

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-216

28.3.2023

AmTrust International Underwriters DAC

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

Feil ved bad og pipe – opplysninger gitt ved tidligere salg – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., 4-12, og 4-14.

En enebolig oppført i 1923 (påbygd ca. 1980) ble solgt "som den er" for kr 7,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.10.19. Boligen ble solgt med verditakst. Om badet i 1. etasje bemerket takstmannen at fallforhold til sluk kunne vært bedre, slitasje i gulvfuger, samt indikasjon på forhøyede fuktverdier i gulv mellom sluk og wc. Etter overtakelsen oppsto det en lekkasje fra badet, og det ble avdekket avvik ved innkledd pipe i forbindelse med branntilsyn. Kjøper innhentet salgsdokumentasjon fra da selger kjøpte boligen i 2014, og avdekket at det var opplyst om tett sluk under bad og avvik ved innkledd pipe. Kjøper anførte på denne bakgrunn at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om disse forholdene. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at selger i sin eiertid ikke hadde opplevd tett sluk på badet, og at kjøper uansett måtte forvente at både bad og pipe var fra byggeåret. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger om feil ved pipe, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 484 741, krav om erstatning for tapte leieinntekter kr 136 500, advokatutgifter kr 72 991, og forsinkelsesrente fra 2.11.20.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad og pipe, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Nord-Norge oppført i 1923, og påbygget i ca. 1980.

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

Innholdsrik bolig med særpreg i et attraktivt område

I verditaksten fremgikk det bl.a. følgende:

Villaeiendom oppført i 1923. Tilbygd mot øst med ukjent byggeår. Kjeller ble nyinnredet med boligrom i 2015. Boligen er vedlikeholdt. men med eldre boliger vil det "alltid" være behov for løpende vedlikehold og oppgraderinger.

Piper, ildsteder og oppvarming

(...) Vedfyring i stue. Teglstienspipe.

Bad og vaskerom

(...) 1. etasje: Bad/dusj/wc: 1 innfliset boblebadekar, 1 servant med heldekkende plate og speil. 1 dusjhjørne med glassdører, 1 wc med innebygget cisterne. Badet er komplett flislagt. Fallforhold til sluk kunne med fordel vært bedre. Slitasje i gulvfuger i dusj. Indikasjon på forhøyet fuktverdier i gulv mellom sluk og wc, men dette trenger nødvendigvis ikke være fritt vann. Det anbefales montasje av dusjkabinett.

I egenerklæringen fremgikk det at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2014. Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene, og på spørsmål om kjennskap til feil ved ildsted/skorstein/pipe.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.7.19, og overtatt av kjøper den 1.10.19.

I juni 2020 oppsto det vannlekkasje som en følge av tett sluk under badekar på badet i 1. etg. Lekkasjen medførte at badet måtte bygges opp på nytt og rommet i kjelleretasjen måtte totalrenoveres. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 379 603 for badet.

Kjøper reklamerte til selger den 12.6.20, og til foretaket den 2.10.20.

Kjøper har fremlagt uttalelse fra A. AS, som gjennomførte undersøkelser i forbindelse med vannlekkasjen på badet. Fra uttalelsen hitsettes:

25. august 2020 fikk jeg sms fra (Kjøper) om stor vannskade på badet. Under påfølgende befaringskonkluderte jeg med at badet måtte rives og bygges opp på nytt. Det ville ikke ha vært tilfredsstillende med noen utbedringstiltak. Badekaret var innbygget med fliselagt omramning. Avløp fra badekar var ført til sluk under badekar. Konstruksjonen var imidlertid utført slik at membranen var punktert og vann som ikke rant hurtig nok ned i sluk pga. f.eks. manglende rengjort sluk rant inn i gulvkonstruksjonen, og videre ned i etasjen under. Det kan tyde på at badekaret må ha vært lite brukt ettersom lekkasje ikke har blitt oppdaget, eller at en har vist om lekkasjeproblemet og derfor ikke benyttet badekaret.

Kjøper innhentet salgsdokumentasjonen fra da selger kjøpte boligen i 2014. I boligsalgsrapporten fra 2014 fremgikk det at badet ble oppgradert i 2002 og var gitt TG 1. I egenerklæringen fra 2014 hadde tidligere eier krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene, og opplyst om tett avløp/sluk under bad.

Ifølge foretaket har selger opplyst at han ikke hadde opplevd tett sluk på badet. Selger hadde heller aldri opplevd lekkasje fra badet.

Kjøper fremla en e-post datert 3.3.23, hvor selgers tidligere samboer bl.a. forklarte at det innimellom kom brunt grums opp i badekaret når de skulle fylle dette med vann, og at hennes datter hadde opplyst at før huset ble solgt, kom det vann opp i badekaret når de slo på krana, og at badekaret derfor ikke ble brukt.

