

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-898

10.12.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Bad oppusset/rehabilitert/modernisert 10 år før salget – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum og 4-12.

En leilighet i bygård fra 1918 i Oslo ble solgt "som den er" i 2017 for kr 4 175 000. Det var opplyst at boligen hadde *"nyere bad"*, og at badet var *"rehabilitert/modernisert, (..) sist oppusset i 2006/2007"*. Kjøper engasjerte fagkyndig til å undersøke badet etter overtakelsen, og det ble avdekket flere avvik ved baderommet, samt at badet bar preg av å være fuktig. Kjøper fremsatte krav mot selskapet som en følge av tilbakeholdte opplysninger fra selgers takstmann, samt at det forelå en vesentlig mangel ved badet. Selskapet avviste ansvar under henvisning til at kjøper ikke kunne forvente et helt nytt baderom fra 2006/07. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 305 900, samt kostnader til takstrapport på kr 7 395.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringselskap som en følge av fuktskadet bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en 2-roms leilighet i Oslo oppført i 1918. I salgsprospektet var det bl.a. opplyst om følgende:

Svært attraktiv 2-roms med flere originale tregulv, sjenerøs takhøyde og store vindusflater - Nyere bad og kjøkken!

...

Bad med gulvvarme og dusjhjørne.

...

Leiligheten har nyere, moderne standard på både bad og kjøkken. Her kan du flytte rett inn!

...

Videre er det et delikat bad med dusjnische og soverom med god plass for skap.

Badet var også beskrevet under prospektets punkt *"standard"*:

Badet er blitt modernisert i nyere tid og fremstår som delikat med lysmalte vegger, gulvfliser i en varm fargetone, og flisbelagt dusjhjørne med naturstein på gulv. Videre har badet veggmontert toalett, downlights og behagelig gulvvarme. Innredningen består av speilskap, en flissatt servantbenk og tilhørende speil med overlys. Den ene veggen har flotte, integrerte hyller.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget fremgikk:

Rehabilitert/modernisert baderom, sist oppusset i 2006/2007 i følge informasjon fra tidligere eier.

...

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger.

...

Mekanisk avtrekk. Nyere plastsluk med klemring. Synlig PVC banemembran rundt avløpsrør fra servant som tyder på at det er benyttet helsveiset PVC banemembran på gulv. Antatt smøremembran på vegger i dusjsonen.

...

Nyere moderne bad med god funksjonalitet. Noe amatørmessig utførelse av boks/monteringsbrakett for dusjarmatur.

...

Ingen tiltak ansees som nødvendig/påkrevd.

...

Normal levetid/anbefalt brukstid for bad er 20-30 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

Badet ble i tilstandsrapporten vurdert til tilstandsgrad (TG) 1.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjenner til "om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader". Det var videre krysset av for "ja" på spørsmål om selger kjenner til om "det er utført arbeid på bad/våtrom". Det var gitt følgende kommentar:

Satt inn speil, montert lys over speil og malt vegger og tak

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,175 mill., og overtatt av kjøper 1.8.17.

Kjøper engasjerte rørleggerfirmaet SAR. AS til å undersøke badet på grunn av mistanke om "fukt på avveie". I rapport datert 19.10.17 fremgikk:

Vi merket oss at badet ser ut til å være av nyere dato, beboer oppgir at det skal være fra 2012- 2013, men fremstår som lite fagmessig utført.

Dette begrunner vi med at det er kobberrør delvis skjult i vegg, antatt eldre enn fra 2012, samt sprekkdannelse rundt rørgjennomføringer og noe i dusjsone ved batterifeste. Badet gir preg av å være fuktig både ved lukt og svertesopp utslag på fuger og silikon, samt fullt utslag på fuktmåler på steder som ikke er normalt. Deriblant under servant og mot kjøkkenvegg. Det ser ut til å være lagt membran i gulv, men det er ikke mulig å avdekke om denne er tilfredsstillende utført. Det ser ikke ut til å være lekkasjesikret løsning bak sistene for veggklosett.

