

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-273

2.4.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

10 år gammelt bad – TG 2 – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En tomannsbolig i Ørland kommune ble solgt "som den er" for kr 1,75 mill., og overtatt av kjøper den 20.6.18. Det ble opplyst ved salget at badet var totalrenovert i 2008 av faglærte på dugnad, og badet ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Etter overtakelsen avdekket kjøper en lekkasje fra vannrør inne i veggen på badet og at baderommet var utett. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger ikke hadde kjent til feil ved badet, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel basert på det totale opplysningsbildet som ble gitt i forbindelse med salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 122 000, utgifter til takst kr 18 393, 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.

Den aktuelle saken omhandler en del av en tomannsbolig oppført i 1961.

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

Baderommet er fra 2008 og har flis på gulv og vegger. Av utsyr finner du dusjhjørne, toalett og servant. Rommet ventileres med mekanisk avtrekk.

Badet ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 i tilstandsrapporten, med følgende beskrivelse:

Badet er fra 2008 og har flis på gulv og flis på vegger. Av utstyr er det dusjhjørne, wc og servant. Mekanisk avtrekk Det bemerkes at sluk er i dusjsone med kant foran, og er ikke tilgjengelig for resten av rommet.

Det bemerkes svakt fall / motfall i dusjsone og vann blir stående på gulvet etter dusjing. Det anbefales svabring av gulv etter dusjing. (tg2)

Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Det ble foretatt en enkel funksjonsprøving av vann og avløpsledninger ved at det ble tappet på flere steder samtidig. Kapasitet og funksjon anses å være bra.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2008. På spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene, hadde selger svart "nei". Selger hadde videre svart "ja" på spørsmål om det var utført arbeider på bad/våtrom om beskrevet dette med:

2008. Totalrenovert

Selger opplyste at arbeidet var utført av "S. P. AS", og svarte "ja" på spørsmål om arbeidet var utført ved egeninnsats/dugnad. Det ble videre presisert:

Ikke av ufaglært, men på dugnad.

På spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyhet, hadde selger svart "ja".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 750 000 ved kjøpekontrakt datert 4.6.18. Overtakelsen fant sted 20.6.18.

Kjøper oppdaget en lekkasje fra et vannrør inne i vegg på badet, og at baderommet var utett. Kjøper tok kontakt med sitt forsikringsselskap, som besiktiget forholdet. Fra rapporten hitsettes:

Delårsak: avløp fra vask på bad har hoppet av, trolig inne i vegg bak servant. Ved bruk av servant på bad fosser det vann ned rundt avløpsrøret i kjelleren. Avløpsrøret er helt løst. Røret er også koblet sammen med avløp fra kjøkken i 2. etasje, så bruk av vann her gjør at det også kommer vann ned gjennom himling i kjeller.

Mulig delårsak: Ved vasking av badegulv kommer det, etter 15-20 minutter, vann ned gjennom større deler av himling i kjeller ifølge (kjøper). Dette tyder på utett våtrom, trolig pga manglende eller mangelfullt smurt membran. (...) Det er ikke mulig for inspektør å si om rørbruddet kan ha oppstått før eller etter overtakelse av boligen, men med de mengdene vann som renner ned gjennom himling ved bruk er det rart om skaden ikke har vært oppdaget med en gang den har oppstått.

Badet er tilsynelatende også utett, dette kommer trolig som følge av manglende eller mangelfullt smurt membran.

Kjøper innhentet en ny vurdering av takstmann K. Ifølge hans skaderapport dekket skadeforsikringsselskapet rørbruddet og følgeskadene, men ikke utbedring av utett baderom. I rapporten fremgikk:

Under min befaring, så blir det tømt vann ut på baderomsgulvet utenfor dusjnisen. Sperrekanten hindrer vannet i å renne til sluket.

Etter kort tid renner det vann ut av himlingen i kjeller under badet. Det renner ut vann i området ved dørstokken til badet, og det renner ut vann langsmed avløpsrøret til klosettet som ligger innkledd i kassen bak klosettskåla. I så måte er det til stede overveiende sannsynlighet for at det er utett i overgangen mellom badegulv og vegg i dette området.

Deretter blir vannlåsen i sluket tatt ut og avløpet tettet med et handkle. Vann blir fylt på gulvet slik at sluket står under vann. Etter kort tid renner det vann ut av himlingen under sluket i kjeller. Dette bekrefter utettheter omkring sluket i badet.

...

Sluket er et moderne plastsluk med klemringsløsning. Ved visuell kontroll i sluket, så kan det observeres bruk av smøremembran mot klemringen, men etter all sannsynlighet er det brukt kun smøremembran og ikke armeringsduk eller slukmansjett. Det er en synlig glippe mellom smøremembranet og klemringen. Dette kan enkelt observeres etter at slukrista er løftet vekk.

Konklusjon:

...

Årsak til brudd i tettesjiktet ved sluket er at det ikke er brukt armeringsduk/slukmansjett, kun smøremembran. Når det gjelder de andre lekkasjestedene, så er det ikke foretatt åpning for verifisering av årsak til utetthetene. Det er neppe noen tvil om at det er brudd i tettesjiktet, men selve årsak til brudd i tettesjiktet er ikke nærmere undersøkt.

Utbedringskostnader ble estimert til kr 122 000. Dette inkluderte etablering av ny membran og nye fliser.

Ifølge selskapet var selger ukjent med de påreklamerte forholdene.

Etter selskapets vurdering forelå det ingen mangel, men det ble fremsatt et tilbud på kr 40 000 som et forslag til en minnelig løsning i saken. Kjøper aksepterte ikke tilbudet, og fremsatte et mottilbud på kr 100 000, som ble avvist av selskapet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha kjent til utetthetene i baderomsgulvet gitt at membranen trolig hadde vært utett over lengre tid. Det ble videre påpekt at både det kvantitative og kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen måtte anses som oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene inkl. utgifter til taksering på kr 140 393, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble i hovedsak anført at det ikke forelå opplysningssvikt på selgers hånd, og at forholdet ikke utgjorde et vesentlig avvik fra det kjøper kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at det forelå tilstrekkelige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Ved vurderingen av om det forelå en vesentlig mangel iht. avhl. § 3-9 andre punktum, viste sekretariatet til opplysningene som ble gitt ved salget, jf. bl.a. FinKN-2017-432.

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 i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Kjøper har anført at selger må ha kjent til at badet var utett. Det er bl.a. vist til at badet trolig har vært utett siden det ble renoveret i 2008. Dette er imidlertid bestridt av selger, som har opplyst at han var ukjent med forholdene. Etter hva vi forstår er arbeidene på badet utført av faglærte på dugnad. Slik saken er opplyst er det ingenting som tyder på at selger har hatt nærmere kjennskap til utførelsen, og eventuelle avvik.

Sekretariatet viser til FinKN-2017-680 (...).

Som poengtert i ovennevnte sak er det ikke nødvendigvis tilstrekkelig for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til mangelen, at forholdet ble avdekket kort tid etter overtakelsen. Slik saken er dokumentert kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter som tilsier at selgers tilbakemelding i saken er uriktig. Vi kan dermed ikke se at det foreligger en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 første punktum.

Nemnda slutter seg til dette, og er enig i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det blir deretter 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 (1990-1991) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Sekretariatet har, under noe tvil, kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. I sin vurdering er det bl.a. vist til følgende:

Selv om utbedringskostnadene i foreliggende sak overskrider prosentsatsen som er fastsatt av Høyesterett, finner sekretariatet, dog under noe tvil, at det ikke foreligger et vesentlig avvik ut fra sakens kvalitative momenter.

På dette punkt vil sekretariatet vise til at det fremgår av salgsdokumentene at badet ble totalrenovert av faglært på dugnad i 2008. Det vil si at badet var ti år på kjøpstidspunktet.

Riktignok gjelder feilen baderommets kjerneegenskap, men sekretariatet er likevel av den oppfatning at baderommets alder i kombinasjon med bedømmelsen TG 2, er avgjørende for vurderingen. Det vises videre til at det i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, ble opplyst at badet hadde svakt fall i dusjonen, og at sluket ikke var tilgjengelig for resten av badet.

Sekretariatet har bl.a. tatt nemndsuttalelser som FinKN-2017-297 og FinKN-2014-200 til inntekt for vår vurdering. I likhet med nærværende sak var det i disse sakene tale om feil på bad, som henholdsvis var 11 og 12 år gamle. Selv om utbedringskostnadene i utgangspunktet oppfylte det kvantitative element, la nemnda vekt på det ikke var snakk om nye bad, samt at det var gitt risikopplysninger.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette. I tillegg til de angitte risikopplysningene peker nemnda på at badet heller ikke ble markedsført som moderne eller med høy standard. Samlet sett kan det kvalitative elementet etter nemndas syn ikke anses oppfylt, og det foreligger ikke en 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).