

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-182

6.3.2019

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Uriktig opplysning om nytt sluk – avkryssing i egenerklæringsskjema – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig i Bergen fra 1969 ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.6.13. I salgsdokumentene var det opplyst at boligen hadde to nyere, flislagte bad. I verdi- og lånetaksten fremgikk det at baderommene var *"pusset opp og flislagt i ca. 2010 og 2011"*. Selger beskrev arbeidet på badet i egenerklæringsskjemaet med *"nye vegger, membran, fliser"*. Videre hadde selger svart *"ja"* på spørsmål om *"tettesjikt/membran/sluk"* ble *"oppgradert/fornyet"*. Kjøper reklamerte til selskapet etter en vannlekkasje i mai 2017, hvor det ble avdekket at badet hadde et eldre sluk. Kjøper anførte bl.a. at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger. Selskapet avviste ansvar, og viste til at kjøper på bakgrunn av opplysningene som var gitt ikke kunne forvente et nytt sluk. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning i selgers egenerklæringsskjema, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 120 944, utgifter til takst kr 17 200, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1969.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Bad: To nyere, flislagte og meget pene bad. Meget god standard.

I verdi- og lånetaksten ble følgende opplyst om badene:

Underetasjen har helfliset bad med varmekabler i gulvet. Sanitærutstyret består av toalett, servant med underskap og dusj med svingbare glassdører.

Hovedetasjen har helfliset bad med varmekabler i gulvet. Sanitærutstyret består av toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant og dusj med svingbare glassdører.

Vaskerommet har skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin (ikke sluk i gulvet).

Varmtvannsbereder (ny i 1998) på 100 liter er bygget inn med adkomst via luke fra badet i underetasjen.

Påkostninger:

Baderommene er pusset opp og flislagt i ca. 2010 og 2011. Det blir opplyst om ny utvendig vannledning i 2010.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1970. På spørsmål om selger kjente til feil tilknyttet våtrommene, hadde selger svart *"nei"*. Det var videre besvart bekreftende på spørsmål om det var utført arbeider på bad, og i feltet for beskrivelse var det oppgitt:

nye vegger, membran, fliser.

Selger hadde svart "ja" på spørsmål om "tettesjikt/membran/sluk" ble "oppgradert/fornyhet", uten nærmere beskrivelse i feltet for dette. På spørsmål om hvem som hadde utført arbeidet var det utfylt "privat arbeid av fagfolk". Videre var det svart "nei" på spørsmål om arbeidet var utført av ufaglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.6.13, og overtatt av kjøper 30.8.13.

I mai 2017 oppdaget kjøper en vannlekkasje i himlingen på soverom i første etasje. I rapport fra takstmann H. fremgikk:

Da badet ble rehabilitert ble ikke sluket byttet. Det er tettet så mye som mulig med membran i overgang mellom sluk og betongkant. Det som er problemet i overgang mellom sluk og betonggulv med denne type sluk er at det ikke er klemring. Nyere plast-sluker har klemring og mansjett som gjør at overgangen kan klemmes.

Kjøper innhentet deretter ytterligere dokumentasjon fra takstmann F. Fra rapporten hitsettes:

Badene i hhv. u.etg. og 1.etg. er oppgradert etter byggeår, noe som fremgår av salgsdokumentasjon samt ved visuell kontroll. Ved enkel besiktigelse av sluk (åpnet slukrist) avdekkes det raskt at sluket i 1.etg. er av typen støpejernsluk fra byggeår samt at sluk i underetasjen ikke er fagmessig utført.

Ved utskifting av membran og fliser på bad, samt at dette er opplyst utført av fagfolk i egenerklæring, bør man kunne forvente at badet er tett. Dersom man velger å beholde eldre støpejernsluk, noe som ikke er å anbefale grunnet alder på sluket, må man benytte en egnet klemring for å få klemt membran/slukmansjett til selve sluket.

I den tid dette ikke er benyttet er membranen ikke montert fagmessig da det er nær sagt umulig å få et fullgodt resultat hva angår tetthet på badet.

