

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-199

1.3.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Eldre bad – opplysninger fra tidligere salg – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig i Porsgrunn oppført i ca. 1900 ble solgt "som den er" for kr 2,31 mill., og overtatt av kjøper den 20.9.19. I tilstandsrapporten ble boligens bad (ukjent alder) gitt TG 1 / TG 2. Selger svarte benektende på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til feil ved våtrom. På overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra badekaret og feil fall ved badegulvet. Kjøper innhentet salgsdokumentasjon fra tidligere salgssledd der det var opplyst om feil fall/motfall (TG 3), og feil ved boblebad. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at forholdet ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt, og at opplysningene uansett ikke hadde innvirket på avtalen. Nemnda kom til at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 495 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Porsgrunn oppført i ca. 1900.

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

Velholdt og påkostet enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet

Videre ble det opplyst at boligen hadde et stort bad i 2. etasje med boblekar.

I tilstandsrapportens konklusjon fremgikk bl.a. følgende om boligen:

Enebolig som er bygget rundt 1890. Det er gjort enkelte oppgraderinger etter byggeåret. Dette gjelder innvendige/utvendige overflater, vinduer. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Mye av dette som følge av alder og forventet levetid. Det bør påregnes noe oppgraderinger.

I tilstandsrapporten ble badet, som var av ukjent alder, gitt TG 1-2. Det ble opplyst at det ikke var målt noe nevneverdig utslag på fuktmåler ved befaring, og at tilstandsgrad var satt på grunnlag av alder- og levetidsbetraktninger. Det fremgikk videre at alder på innvendige overflater var usikker, og at dagens løsninger med tanke på manskjetter og vanntette våtsoner ikke nødvendigvis var opprettholdt.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bebodd boligen siden 2016. Selger svarte "Nei" på spørsmål om det var eller hadde vært feil ved våtrommene. Selger svarte også "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det er utført arbeid på våtrom. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til skaderapport/tilstandsvurderinger, og oppga: "Tilstandsrapport fra jeg kjøpte".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,31 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.7.19, og overtatt av kjøper den 20.9.19.

Under overtakelsen oppdaget kjøper vann på gulvet på badet. I følge kjøper rant vannet mot den ene siden på badet, og det ble dermed klart for kjøper at fallet på gulvet gikk feil vei. Selskapet har vist til at kjøper selv er utdannet rørlegger.

I overtakelsesprotokollen bemerket kjøper bl.a. lekkasje fra badekar og manglende fall til sluk, og kjøper holdt tilbake kr 300 000 som følge av de anmerkede forhold:

Kommentar: Lekkasje fra badekar. Selger utbedrer. Manglende fall til sluk. Kjeller: råteskader på 2 bærende bjelker. Løse kraner på bad. Toalettør tapet med gaffatape. Selger utbedrer.

Kjøper innhentet rapport fra S. Taksering AS, og fra rapporten hitsettes:

Ved befaringen ble følgende feil og mangler avdekket.

1. Bad 2 etasje
2. Defekt badekar
3. Manglende list under våtromplater.
4. Feil fall på avløp i kjeller

PKT. 1. Det ble avdekt feil fall på baderoms gulv.

... Det er påvist tydelig feil fall på gulvet, ved flytting av badekar ble sluk avdekket og det er noe fall til sluk under badekaret, men på resten av gulvet er det fall mot yttervegg og dør. Det vurderes at fallet bør utbedres umiddelbart, ved større vannlekkasje vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom.

Ved undersøkelse av årsak viser det seg at vann stammer fra lekkasje fra badekar der det drypper fra flere dysser. Se også punkt 2 defekt badekar.

PKT. 2 Defekt badekar

Ved av prøving av badekar viser det seg at det ikke er noe særlig trykk på dusjhode. Badekaret er ikke funksjon testet med kompresser, bare vanlig trykk. Undertegnet er ikke kjent med om kompresser må være strøm satt for at dusjhode skal fungere korrekt. Trolig er det bare dysser og massasje funksjoner som trenger kompresser for å fungere. Det ble avdekt at det drypper vann på gulvet fra dysser, denne lekkasjen er pågående og er årsaken til vannsamling på gulvet. Må utbedres snarlig. Vår vurdering er at badekaret har lekkasje og at denne er årsaken til vannsamling på gulvet. Badekar bør umiddelbart kobles fra for å minimere risiko for skade på konstruksjonen.

