

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-139

2.3.2020

AmTrust Europe Limited

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

Fuktskader fra bad – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En 4-roms leilighet i Oslo oppført i 1970 ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill., og overtatt av kjøper den 28.6.17. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde et moderniseringsbehov, og bad ble vurdert til TG 2. Kort tid etter overtakelsen påbegynte kjøper oppussingsarbeider. I den forbindelse ble det avdekket fuktskader som en følge av utett bad. Kjøper anførte at selger hadde malt og tapetsert over fuktmerker, og at selger dermed hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Videre anførte kjøper at avviket fra det forventbare uansett var vesentlig. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at leiligheten hadde vært utleid og at selger heller ikke hadde utført arbeider i sin eiertid. Sett i lys av alder og tilstand på baderommet kunne heller ikke avviket anses vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 255 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av fuktskader og utett bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en leilighet oppført i 1970.

I prospektet ble det bl.a. opplyst at leiligheten hadde et moderniseringsbehov, og det ble ikke opplyst om senere påkostninger av betydning.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Innvendige overflater

Parkett/laminat, fliser.

Slitasje og noen sprekker i fliser.

Visuelt i grei stand. Overflatebehandling kan forventes.

TG: 2

Badene holder ikke dagens våtromsnorm. TEK 10. TG gitt grunnet mangel på dokumentasjon og alder. TG: 2

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid leiligheten siden 2007, men aldri bebodd denne. Det var ikke opplyst om arbeider i selgers eiertid. Det var i tillegg bemerket:

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 450 000 ved kjøpekontrakt datert 10.6.17, og overtatt av kjøper den 28.6.17.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader. Kjøper engasjerte deretter takstmann I., som i rapport av 18.7.17 bl.a. opplyste følgende:

Brudd på membransjikt.

(Kjøper) oppdaget vannskade og soppdannelse i vegg bak bad da han skulle pusse opp stuen og tok kontakt med oss etter å ha snakket med sitt forsikringsselskap.

Det er en sprekk i dusjsonen overgang vegg/gulv som indikerer at membran er brutt på et kritisk punkt. Ved å åpne gipsvegg fra kjøkken/stue kommer det frem at veggen er angrepet av sopp fra gulv og ca 60 cm oppover veggen. Vannet tilføres fra sannsynligvis overgang vegg/gulv bak dusjen i små mengder.

Takstsum ekskl. Mva. Kr 204 000

Selger ga følgende forklaring i saken:

Vi (selger) har aldri sett noen vannskade i leiligheten.

Vi har og hadde ingen kjenskap til noe fuktskade og gjorde ingen arbeid på leiligheten.

Leiligheten var leid ut for perioder.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar for selskapet, jf. avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde malt/tapetsert over fuktskader. Kjøper hadde dermed krav på å få dekket utbedringskostnadene iht. rapport, jf. avhl. § 4-12.

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

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til at boligen hadde vært utleid og at det ikke var utført arbeider i selgers eiertid. Det var dermed ikke grunnlag for at selger skal ha kjent til fuktskadene som ble avdekket av kjøper ved oppussing, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. På bakgrunn av badets alder og tilstand ved salget kom sekretariatet til at avviket fra det forventbare heller ikke var vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til kjøpers anførsel om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet brudd på membransjiktet på badet, som har medført fuktskader. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Ifølge selgers kommentar til selskapet har selger verken vært kjent med fuktskader eller utført arbeider i leiligheten i sin eiertid. Etter hva vi forstår ble også de aktuelle skadene oppdaget ved oppussingsarbeider og destruktive inngrep. Vi kan dermed ikke se at kjøper har sannsynliggjort at selger, til tross for sin tilbakemelding til selskapet, allikevel har vært kjent med de anførte skadene.

Nemnda er enig i dette. Det tilføyes i denne forbindelse at det fremgår av blant annet egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte leiligheten i 2007, men at selger aldri har bodd i leiligheten. Kjøper har anført at det er tapetsert over fuktmerker, noe som kan tale for at den som har gjort det var kjent med fuktskadene. Slik saken er opplyst, kan nemnda imidlertid ikke legge til grunn at det er selger – eller noen på selgers vegne – som har gjort dette. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Hva gjelder bestemmelsens kvalitative element, fremholdt sekretariatet:

Med hensyn til bestemmelsens kvalitative side, skal det i tråd med rettspraksis, 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.

Etter en gjennomgang av saken kan vi ikke se at det ble gitt klare opplysninger om at det var utført oppgraderinger av baderommet i nyere tid. Vi finner dermed å legge byggeår til grunn som bygningsdelens referansenivå. Alder tatt i betraktning var dermed en fullstendig oppgradering av baderommet fullt ut påregnelig. Vi har videre funnet å legge særlig vekt på opplysninger gitt i tilstandsrapporten ved salget. Baderommet ble tilstandsvurdert til TG 2 – som indikerer middels kraftige symptomer på svikt. Etter vårt syn var følgelig svikt og følgeskader påregnelig på kort sikt allerede ved salgstidspunktet. Vi kan dermed ikke se at bestemmelsens kvalitative side er oppfylt.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. Kjøper har blant annet innvendt at det er uriktig å legge byggeåret til grunn som baderommets alder. Selv om det legges til grunn at baderommet er nyere enn byggeåret, bemerker nemnda at baderommet er av ukjent alder ut fra salgsdokumentasjonen. Kjøper hadde følgelig ingen berettiget forventning om at baderommet var av nyere dato, og det var etter nemndas skjønn påregnelig for kjøper at det kunne påløpe utgifter til utbedring av badet på kort sikt. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering – hvor det særlig er lagt vekt på badets ukjente alder, at badet var tilstandsvurdert til TG 2 samt at det i salgsdokumentene var en særlig oppfordring om å besiktige eiendommen da selger ikke hadde bodd i boligen – har nemnda kommet til at leiligheten ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Lena Moss (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).