

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-435

29.5.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad/rør – opplyst om dårlig vanntrykk – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Fredrikstad kommune oppført i 1890, ombygd i 1942, ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.8.17. Ved salget ble det bl.a. gitt risikoopplysninger om baderommet og det ble bemerket "*dårlig vanntrykk*". Etter overtakelsen oppdaget kjøper at vanntrykket forsvant helt dersom man brukte to vanninstallasjoner samtidig og det ble funnet flere feil på baderommet. Ifølge kjøper hadde selger hatt en rørlegger på befaring i sin eiertid som skal ha opplyst selger om at baderommet måtte renoveres. Kjøper gjorde gjeldende at selger ga mangelfulle opplysninger om forholdene ved salget, og at avviket uansett var vesentlig. Selskapet avviste ansvar. Det ble bl.a. vist til at selger ikke var kjent med forhold utover det opplyste, og i lys av det samlede opplysningsbildet var avviket heller ikke vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 212 479, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1890, som ble ombygd i 1942. Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Velkommen til (adresse) A – en sjarmerende enebolig fra slutten av 1800 tallet som har blitt ombygd 1942. Der den opprinnelige stilen er iveratt med krysspostvinduer og stående panel. Det har blitt gjort oppussingsarbeid i nyere tid på boligen, deriblant at det er nyere tak, kledning og vinduer. Innvendig har det blitt pusset opp i moderne standard. Enkelte bærebjelker har blitt iveratt og fremstår som et flott møbel i seg selv.

...

Badet er flislagt på gulv og vegger. Det er utstyrt med hjørnebadekar med dusj, toalett og servant. Det er varmekabler og opplegg for vaskemaskin.

Fra opplysninger i verdi- og lånetaksten hitsettes:

Bad er utstyrt med hjørnebadekar med dusj, toalett og servant. Rommet har varmekabler. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har varmekabler. Det er fliser på gulv og vegg.

...

Vedlikehold ol:

Det er feil fall på gulv og det er sprekk og bom i flis på gulv. Nærmere kontroll av bad anbefales.

...

Offentlig vann og avløp. Utvendig rør er ikke kontrollert av takstmannen. (...)

Vedlikehold ol:

Det var noe dårlig vanntrykk på befaring.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2004. I skjemaets spørsmål om kjennskap til feil på bad hadde selger svart "ja" og bemerket:

Fogen spricker opp i golvet.

Det ble i tillegg opplyst at følgende arbeider ved baderommet var utført av ufaglærte:

Utbyte av 3 fliser/kakelplattor, battring av fog, men har inte vart nere i membran eller liknande.

På spørsmål om kjennskap til arbeid utført på el-anlegg, oppga selger:

K. Elektriske lade in nytt anlegg på andre våning med vagguttag, golvvarme och inkoppling av badkar vid totalrenovation dar 2004.

...

Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til arbeid utført på vann/avløp de siste 10 år, og oppga navn på rørleggerfirmaet. Det ble opplyst om:

Nya rör for varm- og kallvatten dragna från andre våning till koket.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.8.17, og overtatt av kjøper den 5.1.18.

Etter overtakelsen leide selger boligen frem til den 5.7.18, og når ny leietaker overtok ble det oppdaget dårlig vanntrykk og ufagmessigheter ved baderommet. Kjøper engasjerte takstmann T. for å undersøke forholdene nærmere. Fra hans rapport datert 20.11.18 hitsettes:

Det ble ved vår befaring avdekket følgende forhold:

Dårlig vanntrykk:

Generelt dårlig vanntrykk på bad/wc. Vanntrykket forsvinner helt når det brukes vann på to vanninstallasjoner samtidig.

Kloakklukt fra sluk:

Det kommer kloakklukt fra sluket når det skylles ned i toalettet.

VVS arbeider.

VVS arbeidene på badet er ikke utført fagmessig. Det antas at dimensjoneringen og utførelsen er mangelfull. Mange av rørføringene ligger skjult inne i konstruksjonen, noen rør registreres også lukket inne i yttervegg.

...

