

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-272

2.4.2019

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Utett bad – selgers kjennskap – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En tomannsbolig i Kristiansand oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 1,96 mill. i 2016. Det ble opplyst ved salget at badet var modernisert for ca. 20 år siden, og at membranløsningen var ukjent. Det var imidlertid ikke registrert unormale fuktutslag i våtsoner. To år etter overtakelsen avdekket kjøper en lekkasje fra boligens baderom, og fremsatte en reklamasjon til selskapet. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste ansvar, og anførte at det ikke var dokumentert at selger hadde tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og at kostnadene uansett var for lave til å utgjøre en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Dokumenterte utbedringskostnader kr 67 375.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en del av en tomannsbolig i Kristiansand oppført i 1978.

Det fremgikk bl.a. av prospektet at boligen hadde normalt god standard.

Under boligsalgsrapportens konklusjon ble bl.a. følgende opplyst:

Boligen fremstår velholdt men med noe eldre bygningsdeler som krever vedlikehold og utskiftninger med årene. Ingen vesentlige svikt observert, (...).

På befaringsdagen ble det brukt protimeter MMS fuktindikator ved fuktsøk i våtrom. Det ble ikke registrert unormale utslag.

Ved vurdering av ulike bygningsdeler er alder, sammen med utførelse og slitasje grunnleggende for hvilken tilstandsgrad som blir satt. Tilstandsgrad må dermed sees i sammenheng med de levetider som er oppgitt.

Badet ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 i boligsalgsrapporten, med følgende beskrivelse:

Normal tid før utskiftning av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10-30 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10-30 år.

Baderom med fliser på gulv. Ca. 5 mm fall i rommet, målt fra topp flis ved dør til topp flis ved kabinett. Ca. 10 mm oppkant dørs vill i tillegg gjør løsningen OK, men ved evt. lekkasje med store vannmengder så kan vann ledes til andre rom, tg2. Fall i rommet anbefales til 25 mm. Membranløsning er ukjent, rommet modernisert for ca 20 år siden ifølge eier, sluk ble ikke kontrollert grunnet manglende tilgang. Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator i våtsoner. Bruk av dusjkabinett er en god løsning med tanke på fuktpåkjennning og slitasje. Ytterligere undersøkelser anbefales, dersom det mangler membran så anbefales rommet modernisert.

Eldre våtromstapet. Antatt utett membranløsning. Bruk av dusjkabinett må opprettholdes.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1984. På spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene, svarte selger "ja", og bemerket:

Mindre lekkasje wc

På spørsmål i egenerklæringen om det var utført arbeid på bad/våtrom, svarte selger "ja", og opplyste:

Lekkasje reparert.

Selger ble videre bedt om å redegjøre for hva som ble gjort, og oppga i den sammenheng:

Rør byttet. 2012

Det ble svart "nei" på spørsmål om "tettesjikt/membran/sluk" ble "oppgradert/fornytt". Arbeidet var opplyst utført kun av faglærte, ved F. VVS.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 960 000. Overtakelsen fant sted den 29.9.16.

Kjøper reklamerte til selskapet den 15.6.18, etter å ha avdekket en lekkasje fra boligens bad. Fra kjøpers klage hitsettes:

Når takplater og gips fjernes fra taket, raser det ned en isolasjon som er full av vann. Bak dette vises rørkobling som er tettet med gjengeteip og en rørgjennomgang i badegulvet som holdes oppe av en klump med avisapir, - ingenting av dette er tegn på håndverksarbeid. – F. VVS tar en befaring og fastslår at dette ikke er deres arbeid og ikke håndverksarbeid. Jeg mener da at det er holdt tilbake vital informasjon om ett av de dyreste rommene i en bolig som ville hatt stor innvirkning i hva boligen er verd, spesielt siden jeg var eneste budgiver og satt med inntrykk av at boligen var i en vesentlig bedre stand enn det den viser seg å være her.

Kjøper var i kontakt med F. VVS, som i sin tilbakemelding oppga følgende:

Som faktura datert 20.10.2014 viser, har vi vært i (boligen) og fikset/koblet wc i 2. etg. Dette toalettet ble levert av kunde. Vi var behjelpelige med å koble synlige kobberrør til toalettet. Alle koblinger vi gjorde var over badegulv og til klosettcran.

Etter befaring med (kjøper) ser vi at det er gjort koblinger i badegulvet under wc. Dette er ikke gjort av oss, og det er brukt gjengeteip kombinert med klemringfittings. Det ser ikke ut som dette er gjort av fagfolk for vanligvis skal det være nok med kun klemringfittings. Koblinger som dette bør det være inspeksjonsluke på, noe som det ikke har vært, og de skal ikke bygges inne.

Gjennomføringer fra gulv og opp til wc er tettet med avisapir og fugt. Dette ser heller ikke ut som noe som er gjort av fagfolk.

Det ble innhentet et pristilbud for utbedring av skaden fra FL. VVS AS på kr 67 375.

Selger forklarte til selskapet å ha vært ukjent med forholdet det ble reklamert over. Selger oppga følgende:

En kort historikk omkring eiendommens baderom:

1998-99 Modernisering av badrommet, gulvvarme, WC, dusjkabin og kakel på gulv. Arbeidet utføres av fagfolk.

2001 Mindre vannskade. Rep. Arb. Utført av B.N. Rørlegger.

2012 Bytter cran til toalettstol. F. VVS.

2014 Byttet toalettstol. F. VVS.

Takplaten i boden under badrummet er av oss opnet engang år 2001 da det var en mindre lekkasje. B.N. reparerte lekkasjen. Vi (selger) har anvent fagfolk ved nødvendige reparasjoner. Før de arbeidene som ligger lengst bak i tiden finnes i dag ingen kvitteringer. Disse ble kastet når vi flyttade fra huset.

Kjøper har fremlagt bilder som viser et hull på 8x8 cm gjennom gulvsponen under badet.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har unnlatt å opplyse om skaden på badet, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til at selger hadde forklart å ha åpnet takplaten i boden under badet i sin eiertid, og at de fremlagte bildene viste et hull i sponplaten. Dette hullet var så stort og synlig at det måtte ha vært synlig for selger da arbeidene ble utført. Videre anførte kjøper at B.N., som selger oppga som rørleggeren som utførte arbeider i 2001, ikke var faglært.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det er anført at selger ikke har hatt kjennskap til forholdene, og at det heller ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. På bakgrunn av sakens dokumenter, kunne ikke sekretariatet se at det var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger hadde hatt kjennskap til forholdene det ble reklamert over, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Hva gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, viste sekretariatet til at det kvantitative elementet i vurderingen ikke var oppfylt, og at det heller ikke forelå kvalitative momenter som tilsa at vesentlighetsterskelen var oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser først spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen 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.

Sekretariatet har konkludert med at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 og har i sin begrunnelse bl.a. vist til følgende:

Slik saken er dokumentert, kan vi imidlertid ikke se at det er sannsynliggjort at de påpekte ufagmessighetene er årsaken til den nåværende lekkasjen, eller andre skader. Slik vi forstår selger sin tilbakemelding knytter dette seg til arbeider som ble utført i 2001, av rørlegger BN. Videre forstår vi det slik at forholdene har vært skjult, ref. uttalelse fra F. VVS. At det ble utført arbeider i selgers eiertid på baderommet, er imidlertid ikke ensbetydende med at selger har vært kjent med avvikene som nå er avdekket.

Nemnda tiltrer dette. På bakgrunn av det opplyste kan det ikke ses å foreligge klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake informasjon om ufagmessige arbeider knyttet til badet, og det foreligger ikke en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda kan heller ikke se at det er dokumentert opplysningssvikt etter avhl. § 3-8.

Det blir dermed 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 lagt til grunn at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt og bl.a. vist til følgende:

I foreliggende tilfelle utgjør de dokumenterte utbedringskostnadene kr 67 375, som utgjør 3,4 % av kjøpesummen. Etter vårt syn foreligger det ingen tungtveiende kvalitative momenter som taler for at den kvantitative terskelen skal senkes nevneverdig i forhold til hovedregelen. Se til sml. FinKN-2017-243.

Nemnda er enig i at verken det kvantitative eller kvalitative elementet er oppfylt, og slutter seg derfor til sekretariatets konklusjon om at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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