det ikke sannsynliggjort at de nødvendige utbedringskostnadene overstiger det beløpet som er angitt i takstmann T. sin rapport. Det bemerkes i denne forbindelse at nemnda ikke finner å kunne legge

til grunn at alle materialkostnadene som det er fremlagt dokumentasjon for, har den nødvendige sammenheng med mangelen grunnet mangelfulle og uriktige opplysninger om maurforekomst på badet. Nemnda legger følgelig til grunn at utbedringskostnadene utgjør kr 142 000.

På bakgrunn av de aktuelle bygningsdelens alder, finner nemnda at det må gjøres et standardhevingsfradrag. Sekretariatet kom etter en konkret skjønnsmessig vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 40 000, og nemnda deler denne vurderingen. Det vises til FinKN-2015-376 og FinKN-2015-457. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Kjøper har i tillegg krevd erstatning for utgifter til advokat, jf. avhl. § 4-14. Nemnda bemerker at det i denne saken foreligger ansvarsgrunnlag, og nødvendige utgifter til advokat er dekningsberettiget i den grad utgiftene rent faktisk er betalt av kjøper. Slik denne saken er opplyst, er det imidlertid ikke dokumentert at hele eller deler av utgiftene til advokat er en kostnad på kjøpers hånd, og nemnda har ikke grunnlag for å vurdere kravet om erstatning nærmere.

Nemnda bemerker avslutningsvis at den ikke finner grunn til å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. kjøpers klage til nemnda.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).