

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-948

18.12.2018

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – synlige forhold – bolig kjøpt usett fra et dødsbo – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum og 3-10.

En 3-roms leilighet fra 1997 i Bærum kommune ble solgt "som den er" for kr 3,55 mill. i 2018. Kjøper var ikke på visning før avtaleinngåelsen, og selger var et dødsbo. I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst at "*full tidsmessig vedlikehold og opp gradering*" måtte påregnes. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at badet var utett, ettersom en terskel var fjernet ved tilrettelegging for rullestol. Kjøper oppdaget også feil ved flisene på kjøkken, samt at parkeringsplassen i parkeringskjelleren ikke kunne benyttes pga. at det var montert en rullestolrampe. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til at feilene ville ha blitt oppdaget dersom kjøper hadde vært på visning. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader på samlet kr 145 260.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av utett bad, feil ved fliser på kjøkken og for liten parkeringsplass, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum og 3-10.

Boligen er en 3-roms eierseksjonsleilighet oppført i 1997.

I prospektet ble boligen beskrevet som "*innholdsrik*". Leiligheten inneholdt blant annet bad og kjøkken samt en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i bygget. Prisantydning var kr 3,4 mill. Bilder av bad og kjøkken var inntatt i prospektet. Det ble videre opplyst:

Tidsmessige oppgraderinger må påregnes.

...

TG 2 er satt på følgende bygningsdeler: Gulv, himling, fast inventar, kjøkkeninnredning og vvs.

Egenerklæringen ble ikke utfylt da selger var et dødsbo, men det ble opplyst at avdøde hadde eid boligen siden byggeår.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport hvor det innledningsvis fremgikk at takstmannen ikke hadde undersøkt sameiets bygninger eller fellesarealer. Bad og kjøkken ble gitt tilstandsgrad (TG) 2. Om badet, ble det bemerket at "*Tiltak må påregnes*". I tilstandsrapportens konklusjon fremgikk:

Avdøde (selger) har bebodd leiligheten siden bygge år, og har foretatt få oppgraderinger og lite vedlikehold. Det ble stedvis registrert riss/sprekker og hull i vegger. Leiligheten må påregnes full tidsmessig vedlikehold og opp gradering.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,55 mill. ved kjøpekontrakt datert den 13.2.18, og overtatt av kjøper den 1.3.18. Boligen ble kjøpt uten at kjøper hadde vært på visning.

Kjøper reklamerte til selskapet den 16.3.18 over feil ved badet. Kjøper opplyste at feilene ved badet var blitt oppdaget i forbindelse med at kjøper engasjerte en fagmann til å bytte servanten på badet.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann E. datert 30.4.18 hvor det fremgikk at det var etablert en dusjløsning som gjorde at lekkasjevann ellers i rommet ikke ville bli ledet til sluk. Ettersom terskel var blitt demontert og membranen kuttet ned til overflaten for gulvflis, ville eventuelt lekkasjevann renne ut i soverommet. I tillegg var det bom i fliser og rør med vannbåren varme lå åpnet i sluket slik at gulvet ikke ble varmet opp i det aktuelle området. På kjøkkenet, var fliser under overskap montert skjevt, samt at det manglet fliser i hjørne og i øverste lag under overskap. I garasjen var det ikke tilstrekkelig plass til manøvrering mellom selve parkeringsplassen og rampe til inngangsdør. Det var kun mulig å kjøre inn og ut av plassen når naboplassen ikke var i bruk. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 145 260 inkl. mva., hvorav kr 27 500 inkl. mva. var knyttet til ombygging av rullestolrampe i garasjen.

