

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-844

21.11.2018

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje fra 21 år gammelt sluk – manglende eller uriktig opplysning om tidligere utbedring? – innvirkning – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Trondheim oppført i 1996 ble "solgt som den er" for kr 8,5 mill., og overtatt av kjøper 20.7.17. Fire dager etter at kjøper flyttet inn i boligen ble det avdekket vannlekkasje fra badet på loft til underliggende etasje etter bruk av dusjen. To ulike takstrapporter konstaterte lekkasje mellom klemring og sluk. Videre ble det påvist sprekker i smøremembran og bruk av ulike typer silikon, hvor det ble anslått at deler av silikonen var av nyere dato. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og viste til at selger ikke hadde gitt opplysninger om tidligere lekkasje fra badet. Selskapet har oppgitt at selger erfarte en lignende lekkasje for 20 år siden, men at selger fikk lekkasjen utbedret av rørlegger. Selger har siden ikke erfart lekkasje fra sluket og var i god tro om at sluket var tilstrekkelig utbedret. Selskapet anførte at opplysningen ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 232 619, takstutgifter kr 19 744 og forsinkelsesrente

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selskapet som en følge av lekkasje fra sluk, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Trondheim oppført i 1996.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende om badet på loftet:

Flis på gulv, flis på vegger og panel i himling. Dusjevegger, servant i servantskap, wc og mekanisk avtrekksvifte. Gulvvarme.

I boligsalgsrapporten ble badet gitt tilstandsgrad (TG) 2, med følgende beskrivelse:

Bad på loft har flis på gulv og flis vegger fra opprinnelig byggeår. Av utstyr så finnes det dusjvegger, servant i servantskap, wc og rommet har mekanisk avtrekk. Veggene er oppført i tre og gulvet er et trebjelkelag med plastsluk. Etter enkel nivellering registreres motfall til sluk i dusj og fall mot yttervegg på gulv utenfor dusj.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad

Med bruk av fuktindikator mot tilgjengelige overflater ble det ikke registrert vesentlige fuktavvik. Det bemerkes at bunnramme avgrenser sluket fra resten av rommet. Ved dør/ i hjørne registreres sprekke/ glippe i flisfuger. Vurderes å være av kosmetisk betydning da dette ikke er en våtsone, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet. Selv om det ikke registreres åpenbare skader er Tg 2 likevel satt pga oppnådd alder og fallforhold.

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

I selgers egenerklæringsskjema hadde selger opplyst å ha bodd i boligen i 20 år. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært "feil tilknyttet bad/våtrom". Videre svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom de siste 10 årene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.1.17, og overtatt av kjøper 20.7.17.

Som en følge av at det skulle utføres malearbeid i boligen flyttet ikke kjøper inn i boligen før 13.8.17. Fire dager senere, den 17.8.17, oppdaget kjøper at det drypper vann fra himlingen etter bruk av dusjen.

Kjøper innhentet skaderapport fra takstmann V. hvor det fremgikk:

U-tett våtrom.

Lekkasje mellom klemring og sluk.

Lekkasje har pågått lenge før ft. kjøpte boligen.

Er trolig forsøkt stoppet med silicon fug.

...

Lekkasje mellom sluk og klemring, nyere silicon trolig forsøk på å stoppe lekkasje.

Kjøper innhentet deretter pristilbud for utbedring av badet på kr 212 875.

Takstfirma N. utarbeidet deretter en skaderapport, hvor følgende fremgikk

Under befarig 16.10.2017 blir sluket undersøkt nok en gang og det kan ikke sees slukmansjett ved slukens klemring.

Det virker som om at det er benyttet smøremembran ned i sluk uten bruk av slukmansjett. Membranen er i tillegg sprukket på flere plasser, noe som gjør at vann enkelt kan trekke ned i underliggende konstruksjon. Det er forsøkt utført tetting med silikon i sluk. Takstmannen observerer at det er brukt silikon av grå type og transparent type. Den grå silikonen er sprukket, noe som er tegn på elde. Den transparente silikonen virker til å være av nyere dato enn den grå. Dette tyder på at det tidligere har vært problemer med lekkasje fra sluk i 2. etasje, hvor lenge er usikkert.

Dette betyr dog ikke at konstruksjonen er fuktpåkjent over tid hvis tidligere eier var klar over lekkasjen og tettet jevnlig med silikon. Takstmannen konkluderer med at manglende slukmansjett ved slukens klemring er årsak til skaden.

Selskapet har gjengitt selgers kommentar i saken:

Selgerne opplyser at de opplevde lekkasje på det aktuelle badet for omtrent 20 år siden. Forholdet ble utbedret ved av en rørlegger, og selgerne har ikke opplevd problemer med lekkasje i etterkant. Selgerne hadde således ikke kjennskap til det reklamerte forholdet ved avtaleinngåelsen. Hva angår silikon av nyere dato, opplyses det at det ikke kan være tillfelle. Selgerne har ikke åpnet sluket siden lekkasjen 20 år siden.

I ny vurdering fra takstfirma N. ble det oppgitt:

Takstmannen konkluderer med at manglende slukmansjett ved slukens klemring er årsak til skaden. Dette er også sannsynligvis grunnen til at sluket har hatt lekkasje tidligere og ettersom det er brukt flere typer silikon kan dette tyde på at sluket er forsøkt reparert i flere omganger.

På bakgrunn av den ovennevnte takstrapporten skrev selskapet følgende i e-post til kjøper:

Selgerne gjentar igjen at:

Det har vært lekkasje fra dette sluket kun en gang. Jeg mener det var i 1997.

De har ikke utført noe tetningsarbeider i etterkant av dette.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at det ikke ble gitt opplysninger om tidligere lekkasje fra badet på loftet, og det ble anført at dette var et forhold selger kjente eller måtte kjenne til. Kjøper viste til de fagkyndige uttalelsene som tilsa at det var gjort forsøk på utbedring i nyere tid. Kjøper anførte videre at tidsmomentet i saken var av betydning, da kjøper oppdaget lekkasjen kort tid etter overtakelse. Videre viste kjøper til at selger opplevde tilsvarende lekkasje for 20 år siden, og kjøper anførte i den forbindelse at utbedringen som ble gjort den gang fremsto som ufagmessig. Kjøper anførte at opplysningen var egnet til å virke inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum, og viste særskilt til at sluket var 21 år, og at antatt levetid var angitt å være 30-50 år.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 232 619, kostnader til fagkyndige vurderinger på kr 19 744, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selskapet anførte at selger opplevde lekkasje fra badet for omtrent 20 år siden, men at selger fikk lekkasjen utbedret av rørlegger. Selger har ikke opplevd problemer tilknyttet forholdet siden den gang, og var videre i god tro om at sluket var tilstrekkelig utbedret. Selskapet anførte videre at opplysningen ikke var egnet til å virke inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Sluket var 21 år på kjøpstidspunktet og det var følgelig påregnelig at sluket måtte utbedres i nær fremtid. Badet hadde videre fått TG 2 av takstmannen på grunn av alder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet anså det ikke som tilstrekkelig sannsynliggjort at det var foretatt flere utbedringsforsøk enn hva selger hadde forklart. Sekretariatet var videre av den oppfatning at en opplysning om en lekkasje som var utbedret 20 år før salget ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt, jf. FinKN-2013-539. I alle tilfeller var sekretariatet av den oppfatning at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, jf. FinKN-2011-421.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger mangel etter avhl. § 3-7. I henhold til ordlyden i avhl. § 3-7 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. Sagt på en annen måte, så må det ikke foreligge noen rimelig grunn for selgerens uvitenhet. I henhold til nemndspraksis, må det foreligge klare bevismessige holdepunkter for selgers kjennskap for at bestemmelsen kommer anvendelse, jf. bl.a. FinKN-2014-304.

Kjøper har gjort gjeldende at det er holdt tilbake opplysninger om at det er foretatt utbedring av lekkasjen i nyere tid. Det er vist til to sakkyndige rapporter som peker på at nyere silikon i slukene tilsier dette. Selger har på sin side avvist at det er foretatt utbedringer utover en reparasjon i 1997.

Nemnda har delt seg i spørsmålet om det foreligger mangel grunnet tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Sogn, Skramstad, Olsen og van der Lagen-Larsen – bemerker:

Flertallet har kommet til at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7. Flertallet er enig i at de to sakkyndigrapportene og funnet av nyere silikon i slukene trekker i retning av at det har

funnet sted utbedringsforsøk utover reparasjonen i 1997. Flertallet har likevel kommet til at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 ikke kan anses oppfylt. Selger hevder at det ikke er utført noen tetningsarbeider etter 1997, og rapportene er etter flertallets oppfatning ikke helt entydige på opprinnelsen til silikonet som er observert. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og troverdigheten av aktørenes forklaringer er vanskelig å vurdere.

Mindretallet – bestående av Hafnor og Sørli – bemerker:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Mindretallet mener rapportene kjøper har fått utarbeidet klart viser at det er foretatt tetting av sluket etter 1997. Ut fra rapportene kan ikke mindretallet se at det er rimelig grunn for at selger skulle være uvitende om ettertettingen med silikon. Mindretallet mener derfor at selger må ha kjent til forholdet.

I tråd med flertallets konklusjon, anses det ikke å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8, mener nemnda – i motsetning til sekretariatet – at selger skulle ha opplyst om reparasjonen i 1997. Så lenge egenerklæringsskjemaet etterspør kunnskap om utbedringer som er foretatt uten noen form for tidsbegrensning, må hovedregelen være at selger må opplyse om enhver reparasjon som vedkommende kjenner til. Nemnda ser ikke bort fra at det går en tidsmessig grense på dette punkt, men reparasjonen fra 1997 skulle selger i dette tilfellet ha opplyst om.

Derimot slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering om at denne opplysningen ikke kan anses å ha virket inn på avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-8 annet ledd. Nemnda viser her til sekretariatets drøftelse, som den tiltrer fullt ut:

Det er selgeren som har bevisbyrden for at en opplysning ikke har virket inn på avtalen. Det er imidlertid stadfestet i nemndspraksis at det kan være andre omstendigheter som gjør det lite sannsynlig at opplysningen har virket inn på kjøpet. Dette kan eksempelvis være andre opplysninger eller informasjon om bygningsdelens alder som viser at det i alle tilfeller må påberegnes en utbedring av den delen som opplysningen gjelder, jf. FinKN 2011-421.

Basert på opplysningene gitt i salgsdokumentasjonen må kjøper forvente et bad og sluk som er 21 år gammelt. Til tross for at anslått levetidsbetraktning er 30-50 år, er det likevel vårt syn at det er påregnelig med kostnader til utbedring innen nær fremtid. Det er videre vårt syn at en opplysning om en 20 år gammel lekkasje som på tidspunktet ble utbedret, ikke ville ha blitt oppfattet som en negativ opplysning av betydning sett i lys av tiden som har gått.

Det foreligger etter dette heller ikke en mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

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), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant)