

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-543

13.7.2020

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad – motstridende opplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Sandnes oppført i 1974 ble "solgt som den" for kr 3,2 mill., og overtatt av kjøper 1.4.19. I salgsprospektet ble det opplyst om nytt bad i kjelleren. I tilstandsrapporten ble baderommet gitt TG 2, og det ble opplyst om eldre bad med opprinnelse fra byggeår og med grunnstamme på 44 år. I egenerklæringen ble det opplyst om nytt bad i første etasje i 2015. Kjøper reklamerte etter overtakelsen over flere feil ved badet i kjelleren. Kjøper anførte at det var gitt uriktige og ufullstendige opplysninger om at badet var nytt og at opplysningene hadde virket inn på avtalen. Det ble også anført at eiendommen i alle tilfeller var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at de uriktige opplysningene i prospektet var korrigert i tilstandsrapporten og at det ikke kunne legges til grunn at opplysningene hadde virket inn på avtalen. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 163 750, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i borettslag i Sandnes oppført i 1974.

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

Innholdsrik familiebolig (...). Videre i denne etasjen finner man to soverom og nytt helfliset baderom utført i 2015 av O. bad. Kjøkk og romslig familiebolig med ypperlig beliggenhet. En bolig med mange muligheter.

(...)

I kjeller har man stue 1 soverom samt god lagringsplass, nytt baderom og utgang til en kjøkk hage. Noen vinduer, dører, piper og taktekke er skiftet de senere år via borettslaget. Kjøkk og romslig familiebolig med ypperlig beliggenhet.

Fra tilstandsrapportens konklusjon hitsettes:

Velholdt bolig ferdigstilt i 1974. Boligens tilstand utvendig er god uten anmerkninger av betydning. Innvendig i god stand med bl.a. nytt bad ferdigstilt i 2015 utført av fagpersonell. Behov for oppgradering av kjøkken i 1. etg. etter eget behov. Normal ut fra alder for underetasjen med påregnelig risiko i bad/badstueområde. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponenter utover i rapporten.

Badet i boligens 1. etg. ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst at badet var ferdigstilt høsten 2015.

Det hitsettes også fra rapportens punkt "Bad kjeller" (TG 2):

Eldre bad antatt med opprinnelse fra byggeår.

(...)

Avløp fra vask går gjennom dusjens våtsoner og anses forbundet med risiko. Ujevne fuger tyder på etterfuging med påregnelig risiko. Vask og toalett fungerer etter intensjonen.

Påregnelig risiko bak kledde vegger mot grunnmur.

Badets grunnstamme er på beforingen 44 år med påfølgende redusert økonomisk verdi i forhold til nytt, (..).

I tilstandsrapportens punkt "VVS" ble det bl.a. opplyst at vann og avløp var fra byggeår med oppgraderinger i 2015 i forbindelse med nytt bad. I rapportens punkt om "*Elektrisk anlegg*" ble det opplyst at "*Alt på bad inkludert varmekabler er fra 2015*".

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "*nei*" på spørsmål om kjennskap til feil ved bad/våtrom. Selger svarte "*ja*" på spørsmål om det var utført arbeid på bad siste 10 år, og opplyste:

Nytt bad 1.et 2015

Selger oppga videre at arbeidet på badet var utført av et navngitt firma.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.3.19, og overtatt av kjøper den 1.4.19.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen flere feil ved baderommet i underetasjen samt at det ble avdekket røyklukt i boligen.

Kjøper har fremlagt befarringsrapport av 3.10.19 fra F. Rør AS. Det hitsettes fra denne:

Bad kjeller

Badet er ikke renovert. Det er lagt nye fliser på gulv men resten er gammelt. Sluken er ikke byttet. Avløp til vask kommer ut fra vegg i dusj og opp i sluk. Varme i gulv virker ikke. Det er satt inn ny gulv wc og dusjvegg. Møbelet er gammelt. Når sokkel på dusj er høyere enn terskel dør, må det enten installeres 2 sluker, eller heve terskel, eller lage hull i sokkel dusk. Er ikke fagmessig utført.

Konklusjon på badet: Hele badet må rives pga meget mangelfullt arbeid, ingen håndverkere vil påta seg totalansvaret på en slik jobb uten å gjøre alt på nytt pga totalgaranti på slikt arbeid.

Tilbudet fra F. Rør AS var på kr 208 500 inkl. mva. Det ble også lagt frem tilbud fra byggmester S. for rehabilitering av baderommet i sokkeletasjen på kr 163 750 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om at baderommet i kjelleren var nytt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre anførte kjøper at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 163 750 inkl. mva. samt forsinkelsesrente fra 8.12.19.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at de feilaktige opplysningene som ble gitt i prospektet var korrigert i tilstandsrapporten. Forholdet hadde derfor ikke virket inn på avtalen, og det forelå ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet anførte at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til at det ut ifra det samlede opplysningsbildet ved salget ikke var gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til Rt. 2005 s. 1281 og FinKN-2018-330. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om betydningen av motstridende opplysninger i salgsprospekt og tilstandsrapport/egenerklæring. I salgsprospektet ble det opplyst at badet i kjelleren var nytt. I tilstandsrapporten, derimot, ble samme baderom gitt tilstandsgrad 2 og opplyst å ha opprinnelse fra byggeåret med grunnstamme på 44 år. I egenerklæringen ble det gitt tilleggsopplysninger om at badet i boligens første etasje var nytt, mens badet i kjeller ikke ble omtalt spesifikt.

Sekretariatet har i sin vurdering av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger vist til at det i tilfeller som dette etter fast nemndspraksis må foretas en vurdering av det samlede opplysningsbildet i saken. Etter en konkret vurdering har sekretariatet deretter konkludert med at kjøper i nåværende sak ikke kunne forvente et nytt bad i kjelleren.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon. Når man leser omtalen av badet i kjelleren i tilstandsrapporten, fremgår det klart og tydelig at badet er gitt tilstandsgrad 2 og er av eldre dato. Både under takstmannens vurdering og tiltak/konsekvens er risikofaktoren ved et eldre bad omtalt, og det fremgår eksplisitt at *"Badets grunnstamme er på beforingen 44 år med påfølgende redusert økonomisk verdi"*. Det er åpenbart uheldig at salgsprospektet et par steder omtaler begge bad som nye, men nemnda mener likevel at kjøper på grunnlag av det samlede opplysningsbildet ikke med rimelighet kunne forvente et nytt bad i kjelleren. Som det fremgår innledningsvis av tilstandsrapporten, er formålet med dette dokumentet nettopp å *"fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte"*. Tilstanden til badet slik dette er konkret beskrevet i denne rapporten må derfor tillegges adskillig større vekt enn den mer generelle beskrivelse av badet som *"nytt"* i salgsprospektet. I tillegg kommer altså at egenerklæringen eksplisitt omtaler badet i første etasje som nytt – mens badet i kjelleren ikke omtales på tilsvarende måte. Det foreligger etter dette da etter nemndas syn ikke noen mangel etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder spørsmålet om tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for mangelsansvar på dette grunnlaget. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som tiltres.

For så vidt gjelder avhl. § 3-9 andre punktum, vil på tilsvarende måte det samlede opplysningsbildet komme inn i vurderingen av det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen. Slik badet er beskrevet i tilstandsrapporten, kan den aktuelle utbedringen ikke ha vært upåregnelig for kjøper. Som Høyesterett påpeker 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, og nemnda finner at det dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).