

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-611

28.8.20

Protector Forsikring ASA

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

Utett bad – opplyst pusset opp / utbedret – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Kongsvinger oppført rundt 1950 ble solgt "som den er" for kr 1,42 mill., og overtatt av kjøper den 1.12.18. I salgsprospektet ble badet i 2. etasje først omtalt som "*pusset opp i 2018*", deretter ble det beskrevet som "*Nytt bad*". I verditaksten fremgikk det blant annet at det ble montert nye fliser på gulv, delvis nye overflater på vegg og ny himling i 2018. Selger opplyste i egenerklæringen at membran tidligere hadde sluppet på badet i 2. etasje, men at dette var utbedret høsten 2018. På overtakelsesdagen oppdaget kjøper en vannlekkasje på badet. Snekker ble kontaktet, men forholdet ble ikke rettet til tross for flere utbedringsforsøk. Kjøper anførte at selger hadde gitt uriktige og manglende opplysninger, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 51 063, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Kongsvinger kommune oppført rundt 1950.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst følgende om badet i 2. etasje:

Badet ble pusset opp i 2018 med blant annet nye fliser på gulv og delvis nye overflater på gulv og vegger.

(...)

Nytt bad i 2. etg m/flislagt golv m/varmekabler.

Baderomsplater på vegg.

I verditaksten som forelå ved salget fremgikk bl.a.:

Bad 2. etg.

Bad med åpen dusjløsning, vaskeservant og toalett.

Fliser på gulv, våtromsplater og fliser på vegg, panel i himling. En vegg på bad består delvis av pipen og delvis av bindingsverk.

Det ble montert nye våtromsplater, innredning og nytt røropplegg i 2010.

Nye fliser på gulv, delvis nye overflater på vegg og ny himling i 2018.

Arbeider med bad i 2. etasje, mindre overflatearbeider og elektriske arbeider er under ferdigstilling og vil bli ferdigstilt før salg.

Taksten er vurdert på bakgrunn av at alle arbeider er ferdigstilt før salg.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2009, men at selger ikke hadde bodd i boligen. Huset var arvet, og hadde delvis vært utleid.

Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det "er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom", og oppga:

Bad i 2 etg membran hadde sluppet på gulv under flisene. Dette ble utbedret høst 2018 av J. bygg

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år oppga selger:

Bad 2 etg utbedret høsten 2018, og ny renovert.

Selger oppga videre i egenerklæringen at arbeidene på badet var utført av navngitte faglærte, og viste til vedlagte kvitteringer. Selger opplyste videre at det forelå en boligtakst fra 2018.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 420 000 den 14.11.18. Kjøper overtok eiendommen 1.12.18.

Kjøper oppdaget vannlekkasje fra badet i 2. etasje på overtakelsesdagen etter at overtakelsen hadde funnet sted.

Kjøper kontaktet megler og snekkeren som hadde gjort arbeid på badet for selger. Snekkeren prøvde å utbedre badet i flere omganger, først i desember 2019. Kjøper flyttet inn i slutten av januar 2020. Nye lekkasjer ble oppdaget i slutten av mars og april 2020 med mellomliggende utbedringsforsøk. Kjøper reklamerte til selskapet 28.5.19.

Kjøper viste til at selger i sin eiertid hadde mottatt en skaderapport fra firma T. AS datert 12.8.18. I denne skaderapporten fremgikk det bl.a. at årsaken til vannskade på badet var utett våtrom, og at silikon ved dørterskel til badet hadde løsnet.

Kjøper innhentet skaderapport datert 8.10.19 fra takstmann S. Skadeårsaken ble angitt til utett badegulv. Utbedringskostnader ble anslått til kr 51 063 inkl. mva.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Selger har bekreftet de opplysningene som allerede er gitt i egenerklæringsskjemaet. Selger opplevde en vannlekkasje mellom etasjeskillene høsten 2018. Kjøpers forsikring var på befarings- og dekket skadene, og skaden ble utbedret. (...) Kjøper har vært i god tro om at vannskaden var utbedret slik god skikk tilsier.

Selger fremla senere fakturaer for arbeid utført i selgers eiertid.

