

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-168

14.3.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved 24 år gammelt bad – selgers opplysningsplikt – dødsbo – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En leilighet fra 1903 med bad fra 1994 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.5.18. Selger opplyste ved salget at boligen var en del av søsterens dødsbo, og at selger aldri hadde bodd der selv. Det fremgikk videre av salgsdokumentene at badet hadde eldre standard med behov for modernisering, sprukne fliser, defekte varmekabler, ingen klemring i sluk og at badet befant seg innenfor intervallet for når forventet levetid måtte påregnes utlevd. Kjøper avdekket etter overtakelsen at badet hadde muggsoppskader. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om muggsopp da selger selv hadde montert toalett på badet i 2018, samt hadde malt og gjort flere arbeider ved badet før salget. Det ble videre anført at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet og anførte at selger ikke hadde vært kjent med skadene, og at viste til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 252 815, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en leilighet oppført i 1903, med bad fra 1994. Boligen ble solgt som et dødsbo.

I prospektet fremgikk følgende under punktet "*Bad/wc:*"

Fliser på gulv med varmekabler. På vegger er det delvis fliser og malte flater. Opplegg for vaskemaskin. Nytt toalett satt inn i 2018. Badet holder en eldre standard og har behov for modernisering. Varmekablene er utkoblet da det er påvist mulig brudd.

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

Det er en sprukket og løs flis i hjørnet i dusjen. Dette må utbedres. Varmekabelen er defekt. Dukmembran ikke registrert i klemring i sluk. Nytt toalett i 2018. Taksthuset har foretatt fuktsøk i vegger. Fuktindikatoren viste ikke utslag, men badet har ikke vært i bruk på en stund. Badet er bygget etter forskrifter fra byggeåret (1994). Flislagte baderom har en forventet levetid på 15 – 25 år avhengig av kvaliteten på det utførte arbeidet, konstruksjonsløsning, materialvalg og brukerfrekvens. TG er vurdert etter alder. Alder er i seg selv et symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt, osv.

Selger hadde i egenerklæringens siste del opplyst om at:

Leiligheten er en del av min søsters dødsbo og jeg har derfor aldri bodd der. Jeg har også kun vært der sporadisk mens hun bodde der. Under opprydning og flytting har to ting kommet til min oppmerksomhet som kan være relevant for kjøper: det er en løs flis i "gulvlisten" av flislegging på badet og varmekablene på badet uløser jordfeilbryter.

Boligen ble "solgt som den er" for kr 3 300 000 ved kjøpekontrakt datert 14.5.18. Overtakelse fant sted den 1.6.18.

I forbindelse med at kjøper skulle sette inn et dusjkabinett og etablere spotter ble det avdekket at det var montert en nyere gipsplate oppå en eldre og fuktskadet takplate. Ved riving viste det seg at alle materialer og isolasjonen var muggskadet. Muggen var også synlig ved det nyinnsatte toalettet og bak speilet da dette ble tatt ned. En snekker som befarte badet konkluderte med at det var montert en gipsplate i taket for å skjule skadene på den bakenforliggende takplaten.

Kjøper ba om en redegjørelse for hvem som hadde satt inn den nye gipsplaten i taket, men dette ble ikke besvart av selskapet. Kjøper kontaktet Huseiernes Landsforbund, som ut i fra bilder fra kjøper la til grunn at muggskadene på badet måtte ha vært synlig for selger i prosessen med å male badet, samt å sette inn nytt toalett og gipsplate.

Det ble videre fremlagt rapport fra Mycoteam, hvor det fremgikk:

Vår konklusjon er at det som framkommer på bildene fra baderommet viser at det har vært synlige muggsopp-skader i himlingen da den nederste himlingplata ble montert, og at det har vært synlige muggsopp-skader på veggene da vegger og himling ble malt kort tid før leiligheten ble lagt ut for salg.

Det ble innhentet et prisestimat på totalrenovering av badet på kr 252 815.

Kjøper har anført at det foreligger en tilbakeholdt opplysning etter avhl. § 3-7. Selger må ha kjent til muggsopp-skadene da disse må ha vært synlige da han malte badet. På tross av at selger har gjort en hel del arbeid i leiligheten før salget har han valgt å ikke opplyse om noe av dette i egenerklæringsskjemaet. At eiendommen ble solgt som et dødsbo fritok ikke selger for å gi opplysninger om de arbeidene han faktisk hadde utført eller fått andre til å utføre for seg. Det forelå etter kjøpers syn også en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Utbedringskostnadene var høye og det var ikke gitt risikopplysninger forut for salget som tilsa at totalrenovering var påregnelig. Kjøper har krevd prisavslag på kr 252 815 etter avhl. § 4-12 annet ledd, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde ikke kjent til muggsopp-skadene og heller ikke holdt tilbake opplysninger, da boligen var et dødsbo. Videre avviste selskapet at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Badet var gitt en hel del risikopplysninger og var på salgstidspunktet av en alder hvor det i henhold til levetidsbetraktninger måtte forventes en utskifting av konstruksjonen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke tilstrekkelige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av opplysningene gitt ved salget og badets alder, forelå det heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en 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 i hovedsak basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra det fremlagte materialet.

Kjøper har vist til at det var montert en nyere gipsplate oppå en gammel fuktskadet takplate på badet. Kjøper har videre vist til at det også bak speilet på badet var muggskader. Begge disse forholdene må selger etter kjøpers oppfatning ha kjent til.

Nemnda viser til at boligen er solgt som et dødsbo. Det er for nemnda noe uklart hva selger har gjort av arbeider på badet. Selger har i egenerklæringsskjemaet dog opplyst følgende:

Leiligheten er en del av min søsters dødsbo og jeg har derfor aldri bodd der. Jeg har også kun vært der sporadisk mens hun bodde der. Under opprydning og flytting har to ting kommet til min oppmerksomhet som kan være relevant for kjøper: det er en løs flis i "gulvlisten" av flislegging på badet og varmekablene på badet utløser jordfeilbryter.

I selskapets brev av 1.11.18 til nemnda heter det videre:

Selger opplyser at han ikke hadde kjennskap til avvik eller feil ved badet under salget av boligen. Det bemerkes at boligen ble solgt som et dødsbo, og at selger ikke har bebodd boligen selv. Avvik form av sopp og mugg ble ikke oppdaget under vasking og maling som forberedelse til salg.

...

Selger gjentar ved flere anledninger at de ikke var kjent med de reklamerte avvik.

Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger under vaskingen og malingen oppdaget fuktskadene i taket eller bak speilet, som deretter ikke ble videreformidlet. Verken når det gjelder takplaten på badet eller speilet er det fremlagt konkrete opplysninger om hvem som skal ha gjort disse arbeidene eller når de er blitt utført. Nemnda baserer sine avgjørelser på de fremlagte dokumentene, og ut fra disse har ikke selger utført noe annet enn opprydning, flytting, maling og vasking. Kjøpers anførsel i klagen om at selger har *"mye befatning med baderommet før boligen ble solgt"* kan ikke ses sannsynliggjort, og at det er *"mistenkelig"* at en nyere gipsplate er satt opp på badet er en del av en troverdighetsvurdering som nemnda med sin middelbare bevisføring ikke kan gå inn i.

Samlet sett kan det derfor ikke ses å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7.

Det blir videre 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 i sin vurdering kommet til at det ikke kan sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har vist til følgende:

Slik saken er dokumentert utgjør utbedringskostnadene i overkant av 7 % av kjøpesummen. Dette er i utgangspunktet tilstrekkelig til å kvalifisere til vesentlighet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det foreligger imidlertid momenter hva gjelder vesentlighetsvurderingens kvalitative element som tilsier at det ikke foreligger en vesentlig mangel. Det er blant annet gitt en hel del risikoopplysninger hva gjelder badets stand. Videre er boligen solgt som et dødsbo, se til illustrasjon FinKN-2017-577 (..).

Videre bemerker vi at badets alder ved salget lå innenfor tidsintervallet hvor utbedring er å anse som påregnelig. Se FinKN-2017-745, nemnda kom her til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum som en følge av feil ved bad som på salgstidspunktet var 13 år gammelt.

Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets drøftelse og konklusjon. Nemnda tilføyer at også angivelsen av TG 2 for badet i tilstandsrapporten tilsa at et utbedringsbehov var påregnelig. Det foreligger etter dette 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), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).