

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1212

14.12.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Eldre bad – ikke opplyst om tidligere lekkasje – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Vågan kommune oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 2,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.3.16. Nesten fem år etter overtakelsen opplevde kjøper at det ble liggende vann på badegulvet som rant gjennom badegulvet og ned i etasjen under. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om tidligere lekkasjer, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå opplysningssvikt fra selger og at kjøper måtte forvente et eldre bad. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 286 000, krav om erstatning kr 36 485.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Vågan kommune oppført i 1978.

Det ble ikke gitt opplysninger om badet i salgsoppgaven.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 1997. På spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene, hadde selger krysset "nei". Det ble videre krysset "nei" på spørsmål om det var utført arbeid på bad.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 050 000 ved kjøpekontrakt datert 18.3.16, og overtatt av kjøper den 8.5.16.

Den 3.2.21 oppdaget kjøper at det ble liggende vann på badegulvet. Kjøper kontaktet sitt forsikringsselskap som engasjerte takstmann F. som utarbeidet skaderapport datert 4.2.21:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Tilstopping av avløp. Utett baderom.

Da ft. kom ut av dusjen var det ca. 2 cm vann utover hele gulvet på bad. Ft. Startet opp med opptørking og helte vann i toalettet. Det viste seg at vannet steg i klosettskål (avløpet var tett). Etter noen nedskyllinger slapp tilstoppingen og vannet i klosettet og på gulvet begynte å renne ut. Da ft. kom ned i kjeller rant det vann fra himling i gang og vaskerom.

Vann har runnet ned i utettheter i badegulv og ned i underliggende himling.

I tillegg ble det utført en kameraundersøkelse av N. Rør. Det ble ikke avdekket noen form for skade eller feil som skulle tilsi flere tilbakeslag. Ved inspeksjonen var det skader på bunnledning ute. En pakning hadde forskjøvet seg i en muffe, hvor det hadde samlet seg skitt og skapt et punkt som kunne føre til forstoppelse. Dersom dette hadde vært årsaken til at avløpsvann kom opp, hadde

dette kommet først opp i 1. etasje i huset. Det ble fremlagt pristilbud på nytt bad fra F. Bygg AS på kr 286 000.

Ifølge selskapet stilte selger seg uforstående til kravet. Selger har forklart at kjøper ble opplyst om den tidligere lekkasjen som ble utbedret i 2004 på visning. De hadde ikke opplevd lekkasje siden.

Kjøper har i hovedsak anført at kjøper har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger har bl.a. erkjent kjennskap til tidligere lekkasje i 2004, men har likevel krysset av "nei" i egenerklæringen på spørsmål om det hadde vært feil tilknyttet våtrommene. Kjøper har bestridd at selger opplyste om dette på visning. I alle tilfeller foreligger det et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det var ikke riktig at badet var fra byggeåret 1978, og kjøper viste til at selger hadde forklart at huset var ferdigstilt og innflyttingsklart etter brannskaden i 1999-2000. Utbedringskostnadene var høye, og utgangspunktet for kjøpers forventning var et relativt nytt bad.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 286 000. Det ble videre fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til egenandel på kr 6 000, rørlegger kr 5 485 og juridisk bistand på kr 25 000, til sammen kr 36 485.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det hadde ikke vært lekkasje på badet siden 2004. Forholdet måtte dermed anses som tilfredsstillende utbedret, og falt utenfor selgers opplysningsplikt. Selskapet kunne uansett ikke se at innvirkningsvilkåret var oppfylt gitt baderommets alder. Det var videre fullt ut påregnelig med utbedring av et 38 år gammelt bad.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke nødvendig å ta stilling til om det forelå opplysningssvikt, da en eventuell opplysningssvikt uansett ikke kunne antas å ha virket inn på avtalen. Basert på boligens alder var avviket heller ikke vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet utett bad i en bolig oppført i 1978.

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble ikke tatt stilling til om det var gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget da en eventuell opplysningssvikt uansett ikke kan antas å ha virket inn på avtalen. Fra sekretariatets drøftelse siteres:

Ved salget ble det ikke opplyst om alderen på badet, eller at det var foretatt noen oppgraderinger av betydning. Visuelt fremstår baderommet som nyere, det er imidlertid ikke opplyst om når en oppussing eventuelt var utført, eller hva arbeidet bestod av. I mangel av andre holdepunkter måtte kjøper forvente at den grunnleggende konstruksjonen uansett var eldre, og at dette kunne være fra byggeåret. (...)

Etter vårt syn måtte kjøper dermed forvente at den underliggende konstruksjonen var fra byggeår og 38 år ved salget. Det var ikke opplyst at tettesjikt og røropplegg var fornyet i senere tid, og det var av den grunn påregnelig med eldre rør og tettesjikt som på bakgrunn av alder kunne svikte på kort tid. På oppføringstidspunktet var det videre ikke krav til tettesjikt eller membran på overflater som ikke jevnlig ble utsatt for fuktpåkjenning. Ved salget var det installert et dusjkabinett og boblekar, og vi kan av den grunn ikke se at dagens løsning strider med de krav og byggeskikk ved oppføringsåret. (...)

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Ut fra det som ble opplyst ved salget, hadde kjøper en forventning om at badet var fra boligens byggeår 1978. Selv om badet visuelt fremsto nyere, var det ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen ikke grunnlag for å

anta at badets grunnleggende konstruksjoner var nyere enn boligens byggeår. Kjøper har anført at kjøpers forventning var at huset – herunder badet – var ferdigstilt og innflyttingsklart i 1999-2000 etter en brannskade, men slik saken er opplyst må det legges til grunn at dette er informasjon som kjøper ble kjent med etter budaksept.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på at kjøpers forventning ut fra det som var opplyst ved salget, var at badet var fra boligens byggeår.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).