Rekvirenten opplyser at bad i 1.etg. har fungert fra overtagelsen i 2013 og frem til lekkasjen ble avdekket i 2017. undertegnede vurderer at skaden/lekkasjen har oppstått rundt oppdagelsestidspunktet og da mest sannsynlig noe tidligere ut fra fuktmerker i himling å bedømme.

Bad i underetasje har ufagmessig utført løsning i sluk. Man ser her ut fra bildet at avløp, trolig fra vaskerom, servanter etc., er ført inn i sluk i dusj. Sluktypen som er benyttet her er av typen plastsluk fra Serres. Denne sluken skal ha en pressring (klemring) som sørger for god klemming av membran mot sluk.

Her kan det se ut som at sluk er modifisert for tilpassing av rørføringer gjennomg toppen av sluket. Ved å gjøre dette vil man ikke kunne tilpasse en klemring slik at denne klemmer slukmansjett tilstrekkelig mot sluk. Man får derfor en utilstrekkelig god nok overgang fra membran til sluk.

Estimerte kostnader for lokal utbedring var angitt til kr 120 944. Det ble også fremlagt et prisoverslag fra firma M.T. for lokal utbedring av sluk på det ene badet til kr 52 500 inkl. mva.

Selgers sønn ga den 31.7.17 følgende tilbakemelding til selskapet:

Som fortalt på tlf til deg vedr. mine foreldre (..) er det jeg som svarer for dem siden de er 83 og 84 år. Vedr. saken henstiller jeg til vedlagte egenerklæring. Rørleggeren som har utført arbeidet er dessverre avgått med døden.

Selskapet fremsatte et forlikstilbud til kjøper den 7.9.18 på kr 80 000 som en kompensasjon for at sluket på badet ikke ble oppgradert.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selger etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger må ha vært kjent med at slukene ikke ble oppgradert i forbindelse med oppussingen av badet, og at de følgelig var fra byggeår og ikke tilfredsstilte kravene til fagmessig løsning. Det ble videre vist til at selgers avkrysning i egenerklæringsskjemaet var ufullstendig og uriktig, da de ga inntrykk av at badene var rehabilitert og i tråd med ny standard. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for

utbedringskostnadene på samlet kr 120 944, med tillegg av forsinkelsesrente. Det ble videre fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til dokumentasjon på kr 17 200.

Selskapet har avvist kravet. Det har bl.a. vist til at det ikke ble gitt en opplysning om at badene var totalrenovert, men oppusset i 2010/11. Selger har opplyst konkret om hvilke arbeider som ble gjort, og kunne ikke klandres for å ikke ha presisert hva som ev. ikke ble oppgradert. Selskapet har videre vist til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke var oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Under noe tvil, konkluderte sekretariatet med at opplysningene gitt i selgers egenerklæringsskjema ikke var tilstrekkelig konkret til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8, jf. FinKN-2017-747.

Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-8 foreligger det en mangel dersom det ved salget er gitt objektivt sett uriktige opplysninger. Mangelsansvar forutsetter at det er gitt en uriktig opplysning som fremstår som konkret og spesifisert, som kjøper hadde grunn til å stole på, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90. Videre er det et vilkår at en kan gå ut fra at den ufullstendige eller uriktige opplysningen har virket inn på avtalen eller dens innhold.

Nemnda viser til at det i salgsprospektet bl.a. ble opplyst om følgende:

Bad: To nyere, flislagte og meget pene bad. Meget god standard.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger videre bekreftet at det var utført arbeider på bad. I feltet for beskrivelse var det fylt ut: *"nye vegger, membran, fliser"*. Selger hadde dessuten krysset av for *"ja"* på spørsmål om *"tettesjikt/membran/sluk"* ble *"oppgradert/forny"*, dog uten noen nærmere beskrivelse i feltet for dette.

Skaderapporten fra takstmann F. har konkludert med at sluket på badet i første etasje ikke kan ha blitt oppgradert i nyere tid, da det er tale om et støpejernsluk fra 1969. Det er overgangen mellom det gamle sluket og den øvrige renoveringen som har forårsaket det relevante skadeforhold. Spørsmålet for nemnda er altså om det må anses å ha blitt gitt uriktige opplysninger om dette sluket.

