

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-805

12.11.2018

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved gulvvarme og bad - avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1998 i Sel kommune ble solgt "som den er" for kr 2,1 mill. ved kontrakt datert 6.4.16. Det ble opplyst i salgsdokumentene at boligen hadde varmekabler i baderomsgulv. I tilstandsrapporten ble bl.a. bad i 2. etg. vurdert til TG 2, vannrør ble gitt TG 3, og takstmannen bemerket feil ved røropplegg til bad i 2. etg. Selger opplyste i egenerklæringen å ikke ha kjent til feil ved baderom og at overflatearbeider på badet i 2. etg. var gjort ved egeninnsats. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at varmekabler på bad i 2. etg. og i utleiedel fungerte dårlig. Videre frøs rørene til bad i 2. etg. ved lav temperatur og baderommet i 2. etg. var i tillegg utett. Kjøper reklamerte til selskapet den 28.2.17, og anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om svikt i gulvvarme og frost i rør til bad i 2. etg. I tillegg anførte kjøper at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og anførte at kjøper hadde reklamert for sent hva gjaldt gulvvarme. I alle tilfeller forelå det ikke mangelsansvar etter avhendingslova. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selskapet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, som en følge av:

- Mangelfull gulvvarme på baderommene i 2. etg. og i utleiedel
- Rør-i-rørsystem er ikke oppført ihht. byggforskriften av 1987, vannrør til 2. etg. fryser
- Utett baderom i 2. etg. i hovedbolig

Eiendommen er en enebolig med utleiedel oppført i 1998.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det bl.a. opplyst at badet i 2. etg. gjennomgående hadde tilstandsgrad (TG) 2, hovedsakelig grunnet alder. Innledningsvis i rapporten under punktet "*tekniske anlegg*" fremgikk at vannrørene var gitt TG 3, samt at:

Det mangler tettemuffer i ende av varerør. Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk. Fordelerskap er ikke tett for lekkasje i bunn.

I prospektet ble det opplyst at badet i 2. etg. var fra byggeåret og hadde varmekabler under flis, videre at:

Bad i 1. etg er fra 2013 og har belegg med varmekabler på gulv

Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til feil ved bad/våtrom. Videre svarte selger "*ja*" på spørsmål om kjennskap til arbeid på bad/våtrom de siste 10 år, og i fritekst oppgitt at:

Nye baderomsplater, belegg, vask dusj.

Selger krysset av både for "ja" og "nei" på spørsmål om det ovennevnte arbeidet var gjort av faglærte. Selger svarte "ja" på spørsmål om arbeidet var utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 100 000 ved kjøpekontrakt datert 6.4.16. Overtakelse fant sted den 1.7.16.

Kjøper oppdaget etter overtakelse at gulvvarmen på baderommene ikke fungerte. Elektriker J. avdekket at strømtrekken var tilnærmet 0 og at motstanden på anlegget var lav.

Videre hadde kjøper en vannlekkasje fra badet i 2. etg. som ble dekket av selgers husforsikring, da man først var av den oppfatning at lekkasjen skyldtes rørbrudd. Det ble i etterkant avdekket at badet ikke var tett. B. VVS avdekket at det var boret fire hull i gulvet for å montere toalettet og dette hadde forårsaket vannlekkasjen i himling på kjøkkenet. Det lekket også vann gjennom avløpsrøret til toalettet. For å få et vanntett gulv på badet må det legges ny membran og vannrør til toalettet må legges om.

I tillegg avdekket kjøper at rør i rør-opplegget ikke tilfredsstilte de tekniske krav som lå til grunn da dette ble etablert. Kjøper opplevde også at vannrør til 2. etg. frøs ved lav temperatur, ifølge kjøper ved 10 minusgrader. Takstmann T. skrev i rapport den 8.5.17:

Varmtvannet til badet i 2. etg fryser ved lave temperaturer. Feilen er at rørene ligger for nær kaldtloft i etasjeskillet. Det er stripset på en varmekabel utenpå varerøret for RIR. Denne har antageligvis vært montert da huset var bygget, da den er stripset fast på varerøret og krysser flere bjelker. EB (forrige eier) forklarer at de lot kabelen stå på i vinterhalvåret, og at det aldri var noe problem med frost i røret.

...

Når det gjelder RIR systemet så er det helt klart at dette er installert og montert feil av utførende firma. (...) Anlegget virker, men det er umulig å skifte ut (som er hensikten med RIR) slik det er bygget idag. Eventuelle lekkasjer i anlegget vil også medføre følgeskader på bygningen. Det fremgår i Boligsalgsrapporten som lå ved prospektet at det var TG3 på fordelerskapet (utettheter og manglende avrenning).

Utbedringskostnadene ble kalkulert kr 213 200 inkl. mva.

Selskapet har også innhentet tilbud fra TB. hvor utbedring av badet kun for snekkerarbeid estimeres til kr 108 500.

Selger forklarte ifølge selskapet at de avdekkede feilene var ukjent, og at de kun hadde bebodd boligen siden 2010.

Selskapet innhentet rapport fra takstmann P. som estimerte utbedringskostnader for gulvvarme til kr 6 000 og uttalte videre at:

Alle opplysninger gitt i Boligsalgsrapporten viser tydelig risiko, blant annet manglende dokumentasjon på opplegg av skjulte rør. Byggeforskriften av 1987 setter kun krav til at anlegget skal være tett. Det er først i TEK 97 det kreves at rørene skal være utskiftbare og i TEK 10 at det beskrives "rør i rør". Da dette huset ble bygget var rør i rør helt nytt i markedet og slik anlegget på dette huset er utført er det helt typisk for denne perioden. De hadde ikke helt kunnskap om hvordan dette var ment å være, derfor ble det litt av hvert. Byggeforskriften av 1987 er oppfylt. Det er gitt TG 2 og TG 3 på anlegget.