Kjøper har anført mangelsansvar etter både avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger både av selger, megler og selgers takstmann knyttet til samtlige påberopte mangler. Hva gjaldt avhl. § 3-9 andre punktum, viste kjøper til at det forelå et kvalifisert og vesentlig misforhold mellom de forventninger kjøper var berettiget til å ha og hva som faktisk hadde vist seg å være tilfelle.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet viste til at det ikke var sannsynliggjort at det forelå opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Videre anførte selskapet at det var påregnelig med reparasjoner og oppgradering av badet både ut i fra alder og de opplysningene som ble gitt, og det forelå dermed ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper måtte selv bære risikoen for at han valgte å kjøpe boligen uten å ha besiktiget denne, og feil som burde ha blitt avdekket ved en slikt besiktigelse kunne ikke påberopes som mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet konkluderte med at feil ved fliser og p-plass ville ha vært synlige ved befarings av kjøper før salget, jf. avhl. § 3-10, og at evt. opplysninger om badet ikke ville ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Kostnadene var ikke tilstrekkelig store til å utgjøre et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om manglende fliser i hjørnet på kjøkkenet og skjev montering av flisene mellom over- og underskap er å anse som en mangel. Sekretariatet har på dette punkt uttalt følgende:

Selv om selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt, vil en kjøper som har befart eiendommen ikke kunne påberope seg mangler som han kunne og burde oppdaget på befaringen, jf. avhl. § 3-10.

Slik sekretariatet forstår saken, ble den aktuelle boligen kjøpt uten at kjøper hadde besiktiget denne. Kjøper må derfor selv bære risikoen for feil og mangler som kunne vært oppdaget ved en slik besiktigelse, jf. avgjørelse fra nemnda i FinKN-2015-043. Dette gjelder forhold knyttet til kjøkkenet hvor det, i henhold til bilder av kjøkkenet inntatt i prospektet og skaderapport, var synlig at det manglet fliser i hjørnet under overskap samt at flisene var montert skjevt.

Nemnda tiltrer dette fullt ut.

Nemnda mener videre at avhl. § 3-10 også gjør seg gjeldende for parkeringsplassen. Kjøper må forventes å besiktige en parkeringsplass som inngår ved et boligsalg. Nemnda mener det påklagde forhold – det reduserte manøvreringsarealet – da mest sannsynlig ville ha blitt oppdaget.

Når det gjelder baderommet, blir det spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om takstmannsidentifikasjon. Sekretariatet har på dette punktet lagt til grunn at takstmannen burde ha avdekket feilene på badet. Nemnda finner det på sin side ikke nødvendig å gå inn på dette, all den tid nemnda mener innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 uansett ikke er oppfylt. Nemnda legger i denne sammenheng særlig vekt på at leiligheten ble kjøpt usett og som et oppussingsobjekt, noe som tilsier at kjøper var mindre opptatt av badets konkrete utseende. Nemnda viser videre til at det er noe uklart hvilken betydning det reelt sett har for badet at terskelen er fjernet. En generell antagelse om at badet som sådan *"er utett"* kan etter nemndas syn ikke anses sannsynliggjort på bakgrunn av dokumentene i saken. Under enhver omstendighet var utbedring av badet klart påregnelig. Badet var fra 1997, i tilstandsrapporten ble det gitt TG 2 og det ble dessuten eksplisitt opplyst at *"Tiltak må påregnes"*. Nemnda mener eventuelle tilleggssopplysninger om de påklagede forhold på badet derfor uansett ikke ville fått betydning for avtaleinngåelsen eller avtalens innhold, og det anses ikke å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7.

Til slutt blir det spørsmål 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. 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 konkludert med at det kvantitative elementet i denne saken ikke kan anses oppfylt:

Etter sekretariatets beregninger utgjør dokumenterte utbedringskostnader 4,09 % av kjøpesummen. Dette er en lavere proSENTSATS enn det som tidligere har vært godtatt av nemnda som vesentlig. Sekretariatet viser i den sammenheng til at 4 % ikke var tilstrekkelig i FinKN-2015-493 og heller ikke 4,97 % i FinKN-2016- 483. Det samme kom nemnda til i FinKN-2016-088, men i FinKN-2017-745 var nemnda i tvil om 4,2 % var tilstrekkelig.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Nemnda finner grunn til å påpeke at den heller ikke kan anse det sannsynliggjort at det kvalitative elementet er oppfylt. Slik saken er opplyst, kan det således ikke ses å foreligge noe åpenbart misforhold mellom denne leilighetens tilstand og det kjøperen etter salgsoppgaven mv. kunne regne med å få. Det derfor ikke 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), Lena Moss (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).