Foretaket fremla en e-post fra selger datert 9.3.23, hvor det fremgikk at han ikke var enig i sin tidligere samboers forklaring.

I forbindelse med branntilsyn i oktober 2021 ble det avdekket avvik som en følge av at teglskorstein var delvis tildekket i hybel i kjeller, første og andre etasje, samt feielukens og sotlukens avstand til brennbart materiale. Kjøper ble gjort oppmerksom på at det forelå en rapport etter tilsyn av eiendommen i mai 2014, og at denne rapporten var vedlagt salgsoppgaven da selger kjøpte boligen i 2014. I rapporten var det bl.a. registrert avvik som følge av tildekket teglskorstein i første og andre etasje.

Kjøper innhentet tilbud på kr 105 138 for rehabilitering av skorsteinen. Kjøper reklamerte til foretaket den 29.11.21, og fremsatte krav om prisavslag den 11.1.22.

Ifølge foretaket har selger opplyst at han benyttet håndverkere til arbeidene i kjellerleiligheten, og hadde dermed ikke noen forutsetninger for å kjenne til forholdet.

Kjøper har også fremlagt husleiekontrakter i forbindelse med krav om erstatning for tapt husleie fra lekkasjen oppsto i juni 2020 og frem til badet var ferdig utbedret i januar 2021 (7 md). Kjøper har fremlagt fakturaer i forbindelse med arbeider på bad og i kjeller.

Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger fra tidligere salgsledd om tett sluk under bad, og tilsynsrapport der det ble konstatert avvik ved tildekket teglsteinspipe, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har vist til at pipen heller ikke ble forskriftsmessig innbygget ved selgers renovering av kjelleretasjen i 2016. Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 484 741, erstatning på kr 136 500 for tapte leieinntekter (7 md), advokatutgifter på kr 72 991, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrente fra 2.11.20.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Selger hadde bestridt kjennskap til feil ved bad og sluk. Foretaket har vist til at kjøper måtte forvente at bad og pipe var fra byggeår, og innvirkningsvilkåret var dermed ikke oppfylt. Foretaket har anført at kjøper uansett ikke kunne kreve forsinkelsesrente fra 2.11.20, ettersom påkrav for pipen ikke ble sendt før den 11.1.22.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter § 3-7 som følge av forholdet knyttet til innkledd pipe, men ikke for tett sluk på bad. Sekretariatet kunne ikke se at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7 som en følge av forholdet knyttet til innkledd pipe:

Sekretariatet legger til grunn at selger var kjent med tilsynsrapporten fra 2014 og avvikene beskrevet i denne rapporten om innkledd pipe. Vi kan heller ikke se at dette er bestridt.

Sekretariatet bemerker at det kun er avviket vedrørende innkledd pipe som fremgår av begge rapportene. Vi kan følgelig ikke se at selger kjente eller måtte kjenne til øvrige avvik påpekt i tilsynsrapporten fra 2021.

Sekretariatet ser det slik at avvik knyttet til innkledd pipe er en opplysning kjøper hadde grunn til å regne med å få, og det legges bl.a. vekt på at forholdet har sikkerhetsmessig betydning. Vi er også av den oppfatning at opplysningen ville ha innvirket på avtalen. Se til sml. FinKN 2011-647.

Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg foretakets anførsel om innvirkningsvurderingen, men mener feilens sikkerhetsmessige dimensjon tilsier at vilkårene i avhl. § 3-7 er oppfylt.

For forholdet knyttet til tett sluk på bad har sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7:

Sekretariatet legger til grunn at selger var kjent med opplysningene fra tidligere salgsledd om tett sluk under badekar. Ifølge selskapet har selger opplyst at han ikke har opplevd tett sluk på badet eller lekkasje fra badet i løpet av sin eiertid på ca. 5 år.

Sekretariatet kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at kjøper kjente eller måtte kjenne til lekkasje, feil eller avvik ved badet. Det vises også til at kjøper først opplevde lekkasje 8 måneder etter overtakelsen.

Sekretariatet har vært noe i tvil hva gjelder opplysningen fra tidligere eier om tett sluk under bad, men har etter en konkret vurdering kommet til at dette ikke er en opplysning kjøper hadde grunn til å regne med å få. Sekretariatet oppfatter ikke den aktuelle opplysningen om tett sluk som at dette var en vedvarende eller permanent feil ved badet, men heller som en tidligere hendelse som hadde blitt utbedret. Det er på det rene at sluk vil kunne tette seg ved manglende rensing av sluket. Det vises til at badet for øvrig ble gitt TG 1 tilstandsrapporten fra 2014, uten vesentlige risikopplysninger. Selger har opplyst at han i løpet av sin 5 år lange eiertid aldri har opplevd tett sluk på badet, og måtte dermed kunne legge til grunn at det ikke heftet noen feil med badet ved salget i 2019.