Kjøper har anført at det ble gitt en uriktig opplysning om at badet var utbedret, jf. avhl. § 3-8. Vurderingen av bestemmelsen var objektiv, jf. bl.a. HR-2018-2346-A. Kjøper anførte videre at selger måtte kjenne til at utbedringen ikke var vellykket, og at selger skulle ha opplyst om dette, jf. avhl. § 3-7. I alle tilfeller forelå det en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andrepkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene. I tillegg kreves forsinkelsesrenter én måned etter påkrav, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har anført at opplysningene i selgers egenerklæring ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8. At en lekkasje i etterkant av salget viste seg å ikke være tilfredsstillende reparert, medførte ikke at det var gitt en uriktig opplysning på tidspunktet for avtaleinngåelsen. Det var heller ingen holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at badet ikke var utbedret, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at selgers opplysning i egenerklæringen om at forholdet var utbedret av håndverker, ikke var en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8, til tross for at utbedringen i ettertid viste seg å være mislykket. Videre kom sekretariatet til at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde tilbakeholdt opplysninger etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. § 3-8. Blant annet under henvisning til nemndas avgjørelser i FinKN 2020-393 og FinKN 2020-397 er det vist til følgende i begrunnelsen:

Opplysningene er også her gitt i egenerklæringsskjemaet som selgers subjektive oppfatning av forholdet. Selger har gitt en håndverker oppdraget med å utbedre forholdet og det skal være vedlagt kvitteringer til egenerklæringen. Så lenge selger ikke hadde noen grunn til å tro at utbedringsmetode eller utbedring ikke skulle være forsvarlig eller vellykket, anser vi at opplysningen i egenerklæringsskjemaet ikke bør kategoriseres som en uriktig opplysning. Forholdet er i så fall en skjult feil som må bedømmes på samme måte som andre forventingsavvik, f.eks. feil ved et bad der det er opplyst om at badet er nytt i stedet for at det er utbedret som her. Sekretariatet bemerker at det i utgangspunktet er liten grunn til å behandle slike opplysninger forskjellig. Uten at det er avgjørende, bemerker vi at kjøper i dette tilfellet også har hatt mulighet til å reklamere til håndverker.

Flertallet – Jakobsen og Walderhaug – bemerker:

Nemndas flertall kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse.

Egenerklæringsskjemaet må som et utgangspunkt forstås som en subjektiv angivelse av selgers kunnskap om utbedringen. Dette underbygges av utformingen av skjemaet, der selgers kjennskap og beste skjønn etterspørres. Selgers uttalelse er i denne saken avgitt i den tro at utbedringen ble foretatt av en fagkyndig håndverker, og det foreligger ikke konkrete forhold som kunne tilsi at utbedringen ikke hadde vært vellykket. Flertallet finner derfor ikke at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. For øvrig viser nemnda til de generelle drøftelser av dette spørsmålet i FinKN 2020-393 og FinKN 2020-397.

Flertallet slutter seg også til sekretariatets vurdering av betydningen av manglende omtale av skaderapporten, samt at det ikke er holdepunkter for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Nemnda finner heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viser bl.a. til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen vanskelig kan anses oppfylt i saken.

Mindretallet – Sørli – bemerker:

Mindretallet har kommet til at det er gitt en uriktig opplysning om eiendommen, som har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8. Mindretallet er enig i at mange opplysninger i en egenerklæring må forstås som en subjektiv angivelse av selgers kunnskap. Mindretallet viser imidlertid til at selger her har tilkjennegitt en kjennskap til feil tilknyttet bad/våtrom, og han har deretter redegjort nærmere for at *"membran hadde sluppet på gulv under flisene"* og at dette ble *"utbedret høst 2018"* av navngitt firma. Det er gitt konkrete og spesifikke opplysninger som det er grunn til å stole på, og de må derfor defineres som uriktige i lovens forstand hvis de viser seg å ikke stemme med de faktiske forholdene. Mindretallet finner det også sannsynliggjort at utbedringsforsøket høsten 2018 av membranen som hadde sluppet på gulv under flisene må ha vært mislykket, all den tid fortsatt pågående lekkasje ble avdekket på overtakelsesdagen 1.12.18. Etter mindretallets syn har kjøper krav på prisavslag tilsvarende de estimerte utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Avgjørelsen avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).