Badets generelle tilstand:

Utførelsen av badet bærer preg av å ikke være fagmessig utført. Det ble på befaringen avdekket avvik som:

- Ikke oppkant ved dørterskel. 2 cm høydeforskjell mellom overkant sluk og dørterskel, med sluk som høyeste punkt.
- Motfall til sluk
- Sluk ligger 1 cm høyere en flislagt gulv. Eventuelt lekkasjevann vil renne ut på gulv i gangen.
- Løse fliser og boom på mange fliser.
- Ikke tette rørgjennomføringer på gulv og vegg. Mangler mansjetter.
- Gammelt stålsluk i gulv. Oppbrukt sin forventede levetid.
- Dårlig eller ingen form for membran.

Badet har tidligere blitt inspisert av rørleggerfirma. Inspeksjonen ble foretatt ifbm. at firmaet utførte arbeider på kjøkken. Inspeksjonen ble foretatt med tanke på dårlig vanntrykk. Det ble da konkludert med at alle rørinstallasjoner knyttet til badet måtte skiftes, for å få opplegget i fagmessig stand.

...

Utbedring

Det er av vår oppfatning at hver enkelt av påberopte feil vil medføre rivning av overflater: Dårlig vanntrykk: Vannrør er feildimensjonert. Mange av rørføringene ligger inne i veggkonstruksjonen. For å føre frem nye vannrør bør disse også legges som skjult anlegg. Det vil ikke på et flislagt bad med membran være mulig å åpne deler av konstruksjonen. Da vil membran sin helhet brytes.

Kloakkluft fra sluk: Sluk ved siden av wc er av type eldre støpejernsluk. Sluket har ikke tilfredsstillende vannlås funksjon som stenger for luft fra avløpsopplegget. Sluket har oppbrukt sin forventede levetid (30-60 år). Om sluket skal skiftes ut vil membran rundt sluk brytes. Om det hadde vært utarbeidet en tilstandsrapport med tilstandsgrader ved salg av boligen, ville sluket fått en tilstandsgrad 3 (TG:3). VVS arbeider: På befaringen ble det avdekket av VVS arbeider knyttet til bad/wc ikke er fagmessig utført. Flere av vann og avløpsrør er ført på yttervegg. Avløpsrør som kommer ut av veggen er av type myk plastslange (hageslange). Ved befaring av autorisert VVS installatør ble det konkludert med at alt røropplegg må skiftes. Det er av vår oppfatning at dette ikke kan utføres uten at badet må rives. Badets generelle tilstand: Badet fremstår som meget dårlig fagmessig utførelse. Det er vår oppfatning at badet må bygges opp på nytt om badet skal inneha de kvaliteter som forventes av et våtrom. Badet innehar ingen evne til å lede overflate/lekkasjevann til sluk. Dette vil renne ut i gang og øvrig konstruksjon.

...

Sum inkl. mva. kr 202 250,-

Kjøper innhentet uttalelse fra sin leietaker som bl.a. viste til samtale med rørlegger som hadde befart boligen i selgers eiertid som mente at badet i sin helhet måtte renoveres.

Selskapet redegjorde for selgers tilbakemelding i saken:

Selger opplyser til oss at hun ikke har hatt kjennskap til forholdet som det er reklamert over. Badet ble pusset opp i 2004, og arbeidet ble utført av faglærte. Det er lang tid siden arbeidet ble utført, og selger husker ikke lenger firmanavnet.

...

Når det videre kommer til hva *rørlegger K.* eventuelt har sagt, bestrides dette av selger som også har snakket med *rørlegger K.* nå, og vi er ikke enige i at badet ikke fungerer slik det er. Man kan fint bruke badet, både med bom i fliser, feil fallforhold og dårlig vanntrykk, men det sier seg selv at det kan være uheldig å ikke gjøre noe med det på sikt. Dette er dog ikke selgers ansvar når det er opplyst om ufagmessigheter og dårlig vanntrykk.

Når det kommer til hvem som gjorde arbeider ved rør på bad i 2004 var dette B. Rør. Jobben på selve badet ble videre satt bort til et norsk firma som brukte polske håndverkere. Selger har ikke fremlagt dokumentasjon på dette, noe vi i alle tilfeller ikke finner nødvendig, med bakgrunn i ovennevnte drøftelse. Selger bekrefter for øvrig at det ikke er gjort arbeider ved rør på selve badet i de senere år, men at *rørlegger K.* rør fra bad til kjøkken jf. egenerklæringsskjema.