Sekretariatet vil også bemerke at skadeårsaken er noe svakt belyst, samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon for utbedringskostnadene. Det er videre uklart for sekretariatet hvorvidt det er fysisk mulig å foreta rensing av sluket. Det bemerkes generelt at rensing og fjerning av skitt i sluk er alminnelig vedlikehold som boligeiere bør foreta med jevnlige mellomrom.

Også nemnda har vært i tvil på dette punktet. Nemnda har merket seg kjøpers fremleggelse av opplysninger fra selgers tidligere samboer om badekaret og brunt grums/flak som skal ha kommet opp *"innimellom"* når det skulle tømmes for vann. Videre har selgers tidligere samboers datter opplyst at det *"kom vann opp i badekaret når de slo på krana"*, og at badekaret derfor ikke ble brukt. Foretaket har på sin side fremlagt opplysninger fra selger selv der han uttaler at det ikke var noen feil ved badekaret, og at han er uenig med sin tidligere samboer og hennes datter. Foretaket har på dette punktet også vist til følgende:

Etter selskapets vurdering kan vi vanskelig se det har betydning for saken. Det er ikke identifikasjon mellom selgers tidligere samboer og selger, jf. Benestad Anderssen (2008) s. 156.

Videre må eventuelt brunt grums tilskrives manglende rensing av sluk som er vanlig vedlikehold og ikke noe selger har opplysningsplikt om. Det følger av klagens bilag 8, uttalelse fra (A. AS), at membranen var punktert. Det er dette som må legges til grunn som årsak til skaden, og bakgrunnen for totalrenovering av badet. Manglende rengjort sluk nødvendiggjør ikke slike tiltak.

Utelukkende på bakgrunn av dokumentene er det vanskelig for nemnda å foreta noen troverdighetsvurdering av disse til dels motstridende påstandene om badekarets – og dermed indirekte slukets – beskaffenhet. Sekretariatet har lagt til grunn at tett sluk på et gitt tidspunkt ikke nødvendigvis er symptom på en vedvarende eller permanent feil ved et bad, og dette er nemnda enig i. Om og i hvilket omfang sluket i denne saken ble tett under denne selgers eiertid har nemnda ingen konkrete opplysninger om, utover de symptomer som selger, selgers samboer og samboers datter er uenige om. Bl.a. grunnet nemndas skriftlige saksbehandling kreves normalt klare bevismessige holdepunkter for å oppstille mangel etter avhl. § 3-7. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at dette ikke foreligger i denne saken.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum og slutter seg til sekretariatets begrunnelse:

Selv om utbedringskostnadene i den foreliggende saken overskrider den veiledende prosentsatsen som er fastsatt av Høyesterett, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik, ut fra sakens kvalitative momenter.

Den aktuelle boligen var oppført i 1923, påbygd ca. 1980. Det var ved salget ikke opplyst om oppgraderinger av teglsteinspipe eller bad i 1. etasje siden byggeår, og kjøper måtte dermed påregne at bygningsdelene kunne være av eldre dato. Boligen ble solgt med en enkel verditakst. I verditaksten bemerket takstmannen fallforhold til sluk, slitasje i gulvfuger i dusj og indikasjon på forhøyede fuktverdier i gulv mellom sluk og wc. På bakgrunn av opplysningene ved salget var det etter sekretariatets vurdering påregnelig med kostnader til oppgraderinger av bad og tegnsteinspipe, og det foreligger dermed ingen vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Det skal etter dette utmåles prisavslag for feilen med innkledd pipe, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda finner at sekretariatets utmåling – kr 50 000 – er noe konservativt, bl.a. fordi det er tale om utbedring av en feil av sikkerhetsmessig art. Det er dermed i mindre grad tale om noen standardheving som sådan. Prisavslaget settes skjønnsmessig til kr 80 000.

Derimot er nemnda enig med sekretariatet i at det skal utmåles erstatning for utgifter til advokat etter avhl. § 4-14 med utgangspunkt i at kjøper kun har nådd frem med en del av mangelskravet. Erstatningen settes derfor i tråd med sekretariatets vurdering til kr 25 000.

Som sekretariatet finner nemnda ikke grunn til å tilkjenne erstatning for tapte husleieinntekter. Det vises til sekretariatets begrunnelse om at dette kravet er relatert til mangel på badet, som

kjøper altså ikke har nådd frem med.

Kjøper reklamerte over feil ved pipe den 29.11.21, og forsinkelsesrente løper fra 30 dager etter dette tidspunktet, jf. forsinkelsesrenteloven § 2

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).