Nemnda bemerker at klagen tilsynelatende også gjelder et mangelskrav for så vidt gjelder sluket i underetasjen. Nemnda kan imidlertid ikke se at klager har sannsynliggjort opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for dette sluket. Takstmann F. har kun omtalt sluket i underetasjen som *"ufagmessig"*, men uten å gå nærmere inn på om dette er av nyere dato, etc. Selskapet har også pekt på denne problemstillingen i sitt klagesvar av 22.10.18 og fremhevet følgende: *"Det bemerkes at hva gjelder sluk i underetasje, er det ikke dokumentert at denne ikke er fra ca. 2010/2011. Denne er i plast."* Nemnda kan ikke se at dette er imøtegått fra kjøpers side, utover en ren opprettholdelse av prisavslag for begge forhold. Faktisk tvil på dette punkt må gå utover kjøper, som verken har kommentert forholdet eller fremlagt tydelig dokumentasjon på om hvorvidt sluket i underetasjen ble oppgradert eller fornyet i selgers eiertid.

Sekretariatet har under en viss tvil kommet til at opplysningene i salgsoppgaven og egenerklæringen samlet sett ikke var tilstrekkelig konkrete til å gi kjøper en berettiget forventning om at sluket på badet i første etasje var skiftet i forbindelse med oppussingen. Sekretariatet har bl.a. vist til FinKN-2017-747 der det på samme måte som i herværende sak var krysset av for *"ja"* på spørsmål om *"tettesjikt/membran/sluk"* hadde blitt *"oppgradert/forny"*, uten noen nærmere

beskrivelse. I FinKN-2017-747 ble det dog lagt til grunn at øvrige opplysninger i salgsdokumentene tilsa at oppgraderingen ikke omfattet sluket.

Også nemnda har vært i tvil. På den ene siden har selger i egenerklæringsskjemaet presisert hva som er gjort av arbeider på badet: *"nye vegger, membran, fliser"*. Sluk er her ikke nevnt. På den annen side er det krysset av *"ja"* på spørsmål om oppgradering eller fornying er gjort for *"tettesjikt/membran/sluk"*, uten at *"sluk"* er strøket over eller på annen måte forsøkt holdt utenfor hva som er oppgradert/fornyhet. Sett i sammenheng med at badene er angitt som *"nyere"* og av *"meget god standard"* blir det spørsmål om ikke kjøper kunne forvente at også slukene var oppgradert. Nemnda viser i denne sammenheng til at det i saken i FinKN-2017-747 var opplyst flere steder i salgsdokumentene at sluket var originalt, noe som ikke er tilfellet i herværende sak. Nemnda understreker at en avkryssing av *"ja"* for om *"tettesjikt/membran/sluk"* har blitt *"oppgradert/fornyhet"*, uten noen nærmere beskrivelse, ikke i seg selv er avgjørende. Spørsmålet blir om de øvrige opplysningene i salgsdokumentene samlet sett tilsier at selger må sies å innestå for en oppgradering eller fornying av alle disse tre komponentene. Etter en konkret helhetsvurdering har nemnda kommet til at opplysningene som ble gitt om badet må anses å ha gitt kjøper en berettiget forventning om at også sluket var blitt oppgradert. Innvirkningsvilkåret anses oppfylt, og det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøpers øvrige anførsler kan etter nemndas syn ikke føre frem.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12, skal kjøper ha dekket utbedringskostnader for utbedring av sluket i første etasje. Mens takstmann F. synes å ha fremlagt et kostnadsoverslag for begge baderommene, synes takstmann H. i sin rapport av 22.8.18 utelukkende å vurdere sluket i første etasje. Nemnda tar derfor utgangspunkt i takstmann H. sin rapport som skisserer to løsninger: Total rehabilitering av badet eller utbedring i tråd med skisse utarbeidet av M.T. Nemnda oppfatter sistnevnte utbedring som rimeligste utbedringsmetode, og kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at slik lokal utbedring er uegnet eller på annen måte uforsvarlig. Nemnda fastsetter derfor prisavslaget i tråd med dette – det vil si kr 42 000 pluss mva., totalt kr 52 500.

Det er i tillegg krevd kr 17 200 for utgifter til takstmenn, og dette tilkjennes som en del av prisavslaget. Kjøper tilkjennes etter det kr 69 700 i samlet prisavslag etter avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).