

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-649

5.9.2019

Protector Forsikring ASA

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

To år gammelt bad – manglende dokumentasjon – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En leilighet i Oslo fra 1960 ble solgt "som den er" for kr 3,91 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.18. Ved salget ble det bl.a. fremhevet i salgsoppgaven at leiligheten hadde *"Nyoppusset bad i 2016/2017"*, og i egenerklæringsskjemaet opplyste selger om nytt bad utført av faglærte. Det ble videre opplyst at *"selger kan fremlegge dokumentasjon på utførelse"*. Etter overtakelsen fant kjøper flere avvik ved utførelsen av badet og el-anlegget, og avdekket at det ikke var selger men tidligere eier som hadde pusset opp badet. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selger avslo kjøpers reklamasjon under henvisning til at selger ikke hadde plikt til å ta vare på dokumentasjon av utført arbeid, og heller ikke hadde plikt til å opplyse om at arbeidet var utført av tidligere eier. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 246 675.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under selgers boligselgerforsikring som en følge av feil ved bad og el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9.

Eiendommen er en leilighet oppført i 1960.

I salgsoppgaven fremgikk bl.a. følgende:

Nyoppusset bad i 2016/2017

...

Badet ble pusset opp av fagfolk i 2016/2017, og selger kan fremlegge dokumentasjon på utførelse.

I tilstandsrapporten ble badet gitt tilstandsgrad (TG 1), med følgende beskrivelse:

Ingen indikasjon på fukt utover hva som anses som normalt på et bad som er i daglig bruk.

Bad pusset opp av fagfolk i 2016.

Membran er montert av (membranfirma B.M.), rørleggerarbeidet er utført av (rørleggerfirma B.) i følge eier.

Badet fremstår som nytt.

...

Innredning og garnityr fra 2016.

Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 1.

Selger opplyste i egenerklæringen under spørsmål om det var utført arbeider på bad:

Nytt bad. Nytt sluk, ny membran, nye varmekabler, nye fliser

Videre svarte selger "ja" på spørsmål om arbeidene var gjort av faglærte:

(Membranfirma B.M.) har utført membran.

(Rørleggerfirma B.) har utført alt av røropplegg inkl. bytte av sluk.

Selger svarte "ja" på spørsmål om det forelå dokumentasjon på arbeidene:

Kvittering får kjøper med på overtakelsen

Videre svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til arbeider ved el-anlegget, men oppga:

Borettslaget har oppgradert el-anlegget.

...

Borettslaget har nødvendige papirer på bytting av sikringsskapene i alle oppgangene.

Selger opplyste å ha bodd i boligen fra 11.5.16.

Boligen ble "solgt som den er" for kr 3 910 000 ved kjøpekontrakt i juni 2018. Overtakelse fant sted den 1.7.18.

Kjøper avdekket etter overtakelsen flere feil ved utførelsen av badet, og at arbeidene på badet som salgsdokumentene opplyste om ble utført i forrige eiers botid. Selger kunne følgelig ikke fremlegge dokumentasjon på arbeidene.

Selskapet fremla en e-post fra ansatt i membranfirma B.M. datert 16.7.18, etter å ha forespurt hvorvidt firmaet hadde utført arbeidene. Det fremgikk av e-posten at:

Jeg har lagt membran på ditt bad, det er utført samme måte som de 6000 bad (sveiset membraner siden 1998) jeg har lagt membran på i Oslo og omegn.

Sender med kopi av div. Serfikater relevant for membran arbeider, og fdv membran.

Du får også bilder av membran utført på ditt bad.

Kjøper innhentet vurdering datert 7.8.18 av verdiforringelsen som en følge av at dokumentasjon på badet manglet fra megler. Det hitsettes fra vurderingen:

Kjøperne av (eiendommen) er en del av et segment som er ute etter en eiendom de slipper å pusse opp. Typisk for dette segmentet er at de er opptatt av god kvalitet og trygghet i forbindelse med kjøpet. De ønsker ikke å pusse opp, eller å leve med en risiko om at noe kan gå galt i løpet av kort tid.

Dersom garantien og reklamasjonsmulighetene til et firma ikke er gjeldende, vil kjøper av eiendommen legge inn bud på feil grunnlag. Et helt segment vil antakeligvis finne eiendommen uinteressant fordi sikkerheten i kjøpet er fraværende. Dermed vil prisen på eiendommen bli forringet.

Undertegnede har fått informasjon ved prospektet i (eiendommen) om at store deler av leiligheten er pusset opp uten at det er blitt forelagt dokumentasjon som lovet.

Verdiforringelsen for leiligheten stipuleres til kr 300 000 for dokumentasjon som ikke er fremlagt til kjøper.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport datert 9.1.19, hvor det fremgikk:

Bad:

På badet er det konstatert enkelte mangler på befaring

- Mangler luftespalte under dør for toveis lufting av rommet.