Det ble fremlagt "*prisoverslag på rehabilitering av bad*" datert 5.12.17 på kr 305 900.

Selskapet har engasjert takstmann MK., som utarbeidet rapport datert 10.1.18:

(..) badet det er snakk om er pusset opp i 2006/07. Byggeår for badet samt rørene er antakelig enda eldre. Lekkasjesikring av sisterner kom rundt tiden dette badet ble pusset opp. Det ble derimot et konkret krav først i Tek 10.

...

Under vasken ser det ut til at membranen er på utsiden av gipsen, mens ved toalettet er den bak gipsen. Dette er en uheldig løsning da gipsen blir stående ned mot gulvstøpen og er ubeskyttet mot fukt. Hvordan veggen er på motsatt side er usikkert.

Badet er innredet med dusjing direkte på flis, i tillegg er det gips tett på dusjhjørnet som vil bli utsatt for en betydelig fuktbelastning. Ved fuktmåling i vegg mellom bad og kjøkken ble det målt fukt i konstruksjonen. I tillegg er det avdekket sølvkre på badet, noe som også kan tyde på fuktskader.

Takstmann MK. anbefalte totalrenovering av badet på grunn av usikkerheten ved de arbeidene som allerede var utført. Kostnaden til dette ble beregnet til kr 250 000 inkl. mva.

Kjøper har innhentet rapport fra firma I. AS datert 5.4.18 hvor det fremgikk:

Det kunne ved befaring konstateres at utførte arbeider ved modernisering av badet i 2006 ikke er utført fagmessig og slik det skal kunne forventes for arbeider utført i 2006. Slik badet fremstår tilfredsstilles ikke krav til fuktsikring av rommet. Arbeidene er ikke fagmessig utført og fremstår som ikke utført av fagpersoner.

Både løsninger og utførelse vurderes å utgjøre risiko for fremtidige fukt. Og vannskader. Ingen av forholdene er det gitt opplysninger om i salgsdokumentasjonen.

...

Badet må fornyes i sin helhet. Rommet må bygges opp slik at det tilfredsstiller kravene til fuktsikring og normal forventet utførelse av arbeid utført i 2006.

Firma I. AS takserte kostnaden ved utbedring til kr 210 000 inkl. mva.

Selger har forklart at han ikke var kjent med de påreklamerte forholdene.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen har en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har bl.a. vist til at badet fremsto som rehabilitert og at kjøper hadde en berettiget forventning om et nytt bad fra 2006/07. Feilene ved badet skulle ha blitt oppdaget av selgers takstmann. Forholdet utgjorde i alle tilfeller et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 tilsvarende utbedringskostnader på kr 305 900 og kostnader til rapport utarbeidet av fagkyndig på kr 7 395. Kjøper viste til at takstutgiftene kun var forskuttet av boligkjøperforsikringen.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at badet kun var opplyst å være "rehabilitert/modernisert", og at kjøper på denne bakgrunn ikke kunne forvente et baderom som var nytt i 2006/07. Oppussingen var utført av en tidligere eier, og det ble ikke gitt noen nærmere opplysninger om arbeidet. Selger hadde ikke hatt kjennskap til forholdene, og det forelå heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7, ettersom det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann var eller måtte være kjent med forholdene. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., bl.a. som en følge av opplysningene som var gitt i forkant av kjøpet.

Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering og opprettholdt sitt standpunkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering og konklusjon. Slik saken er opplyst, kan det ikke ses å være sannsynliggjort at takstmannen kjente eller måtte kjenne til feil ved badet utover det som var kommentert i tilsandsrapporten. Nemnda er enig i at det er uklart hvor synlige feilene var. I tillegg er som kjent nemndas saksbehandling skriftlig, noe som legger klare begrensninger på bevisvurderingen av aktsomhetsspørsmålet.

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. Nemnda oppfatter at det foreligger flere anslag over utbedringskostnadene. Firma I. AS, som tilsynelatende har det laveste anslaget, har taksert kostnaden ved utbedring til kr 210 000 inkl. mva. Dette utgjør ca. 5 % av utbedringskostnadene, og det kvantitative elementet anses derfor som oppfylt.