PKT. 3. Manglende sokkellist under våtromplater i våtsone.

Ved befaring ble det avdekt at våtromplater ikke er montert iht. monteringsanvisning. Det er ikke montert sokkellist i hele våtromsonen.

PKT. 4 Feil fall på avløp i kjeller

Ved befaring ble det avdekt at feil fall på avløpsrør i kjelleren.

S. Taksering AS beregnet utbedringskostnadene til kr 118 750. Kjøper innhentet senere et pristilbud fra rørlegger på kr 295 000 for renovering av badet.

Kjøper innhentet også salgsdokumentasjon fra da selger kjøpte boligen i 2016. I tilstandsrapporten fra tidligere salgsledd ble overflater på gulv gitt TG 3, og takstmannen bemerket bl.a. at det ikke var fall til sluk:

1.2.2 Overflater gulv

... Belegg fra 2008 lagt direkte på tidligere flislagt gulv med golvvarme (varmekabler). Belegg ble lagt i 2008 etter en vannlekkasje.

Vurdering og begrunnelse

Ikke fall til sluk (motfall). Ingen flomkant ved dør til gang. Rørbrudd på badet vil kunne medføre vannskader i boligen. Alder på varmekabler er ikke kjent, men er antagelig fra den tiden badegulvet fikk påstøp av betong og flislagt.

1.2.6 Sanitærutstyr og innredning

... Eier opplyser at badekar ikke fungerer riktig.

Tiltak ... badekar repareres eller skiftes.

I egenerklæringsskjemaet som forelå ved selgers kjøp av boligen var det opplyst om tidligere vannlekkasje på bad som var utbedret av tidligere eier i 2008. Det ble opplyst om nye veggplater og belegg, og tidligere selger svarte "vet ikke" på spørsmål om arbeidene var utført av ufaglærte.

Ifølge selskapet har selger opplyst at han i sin eiertid ikke har hatt noen kjennskap til eller hatt problemer med feil fall på badegulvet. Videre har selger opplyst at han aldri har benyttet badekaret, og at avløpsrøret har fungert til sitt formål i selgers eiertid. Selgers manglende benyttelse av badekaret hadde sammenheng med selgers alder og helse.

Kjøper har forklart at han var klar over at badet var noe eldre da han kjøpte dette, selv om han ble forespeilet at det ble gjort enkelte forbedringer av gulv og vegger i 2008.

Kjøper har anført at selger holdt tilbake opplysninger som feil ved badet, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til at det ble gitt opplysninger om feil ved badet i salgsdokumentasjon fra tidligere salgsledd. Disse opplysningene ble ikke videreformidlet til kjøper. Det ble videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremlagt et pristilbud på kr 295 000 for utbedring av badet. Kjøper antok at det kunne foreligge skader i tilstøtende rom som en følge av feilene ved badet, og krevde ytterligere kr 200 000 for utbedring av eventuelle følgeskader, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. For det tilfellet at nemnda ikke fant det bevist at det var følgeskader, krevde kjøper et forholdsmessig prisavslag. I begge tilfeller krevde kjøper et prisavslag på kr 495 000. Kjøper krevde i tillegg forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde holdt tilbake opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Selger har opplyst at han ikke hadde hatt kjennskap til de anførte forholdene. Selskapet bemerket at badet var vurdert av en ny fagkyndig ved salget. Videre anførte selskapet at innvirkningsvilkåret uansett ikke kunne anses oppfylt, all den tid badet var forventet å være nærmere 30 år på kjøpstidspunktet. Selskapet var av den oppfatning at det påberopte forholdet hverken ut fra sin art eller omfang utgjorde et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet la til grunn at selger måtte kjenne til feil fall på badegulv og feil ved badekar, og at selger hadde plikt til å viderebringe disse opplysningene fra forrige salgsledd. Kostnader til utbedring av motfall og feil ved badekaret var slik sekretariatet forsto saken kr 48 125, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda bemerker innledningsvis at overtakelsesprotokollen i dette tilfellet etter sin ordlyd inneholder utbedringsplikt for selger for flere forhold. Det er også opplyst holdt tilbake kr 300 000 av kjøpesum. Klagen til nemnda gjelder imidlertid utelukkende spørsmålet om det foreligger en mangel grunnet feil ved badet, og nemnda går derfor ikke nærmere inn på hva selger ev. er avtalerettslig forpliktet til å utføre i henhold til nevnte protokoll.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger opplysningssvikt fra selger etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder feil fall på badegulvet og feil ved badekaret, men ikke for øvrige forhold. Det er bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet legger til grunn at selger måtte kjenne til opplysninger som fremgår av salgsdokumentasjonen fra da selger selv kjøpte boligen. Det forutsettes derfor at selger måtte kjenne til at det var feil fall og at badekaret ikke fungerte som det skulle. Selger har plikt til å viderebringe opplysninger fra forrige salgsledd, jf. bl.a. FinKN 2016-451 og FinKN 2016-524.

Sekretariatet finner på denne bakgrunn at selger har gitt manglende/uriktige opplysninger om feil fall på badegulv og feil ved badekaret.

Sekretariatet kan imidlertid ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at kjøper kjente til manglende sokkellist under våtromsplater eller feil fall på avløpsrør i kjeller. Sekretariatet finner heller ikke at det foreligger bevismessige holdepunkter for å legge til grunn at selger hadde kjennskap til ufaglært arbeid på badet. Tidligere salgsledd opplyste i egenerklæringsskjemaet fra 2016 at det hadde vært vannlekkasje på badet, men at denne ble utbedret av tidligere eier i 2008. Det ble i denne forbindelse montert nye veggplater og belegg. Tidligere salgsledd svarte videre "vet ikke" på spørsmål om arbeidet var utført av ufaglærte.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette, og tiltrer også sekretariatets vurdering av at innvirkningskriteriet er oppfylt for de to mangelsforholdene som det foreligger opplysningssvikt om.

Nemnda bemerker at selskapet i brev av 22.12.20 med tyngde har anført at selger ikke kan anses forpliktet til å formidle opplysninger fra tidligere salgsledd så lenge selger selv har hatt en fagkyndig til å vurdere badet. Det er i brevet bl.a. vist til følgende:

Selskapet er ikke enig i sekretariatets tolkning av hva som kan forventes videreformidlet av tidligere opplysninger under selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Bestemmelsen kan etter selskapets vurdering ikke tolkes i retning av at den forplikter selger til å videreformidle samtlige opplysninger selger måtte ha vedrørende eiendommen, uavhengig av dets omfang, karakter eller nye opplysninger selger mottar i ettertid. Særlig ikke når selger har hatt inne fagkyndig som har hatt en gjennomgang av boligen.

Nemnda finner det ikke påkrevd å ta stilling til hvorvidt det gjelder en generell plikt til å videreformidle opplysninger man er kjent med fra tidligere salgsledd selv om en ny fagkyndig har vurdert det aktuelle forholdet. For nemnda er det tilstrekkelig å fastslå at nettopp i denne saken var opplysningene av en slik art at en aktsom selger skulle ha videreformidlet dem. Når selger vitterlig var kjent med en tilstandsrapport fra 2016 som anga TG 3 for baderomsgulv grunnet manglende fall til sluk, samt at badekaret må repareres eller skiftes, og selv mottok en ny rapport der bad ble gitt TG 1/TG 2 og uten at ødelagt badekar var nevnt, hadde han klar oppfordring til å reagere. Det er for nemnda uklart hvorfor selgers egen takstmann ikke avdekket disse to forholdene, men selger kan uansett ikke velte risikoen over på kjøper ved å la være å opplyse om de store forskjellene mellom rapportene på akkurat disse to punktene. Nemnda har for øvrig merket seg at selger i egenerklæringsskjemaets pkt. 19 på spørsmål om han kjenner til om det foreligger "*skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger*" har krysset av "*ja*", og opplyst "*Tilstandsrapport fra jeg kjøpte*". Rapporten skal imidlertid altså ikke ha blitt fremlagt, og heller ikke ble opplysningene herfra videreformidlet. Den angitte opplysningen er derfor ikke tilstrekkelig til å oppfylle opplysningsplikten etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, slutter nemnda seg til sekretariatets fastsetting av kr 48 125 inkl. mva., og begrunnelsen for denne. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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