- Innebygd cisterne har synlig membran i bunn, men mangler waterguard i arealet/ eller avløp fra kasse ut på badegulv med avrenning til sluk.

- Fall til sluk fra terskel er 20 millimeter til hjelpesluk i dusj og 11 mm fra terskel til hovedsluk. Dette betyr at det forutsettes at membran og terskel løsning er tett iht. krav for våtrom. Ikke synlig.

- Det er synlig utett skruer hull ved stang til dusj. Skulle vært tettet med membran/tettestoff ved innfestning.
- Listverk er avsluttet tett mot gulv, materialet er ikke fuktbestandig eller våtromsbehandlet. Synlig fuktbelastning på treverk.

Pga tidspunktet for oppussing av bad, forutsettes det at det er gjort iht. regler i Tek 2010 og Plan og bygningsloven av samme årgang. Dette medfører at tiltaket var søknadspliktig pga. utførelse i brannskille mellom to enheter. Dette er ikke klart synlig på befaring, men pga. synlig alder på sluk synes det som noe er gjort i den forbindelse.

Det er da også klart at det var krav til uavhengig kontroll på utførelse av arbeidet, dette er heller ikke dokumentert.

Det er heller ikke fremlagt FDV på arbeider som er utført av selger eller entreprenør som er påstått utførende.

...

Konklusjon:

Badet anses å ikke tilfredsstillende tekniske krav til rommet med de nevnte mangler i listen overfor og siden det er sannsynlig at det er vært gjort arbeider i forbindelse med skifte av sluk i brannskille så er det også en mangel i forhold til prosjektering, søknad og kontroll av tiltaket som er gjort.

Badet må derfor forventes å bygges på nytt med tanke på å sikre de krav som ligger rundt krav til brannsikring mellom enheter, prosjektering av våtrom i forbindelse med søknad til kommunen samt arbeider til kontroll og utførelse.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 217 938 inkl. mva.

Kjøper avdekket videre fem avvik ved el-anlegget, herunder ikke-tilfredsstillende jordforbindelse i stikkontakter, og at boks for tidligere bryter til varmtvann og kjøkkenwattmeter ikke var tom for ledninger. Det ble innhentet pristilbud fra elektrikerfirma datert 16.1.19 på utbedring av samtlige feil til en pris av kr 28 675.

Selskapet fremla en takstrapport fra takstfirma B., som estimerte utbedringskostnadene for badet til kr 53 500 inkl. mva.

Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det var ikke riktig at selger besatt og kunne fremlegge dokumentasjon på arbeidene som opplyst, og badet viste seg å være bygget av forrige eier og ikke av selger. Dersom selskapet hevdet å ha oversendt dokumentasjon til kjøper flere ganger, var det selskapet som hadde bevisbyrden for at slik dokumentasjon fantes og hadde blitt oversendt. Selskapets vedlagte e-post fra membranfirma B.M. kunne ikke anses som dokumentasjon på det utførte arbeidet. Videre anførte kjøper at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. da utbedringskostnadene utgjorde mer enn 6 % av kjøpesummen.

Kjøper krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 246 675, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet avviste at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger hadde ingen plikt til å oppbevare dokumentasjon på utførte arbeider, og hadde kun opplyst at det kunne fremlegges kvittering på arbeidet. Selger hadde heller ikke plikt til å opplyse om at det var forrige eier som fikk utført arbeidene. I alle tilfeller hadde selskapet gjentatte ganger fremlagt dokumentasjon ovenfor kjøper uten at kjøper syntes å merke seg dette. Det var heller ikke uriktig at selger ikke hadde fått utført arbeider på el-anlegget, idet det var kun i regi av borettslaget det hadde vært gjort arbeider på el-anlegget. Det var videre ikke dokumentert at det faktisk var feil ved badet, dermed forelå det ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til 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.

Nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om de forhold som er omtalt i kjøpers reklamasjonsrapport datert 9.1.19. Når det gjelder opplysningene om dokumentasjon og kvitteringer på arbeider på badet, oppfatter nemnda at det er noe motstridende forklaringer om hva som er fremlagt og hva som kan fremlegges og fremskaffes. Ettersom nemndas saksbehandling er skriftlig, kan det ut fra det opplyste ikke legges til grunn som sannsynliggjort at selger har holdt tilbake opplysninger om fremskaffelse av dokumentasjon. Det anses derfor ikke å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7.

Dernest blir det spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Etter denne bestemmelsen 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, og 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 tar utgangspunkt i salgsoppgaven, der følgende fremgikk under "*Standard*":

Badet ble pusset opp av fagfolk i 2016/2017, og selger kan fremlegge dokumentasjon på utførelse.

Nemnda oppfatter bevisituasjonen dithen at det rent faktisk ikke foreligger dokumentasjon om utførelsen – oppussingen av badet av fagfolk – som selger kan fremlegge for kjøper. Det vises her til at selskapet i brev 6.8.19 til nemnda opplyser at:

Det bemerkes igjen ovenfor kjøpersiden at det ikke er opplyst om at dokumentasjon på arbeider på bad kan fremlegges ved kjøp, men at kvitteringer følger med. Det er betydelig forskjell på kvitteringer og dokumentasjon på utført arbeid. Kvitteringer er oversendt i flere omganger tidligere.

Nemnda er uenig i denne uttalelsen fra selskapet. Man kan vanskelig lese salgsoppgaven på en annen måte enn at selger på forespørsel vil kunne fremlegge skriftlig dokumentasjon på at badet ble pusset opp i 2016/17 på en fagmessig måte. Å bare kunne fremlegge kvitteringer for betalte utgifter til håndverkere er noe annet enn det som står beskrevet i salgsoppgaven. Etter en samlet vurdering har nemnda derfor kommet til at det foreligger en mangel grunnet uriktige opplysninger på dette punktet jf. avhl. § 3-8. Nemnda mener videre at opplysningen må anses å ha virket inn på avtaleinngåelsen eller dets innhold. Å få utlevert dokumentasjon på at badet er oppusset på fagmessig måte har en ikke helt ubetydelig verdi.

Når det gjelder spørsmålet om det også foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., bemerker nemnda at selskapet i etterkant av sekretariatets uttalelse har innhentet sakkyndig rapport fra takstfirma B. om utbedring av manglene. Utbedringskostnadene i selskapets rapport på kr 53 500 inkl. mva. ligger betydelig lavere enn kjøpers fremlagte reklamasjonsrapport (ca. kr 218 000 inkl. mva.). Rapportene tar dels ulike utgangspunkt, og det er vanskelig for nemnda å få noen entydig oversikt over hva som er nødvendig å utbedre for å få badet i fagmessig stand. Særlig gjelder dette spørsmålet om brutt brannskille. Nemnda mener dog det ikke er sannsynliggjort noe behov for rivning og fullstendig nytt bad, slik kjøpers reklamasjonsrapport tilsynelatende tar utgangspunkt i.

Nemnda mener selskapets beregning av utbedring av manglene således er mer treffende, og finner etter en konkret vurdering at utbedringskostnadene må anses såpass lave at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen vanskelig kan anses oppfylt. 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. Nemnda har kommet til at et slikt åpenbart misforhold ikke kan sies å foreligge i dette tilfellet.

Når det gjelder spørsmålet om el-anlegget, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Forholdet er heller ikke av et slikt omfang at det får noen betydning for vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det foreligger etter dette ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda skal etter dette utmåle et prisavslag for uriktig opplysning om dokumentasjon på fagmessig oppusset bad, jf. avhl. § 4-12.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Kvalshaug og Sjøvold – bemerk:

Flertallet mener det må foretas en skjønnsmessig utmåling, der kjøper har krav på å få dekket kostnader til de forhold som er vurdert til ikke å være fagmessige. Flertallet kan vanskelig se at det er dekning for et prisavslag tilsvarende kjøpers krav på ca. kr 218 000. Igjen mener flertallet at det er mest forsvarlig og korrekt å ta utgangspunkt i rapporten fra takstfirma B., der følgende utbedring er foreslått:

Ventil i dørblad bør monteres. Innmuringen rundt toalettsisternen bør skiftes til en oppbygging av uorganiske materialer, og der lekkasjevann fra sisternen synliggjøres og ledes til sluk. Hull til klammer for vannrør bør tettes/fuges, førklammer og deksel på klemmer monteres. Fuktskadet dørlist er medregnet utskiftet, men bør ikke skiftes før bedre dusjløsning er montert.

Kostnadene for dette er anslått til kr 53 500 inkl. mva. Flertallet finner å kunne utmåle prisavslaget i tråd med dette.

Mindretallet – bestående av Klefstad og Sørli – bemerk:

Mindretallet har kommet til et annet resultat enn flertallet når det gjelder utmålingen av prisavslaget for uriktig opplysning om dokumentasjon på fagmessig oppusset bad, jf. avhl. § 4-12. Det fremgår av bestemmelsens første ledd at kjøperen kan kreve et forholdsmessig prisavslag. Av andre ledd følger at med mindre *"noko anna vert godtgjort"*, skal prisavslaget fastsettes til kostnadene ved å få mangelen rettet. I dette tilfellet har klager innhentet en vurdering fra eiendomsmegler for verdiforringelse som en følge av at dokumentasjon på badets fagmessige utførelse mangler. Verdiforringelsen ble av megler stipulert til kr 300 000. Mindretallet er av den oppfatning at *"noko anna"* ved denne uttalelsen er godtgjort, og at prisavslaget skal utmåles på bakgrunn av meglervurderingen. Mindretallet finner imidlertid grunn til å bemerke at beløpet synes noe høyt, og mener at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000. Sett hen til vurderingen fra eiendomsmegler finner mindretallet det sannsynliggjort at det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).