Med hensyn til det kvalitative elementet 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 lagt til grunn at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt, og bl.a. vist til følgende:

Når det er opplyst at badet er "modernisert", "rehabilitert" og "sist oppusset i 2006/2007", må man etter sekretariatets vurdering ha en begrenset forventning til baderommet. Det vises her til FinKN-2013-150 hvor det også var opplyst at badet var "pusset opp".

...

Sekretariatet vurderer det slik at kjøper kunne forvente at badet var overflateoppusset i 2006/2007. Badet er ikke opplyst å være "renovert". Det er heller ikke opplyst å være utført konkrete arbeider på badets rørsystemer. I tillegg er det gjort antagelser ved vurderingen av baderommets membran, da dette ikke lot seg undersøke eller dokumenteres av (selgers takstmann) i forkant av kjøpet. Dette utgjorde dermed en risiko som ble overført på kjøper ved salget.

Nemnda har på sin side vært mer i tvil. På den ene siden ble det i tilstandsrapporten påpekt at det på badet var *"Noe amatørmessig utførelse av boks/monteringsbrakett for dusjarmatur"*.

Tilstandsgrad (TG) 1 tilsier normal slitasje og er ingen indikator på feilfrihet. Begrepsbruken i salgsoppgaven var også på enkelte punkter noe mer forbeholden sammenlignet med hva som er vanlig ved et nyoppusset eller totalrenovert bad.

På den andre siden omtaler boligsalgsrapporten badet som *"rehabilitert"* i 2006/2007, og takstmann har vist til at *"ingen tiltak ansees som nødvendig"*. Boligen er positivt fremstilt i prospektet, og *"Nyere bad og kjøkken!"* er fremhevet i overskriften. Under *"Innhold"* i salgsoppgaven fremgår videre:

Leiligheten har nyere, moderne standard på både bad og kjøkken. Her kan du flytte rett inn!

Samlet sett mener nemnda at kjøper kunne forvente et nyere bad, som senest var rehabilitert i 2006/2007 og deretter vedlikeholdt og modernisert. Når det viser seg at badet har fuktskader som gjør at det må fornyes i sin helhet, har nemnda – riktignok under tvil – kommet til at det må anses å være i *"vesentleg ringare"* stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Ved den nærmere utmålingen av prisavslaget tas det utgangspunkt i at det skal fastsettes til kostnadene ved å få mangelen rettet, jf. avhl. § 4-12 annet ledd. Det er kjøper som har tvilsrisikoen med hensyn til hva som er en nødvendig og forsvarlig utbedring. Er det mulig å utbedre manglene på flere måter, må kjøper avfinne seg med den rimeligste løsning som gir en akseptabel utbedring. Nemnda tar derfor utgangspunkt i rapporten fra firma I. AS, som har taksert kostnaden ved utbedring til kr 210 000 inkl. mva. I tillegg skal det gjøres fradrag for den standardheving som utbedringen av fuktproblemene vil innebære. Standarden som prisavslaget i dette tilfellet skal ta utgangspunkt i er et ca. ti år gammelt bad, som er alminnelig godt

vedlikeholdt. TG 1 er for så vidt også en indikator på dette punktet. I mangel av andre holdepunkter finner nemnda at prisavslaget kan settes til kr 120 000 inkl. mva., dvs. noe over halvparten at omkostningene forbundet med en full fornyelse. Det er videre krevd erstatning for utgifter til fagkyndige undersøkelser. Slik nemnda oppfatter de fremlagte dokumentene i saken synes utgiften dekket av kjøpers forsikringsselskap. Kjøper har i utgangspunktet kun krav på erstatning for et reelt og sannsynliggjort økonomisk tap som har oppstått på hans hånd. Selger kan etter nemndas syn i dette tilfellet ikke kjennes ansvarlig for et eventuelt fremtidig krav rettet mot kjøper. Kravet blir derfor å avslå.

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), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).