

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-809

12.11.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Sølvkre – feil ved bad og kjøkken – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, og 4-12.

En rekkehusleilighet i Marker kommune fra 1967 ble solgt "som den er" for kr 1,35 mill., og overtatt av kjøper 25.1.17. Kjøper oppdaget etter overtakelsen bl.a. sølvkre i boligen, konstruksjonsfeil på badet og lekkasje på kjøkkenet. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og hevdet bl.a. at selger hadde tilbakeholdt opplysninger da hun måtte ha kjent til den store bestanden av sølvkre som levde i boligen. Selger forklarte at hun hadde sett noen små dyr og insekter, men at det var så sjeldent at hun hadde glemt dette. Selskapet avviste kravet og viste bl.a. til at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at kjøper måtte forvente at badet var fra byggeåret. Nemnda kom til at forekomst av sølvkre utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 149 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av konstruksjonsfeil på bad, lekkasje på kjøkken og sølvkre i boligen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen ble oppført i 1967. Salgsprospektet beskrev en leilighet over 4 plan som gir *"et meget bra helhetsinntrykk"*.

I verdi- og lånetaksten ble bl.a. følgende opplysninger gitt:

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning er fra byggeåret, enklere fornyelse. Naturlig med oppgradering av bl.a. kum og kran m.m.

Sanitærinstallasjoner, generelt

Rørleggermessige forhold er ikke kontrollert, da dette må gjøres av rørleggerfirma.

Separat wc i nedre plan (ikke vask).

Badet har fliser på gulver (varmekabler) og vegger. Vask/innredning og dusj m/dører (ett sluk i dusj). Naturlig med tiltak etter hvert grunnet bl.a. alder – å montere dusjkabinett vil være ett alternativ. Opplegg for vaskemaskin. V.v. bereder (1999).

I takstmannens vurdering av boligens tekniske verdi ble det gjort et fradrag på kr 350 000 som følge av elde, slitasje, etc. i boligens tekniske verdi. Fradraget utgjorde forholdsvis 19 %.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha bodd i boligen siden 2010. Selger hadde krysset av *"Nei"* på skjemaets spørsmål om kjennskap til feil ved badet, samt om det var utført arbeider på bad/våtrom. Selger svarte *"ja"* på spørsmål om kjennskap til skadedyr, og utdypet dette med at hun hadde hatt *"mus to ganger for 5 år siden"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 350 000 ved kjøpekontrakt 25.1.17, og overtatt av kjøper 25.2.17.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen sølvkre flere steder i boligen, konstruksjonsfeil på bad og lekkasje på kjøkkenet.

Skadedyrfirma P. var på befaring i boligen 24.5.17, og oppga i rapport av 9.6.17:

Kunden har klaget mye på sølvkre på toalettet og andre steder i boligen. Gulvet på toalettet er av type belegg som det har vært lagt nytt gulv over. Eier rev opp gulvet som var lagt over. Belegget ble flekket litt opp i det ene hjørnet, der det ble oppservert svært mange sølvkre (ca 15stk i ett lite hjørne bare) Og dette er veldig mange på ett så lite sted, tyder mye på att det er mange flere steder i huset. Det ble oppservert en del sølvkre på badet i tillegg ble det funnet sølvkre i kjøkken benken. Sølvkre er insekter som trives godt i fuktigere omgivelser, og derfor er de gjerne å se i våtromsområder. De er lyssky og gjemmer seg bort i sprekker og hulrom.. De kan bli relativt tallrike hvis ikke fukt problemer blir gjort noe med i denne boligen.

Takstmann H. var på befaring 17.8.17 og utferdiget en reklamasjonstakst hvor det fremgikk:

Kjøkken:

Noe vannlekkasjer i fra rør. Dårlig innfestet avløpsrør. (Skadedyrfirma P.) opplyser om at de ved sin befaring registrerte sølvkre i kjøkkenbenken.

WC:

I følge annonsebilder på Finn.no, så var det lagt ett nyere laminatgulv uten at toalett var demontert og remontert. Avstand i fra laminat og mot toalett var "pyntet" opp ved at det var lagt ut hvite løse pyntestein. (Kjøper) opplyser om at det luktet vondt av gulvet og at det ble registrert sølvkre i rommet. Hun valgte derfor å rive vekk laminatgulvet. Når gulvet ble revet, så oppdaget hun at det var fukt og mest sannsynlig urin under laminaten, som forårsaket lukten. Gulvet har derfor nå det eldre skadede gulvbelegget. Det er ikke etablert tilluftsspalte på min. 10 mm. ved dørterskel. (Skadedyrfirma P.) opplyser om at de ved sin befaring observerte svært mange sølvkre i rommet.

Bad:

Ingen synlig gulvmembran ned og under klemring i sluk. Ingen synlig oppbrett av gulvmembran ved dørterskel. Det er ikke etablert tilluftsspalte på min. 10 mm ved dørterskel. Ingen avtrekksvifte ((Kjøper) opplyser om at denne ble fjernet etter at den kortsluttet). Kanalføring gjennom vegg er ført på skrå gjennom vegg og kanalføringen er heller ikke tett. Mye av avtrekksfukten vil da havne i veggen. Det er 5 mm motfall fra sluk og til innvendig dusjhjørne og 3 mm motfall mot langvegg. Baderomsgulv på utsiden av dusjhjørne har ikke fall til noe sluk. Mindre vannlekkasje i fra rør i underskap. Det ble målt forhøyede fuktverdier nederst på vegg ved innvendig dusjhjørne, noe som kan indikere fuktskader av ukjent omfang. (Skadedyrselskap P.) opplyser om at de ved sin befaring observerte en del sølvkre i rommet.

...

Kalkyle:

I forhold til ovenstående utbedringsbeskrivelser inkl. tilrigging, opprydding og bortkjøring av avfall, så er utbedringskostnadene beregnet til:

Kjøkken:	4 400,- inkl. moms.
WC:	7 500,- inkl. moms.
Bad:	137 500.- inkl, moms.
Sum total utbedringskostnad:	149 500,- inkl, moms.

Selger har kommentert de ulike reklamasjonsforholdende:

Jeg har mottatt og lest klage på solgt leilighet. Her svar på ekspedisjonsdokumentets 3 spørsmål:

1. Om forholdet det reklameres på er kjent for meg: Ja, delvis.
2. Om det ble gitt muntlig eller skriftlig opplysninger: Ja, delvis – se orientering om til hvert fenomen under.

3. Om det er gjort endringer / utbedringer: Nei. Se også orientering under.

Orientering om de 3 påklagede punkter:

1. Om konstruksjonsfeil på badet:

Det er ikke gjort noen endringer i min tid som eier. Det er presis som da jeg overtok leiligheten. Jeg har også reagert på at det var svakt fall mot sluket i gulvet, men brukte en liten nal for å hjelpe vannrester ut etter dusj. Jeg vil derimot hevde at 3 cm som nevnt, er fullstendig feil. Dette ble ikke kommentert under visning.

2. Om kjøkkenbenk, overløpsrør – lekkasje:

Det var bare overløpsrør som ikke funket på kummen til venstre. Ingen lekkasje fra rør under kummen i min tid der. Jeg har ikke gjort endringer på / med benk med kum, - minner om at dette er ca 50 år gammelt. Jeg gjorde både takstmann og interesserte oppmerksom på dette under visning.

3. Om små dyr / insekter under kjøkkenbenk:

Jeg har også sett noe slikt, men så sjelden at jeg rett og slett har glemt det. Derfor ble det ikke nevnt under visning. De få ganger jeg så det, var det bare ett enkelt insekt – men på toalettet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Kjøper har vist til at selger har tilbakeholdt opplysninger vedrørende bl.a. feil fall på gulv, antall sluk på badet og at boligen ble feilaktig fremstilt i salgsdokumentasjonen. Kjøper forklarte at det var en enormt stor bestand av sølvkre i boligen, og at hun hadde drept flere tusen sølvkre i boligen bare det første året.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 149 500.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger grunnlag for ansvar etter avhendingslovens bestemmelser.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold, og kom til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter for at selger hadde hatt kjennskap til forhold som skulle ha blitt opplyst før salget iht. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, bl.a. under henvisning til bygningsdelenes alder.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må 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 for det første gjort gjeldende at selger har brutt sin opplysningsplikt ved at det ikke fremgår av salgsdokumentasjonen at badet har konstruksjonsmessige svakheter, med preg av ufagmessigheter. Om dette forholdet har sekretariatet uttalt følgende i sin vurdering:

Selger har i sin forklaring opplyst at det ikke er foretatt noen arbeider på badet i hennes eiertid. Hun er derfor ikke kjent med at det skal foreligge konstruksjonsmessige feil på badet. Hun har dog bekreftet at hun var kjent med at gulvet hadde dårlig fall, men har ikke opplevd dette som noe problem. Finansnemnda

Eierskifte har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det er omfanget av problemet knyttet til manglende fall som avgjør om selger har en opplysningsplikt om forholdet. Sekretariatet viser til FinKN-2012-041, hvor nemnda uttalte:

Manglende fall mot sluk innebærer ikke at badet er bygget i strid med de forskriftene som gjaldt på byggetidspunktet. Dette er ikke til hinder for at selgeren kan ha opplysningsplikt om forholdet i medhold av avh.l. § 3-7. Det må legges til grunn som overveiende sannsynlig at selgeren var klar over at vann på badegulvet ikke rant mot sluket, men mot døren. Hvorvidt fallforholdet på badet utgjør en slik "omstendighet" ved eiendommen som selgeren skulle ha opplyst om i medhold av denne bestemmelsen, vil avhenge av omfanget av problemet. Vann på gulvet etter vannsøl på badet kan neppe i seg selv utløse opplysningsplikt etter § 3-7. Selgeren opplyser å ha tørket opp vann på gulvet etter vannsøl. Det synes å fremgå at selgeren ikke selv har oppfattet problemet som stort. Dette er likevel ikke avgjørende. Nemnda har vært i en viss tvil om saken, men kan ut fra opplysningene ikke legge til grunn at problemet må ha fremstått som så betydelig at selgeren skulle ha opplyst om dette før salget.

Etter sekretariatets syn kan det være et visst grunnlag for tvil i foreliggende sak. Vi har likevel kommet til at det ikke er avgjørende holdepunkter for at det var et så stort problem at dette skulle ha vært opplyst særskilt. Se f.eks. FinKN-2014-323.

Nemnda slutter seg til dette. Etter en konkret vurdering av opplysningene som er gitt om fallet på baderomsgulvet, kan nemnda ikke se at problemet er så betydelig at selgeren skulle ha opplyst om dette før salget. Det kan uansett stilles spørsmål ved om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 er oppfylt, men nemnda finner ikke grunn til å gå nærmere inn på dette.

For det andre er det anført tilbakeholdte opplysninger for så vidt gjelder lekkasjen på kjøkkenet. Om dette forholdet har sekretariatet uttalt følgende:

Hva gjelder lekkasje på kjøkken, fremgår det av befaringsrapport at årsaken til lekkasjen er dårlig innfestet avløpsrør. For å utbedre skaden må rørøpplaget skiftes. Det er opplyst at kjøkkenet var fra byggeår, med oppgraderingsbehov. Det fremgår videre av takstrappen at rørleggermessige forhold ikke er kontrollert. Verken skadens årsak eller omfang viser tilstrekkelig klart at selgeren må ha kjent til lekkasjen. Skjulte feil og mangler kan imidlertid utvikles over lengre tid, og mer eller mindre plutselig oppstå som synlige forhold. Det kan dermed ikke utelukkes at selger var ukjent med forholdene du beskriver.

I denne saken finner vi ikke tilstrekkelige holdepunkter i saksdokumentene som kan tilsi at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasjen på kjøkkenet. Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan fullt ut tiltre dette, og kan ikke se at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt for dette forholdet.

For det tredje er anført at det foreligger opplysningssvikt for så vidt gjelder utbredelsen av sølvkre. Sekretariatet har uttalt følgende om dette i sin vurdering:

Ifølge selgers forklaring har hun kun observert sølvkre ved et fåtalls ganger på toalettrommet. Finansklagenemnda Eierskifte har til sammenligning i tidligere avgjørelser kommet til at det ikke foreligger opplysningsplikt ved mindre forekomst av sølvkre. Det vises til FinKN-2016-112, hvor det fremgår:

Etter nemndas oppfatning er det ikke grunnlag for å hevde at selgerne skulle opplyst om at det hadde vært observert sølvkre to-tre ganger i deres eiertid. Slike insekter utgjør ingen helseisiko og gjør ingen skade og nemnda har tidligere lagt til grunn at selger ikke plikter å opplyse om mindre forekomst av sølvkre, jf. FinKN-2014-312.

Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og vi kan dermed kun vurdere saken ut fra de fremlagte dokumentene. Sekretariatet har forståelse for at det kan fremstå som noe påfallende at selger ikke har vært kjent med omfanget av sølvkreene, slik du beskriver. Vi bemerker imidlertid at sølvkre kan forekomme sporadisk og avhenger gjerne av fukt, men er ikke nødvendigvis et problem som har vist seg jevnt og konstant over tid. Ut fra de fremlagte dokumenter, har vi ikke funnet klare holdepunkter som tilsier at selgers uttalelse er uriktig.

Nemnda har under noe tvil kommet til motsatt konklusjon enn sekretariatet på dette punktet.

Nemnda peker først på at sølvkre er lysskye, og dermed ikke like synlige i dagslys. I tillegg må det antas at folk kan noe ulik innstilling til slike insekter: Noen observerer disse lett, og har en mer aktiv tilnærming til å lete etter insektene. Andre har høyere terskel for å reagere på dette og overser i større grad slike insekter. I vurderingen av om det kan sies å foreligge klare bevismessige holdepunkter for selgers kjennskap, mener nemnda det må tas høyde for at folk er forskjellige akkurat på dette punktet.

Etter nemndas syn har kjøper fremlagt dokumentasjon på omfattende utbredelse av sølvkre. Hun har beskrevet bestanden som "*enorm*" og i e-post til nemnda 20.9.18 beskrevet forholdet slik:

Du ser vanligvis ikke disse krypene på dagtid i det hele tatt, men her er de i ett stort antall også på kjøkkenet i 3. plan. De kryper helt opp til taket og blir fanget i bakeboller til kjøkkenmaskiner så disse må tømmes for inntørkede kryp som skrumper til mere runde former. Levende kryper også rundt oppi kjeler, i skuffer og rundt og oppi hundematskålen. Flere ganger har de vært oppå den nye baderomsvasken rundt tannbørstene våre, det nye gulvbelegget på toalettet og for tre dager siden oppi hundematskålen. Alle bildene jeg sender med i dag er fra i sommer, 1,5 år siden vi flyttet inn.

Skadedyrkontrolløren P. har i sin rapport 9.6.17 underbygget dette:

Gulvet på toalettet er av type belegg som det har vært lagt nytt gulv over. Eier rev opp gulvet som var lagt over. Belegget ble flekket litt opp i det ene hjørnet, der det ble oppservert svært mange sølvkre (ca 15stk i ett lite hjørne bare) Og dette er veldig mange på ett så lite sted, tyder mye på att det er mange flere steder i huset. Det ble oppservert en del sølvkre på badet i tillegg ble det funnet sølvkre i kjøkken benken.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at selger kjente eller måtte kjenne til dette forholdet, og at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Forholdet må videre anses å ha virket inn på avtalen. Det foreligger dermed mangel på dette punktet.

Det blir videre et spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, slik at de to forholdene som nemnda mener ikke oppfyller vilkårene i avhl. § 3-7 også kan trekkes inn. Etter denne bestemmelsen er det en mangel ved eiendommen dersom den 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.

Sekretariatet har i sin vurdering konkludert med at det kvalitative element i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt, og bl.a. vist til følgende:

Slik saken er dokumentert for oss, utgjør utbedringskostnadene kr 149 500. Dette utgjør omtrent 11 % av boligens kjøpesum. Isolert sett er dette tilstrekkelig for å oppfylle bestemmelsen kvantitative side. Det kvantitative avviket gir imidlertid liten veiledning for vesentlighetsvurderingen hvor det foreligger kvalitative forhold som tilser at enten hele eller deler av kostnadene var påregnelige for en kjøper ved salget. Det må således tas i betraktning at kjøkkeninnredningen var opplyst fra byggeår, kun med mindre oppgraderinger. Badet var av ukjent alder ved salget, og sekretariatet vil bemerke at det ikke var opplyst om oppgraderinger av betydning, slik at kjøpers forventning var et bad fra byggeåret. Se til sml. FinKN-2012-658, FinKN-2016-478 og FinKN-2017-235. For begge rom ble det opplyst om at tiltak var påregnelig basert på bl.a. alder.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Vilåret i avhl. § 3-9 andre punktum kan etter en samlet vurdering ikke anses oppfylt

Det skal etter dette utmåles et forholdsmessig prisavslag for mangelen knyttet til den betydelige utbredelsen av sølvkre, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utbedringskostnader, og noen verdiforringelse vil det normalt ikke være tale om ettersom sølvkre som skadedyr i utgangspunktet kan elimineres. Utmålingen må derfor fastsettes skjønnsmessig. Nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 60 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).