Kjøper har anført at selger har holdt tilbake opplysninger, jf. avhl. § 3-7 hva gjaldt svikt i gulvvarme på samtlige av de berørte badene, og at vann til 2. etg. fryser ved minus 10 grader. Det var kun opplyst om manglende tettmuffer, manglende avløp og tetting på fordelerskap. Dette var mindre forhold som ikke tilsa at rørsystemet hadde omfattende avvik. Kjøper hevdet at det var reklamert rettidig da boligen ble overtatt sommerstid og mangelfull gulvvarme ikke ble avdekket før sen høst. Videre har kjøper anført at eiendommen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at utbedringskostnadene utgjorde 12 % av kjøpesummen og at det ikke var gitt

opplysninger i forkant av salget som tilsa at de avdekkede feil var påregnelige. Kjøper har krevd prisavslag på kr 255 060 samt forsinkelsesrente, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist at det forelå opplysningssvikt etter avhl. § 3-7. I alle tilfeller var det reklamert for sent etter avhl. § 4-19 hva gjaldt varme i baderomsgulvene. Boligen hadde heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Boligen var oppført i 1998 og det ble opplyst om en hel del risiko både hva gjaldt røranlegg, badet i 2. etg., samt aldersbetraktninger for øvrig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold, og kom til at det var reklamert for sent for sviktende gulvvarme, jf. avhl. § 4-19, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, tatt i betraktning boligens alder og risikoopplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger 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 kunne regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Kjøper har i saken anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for svikt i gulvvarmen på badene. Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at det for disse forholdene er reklamert for sent, men at det under enhver omstendighet ikke kan sies å foreligge noen mangel.

Nemnda finner ikke grunn til å gå inn på spørsmålet om for sen reklamasjon, all den tid det ikke kan sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7. I hvilken grad varmekabler avgir tilstrekkelig varme er til dels et subjektivt spørsmål. På bakgrunn av opplysninger i klagen, legges det til grunn som sannsynliggjort at varmekablene på badene i alle fall avgir noe varme. Det vises her bl.a. til kjøpers klage: "*Dette fører til at det noen steder er merkbare varme (lunk) mens resten er helt kald*". Det er videre på det rene at det gikk relativt lang tid før kjøper oppdaget den manglende varmen. Det er for nemnda uklart hvilke konkrete opplysninger selger skal ha holdt tilbake i lys av dette, og nemnda kan uansett ikke se at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Heller ikke øvrige anførsler knyttet til avhl. § 3-7 kan føre frem.

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 element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene i dette tilfellet ligger over dette og utgjør ca. 12 % av kjøpesummen.

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.

Sekretariatet har i sin vurdering av det kvalitative element uttalt følgende:

Vi bemerker innledningsvis at boligen var 18 år gammel på salgstidspunktet, kjøper måtte følgelig være forberedt på at utbedringsbehov kunne oppstå i nær fremtid. Hva gjelder det elektriske anlegget er det opplyst i salgsdokumentene at dette ikke er kontrollert. At høy alder kan tilsi at et forhold kvalitativt sett ikke utgjør en vesentlig mangel selv i tilfeller hvor det foreligger høye utbedringskostnader er i tråd med nemndas tidligere praksis. Se blant annet FinKN-2015-068 og FinKN-2018-483. Utbedringskostnadene i førstnevnte utgjorde 7 % av kjøpesummen, nemnda uttalte at:

Det dreier seg om 29 år gammel bolig, der kjøperen må regne med at det kan bli nødvendig med utbedringer pga. alder. (...) På denne bakgrunn konkluderer nemnda at det kvalitative element i vesentlighetskravet ikke er tilfredsstillt.

Vi bemerker at opplysningen gitt i egenerklæringen om egeninnsats så vidt vi kan se ikke gjelder annet enn overflatearbeider. Vi vil for ordens skyld likevel nevne at opplysning om egeninnsats generelt sett i nemnda har vært et tungtveiende moment i disfavør at av det foreligger en vesentlig mangel, se blant annet FinKN-2015-068 og FinKN-2017-275 hvor utbedringskostnaden utgjorde mer enn 15 % av kjøpesum.

Selv om utbedringskostnadene i denne saken i utgangspunktet kvalifiserer til vesentlighet foreligger det slik vi vurderer saken kvalitative momenter som i tilstrekkelig grad taler for at det kvalitative element ikke er oppfylt, herunder alder og risiko hva gjelder tilstandsgrader 2 og 3. Se til illustrasjon FinKN-2014-290 hvor nemnda legger til grunn at:

Det er i alminnelighet vanskelig å påberope mangler på bygningsdeler som i boligsalgsrapport er gitt TG 3.

Basert på en totalvurdering etter nemndas synspunkt i de ovennevnte avgjørelser, samt risikoopplysninger gitt forut for salget finner vi at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre dette. Selv om TG 3 i boligsalgsrapporten ble gitt for et forhold (teknisk anlegg – vannrør) som ikke direkte har sammenheng med de mangler ved rørsystemet som er blitt avdekket, gir dette en klar indikasjon på at også andre omstendigheter ved røranlegget kan ha behov for utbedring. Nemnda peker videre på at TG 2 ble angitt for svært mange forhold ved baderommene. Samlet sett er nemnda enig med sekretariatet i at de risikoopplysninger som ble gitt forut for salget innebærer at det kvalitative element i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt. Det foreligger således 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), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van-der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).