...

Selger opplyser til oss at hun ikke har hatt kjennskap til forholdet som det er reklamert over. Badet ble pusset opp i 2004, og arbeidet ble utført av faglærte. Det er lang tid siden arbeidet ble utført, og selger husker ikke lenger firmanavnet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om avvik og ufaglærte arbeider ved bad og røropplegg, og at utbedringsbehovet uansett tilsier at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 212 479, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken forelå en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-1 jf. 3-10, 4-19, 3-7 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort sin anførsel om at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. I lys av risikoopplysningene som ble gitt ved salget kunne sekretariatet heller ikke se at avviket utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger fra selgers side. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen 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.

I sekretariatets begrunnelse heter det følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7:

Hva angår vanntrykket ble det ved salget opplyst om at dette var dårlig. Det er fremlagt en uttalelse fra bl.a. leietaker og vist til samtale med tidligere rørlegger knyttet til utbedringsbehov. Opplysningene er imidlertid imøtegått av selger, og vi kan ikke ved skriftlig saksbehandling legge til grunn at selger har kjent til forhold utover det opplyste.

Vedrørende de øvrige feilene har selger opplyst å være ukjent med disse. Tiltak ved badet ble utført tilbake i 2004, og selger har vist for hvem som utførte arbeidene. Grunnet tiden som har gått, kan vi ikke se at det må forventes at selger kan dokumentere dette nærmere. Vedrørende de øvrige feilene ved badet må det også vektlegges at forholdene først ble oppdaget etter befarig av rørlegger. Slik saken er dokumentert, har ikke kjøper sannsynliggjort at selger har gitt mangelfulle opplysninger om arbeidene ved badet og de anført avvik.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for nemndas syn på saken.

Nemnda bemerker for øvrig at den ikke kan se at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, og det foreligger etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda drøfter etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i "*vesentleg ringare stand*" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Slik saken er opplyst legger nemnda til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt.

For så vidt gjelder det kvalitative elementet, siteres fra sekretariatets vurdering:

Sentralt i den kvalitative vurderingen er hvor påregnelig et skadeforløp og omfang objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet, jf. FinKN-2017-299.

Ved salget ble det etter vårt syn ikke gitt tilstrekkelig presise opplysninger som tilsa at badet var renovert de senere år. Det ble heller ikke gitt opplysninger om omfanget av ev. tidligere arbeider. Det er følgelig høyst usikkert hvilke berettigede forventninger kjøper kunne ha til baderommets beskaffenhet og referansenivå etter kjøpsavtalen. Denne usikkerheten må tas i betraktning i den samlede vesentlighetsvurderingen.

I vurderingen har vi videre vektlagt at det ble gitt tydelige risikoopplysninger som ga kjøper grunn til å forvente arbeider knyttet til bad og VVS. Bl.a. ble det opplyst om dårlig vanntrykk, feil fall på gulv, og sprekk og bom i flis. I verdi- og lånetaksten ble det i tillegg anbefalt nærmere kontroll av baderommet. At det potensielt kunne bli nødvendig med store tiltak og kostnader, kunne allerede på salgstidspunktet ikke utelukkes. Da kjøper ikke gjorde nærmere undersøkelse eller tok forbehold før kjøp, er vi av den oppfatning at kjøper selv må bære risikoen for at skadeomfanget var større enn forventet.

På bakgrunn av en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet til at bestemmelsens kvalitative side ikke var oppfylt, og at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i sekretariatets vurdering, og slutter seg også på dette punktet til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for nemndas syn på saken. Nemnda har i vurderingen særlig vektlagt at ut fra det totale opplysningsbildet ved salget, så hadde kjøper ingen berettiget forventning om at badet var totalrehabilitert i 2004. Slik nemnda ser det, var det ut fra salgsdokumentasjonen uklart hvilken alder badet hadde. Det var også gitt flere risikoopplysninger om badets beskaffenhet i salgsdokumentasjonen.

Etter en helhetsvurdering har nemnda følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), og Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant).