

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-885

5.12.2023

AmTrust International Underwriters DAC

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

Uriktige opplysninger om bad – utmåling av prisavslag – første eller andre ledd? – avhl. § 4-12.

En leilighet oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill., og overtatt av kjøper 5.7.18. Ved salget ble det opplyst at badet var pusset opp i 2018, og var vurdert til TG 1. I forbindelse med videresalg fire år etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik ved badet, bl.a. ble sluket og membranløsningen vurdert til TG 3. Partene var enige om at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, men var uenige om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag, herunder om prisavslaget skulle utmåles ut ifra utbedringskostnadene, eller settes til et forholdsmessig verdiminus. Nemnda tilkjente kjøper et forholdsmessig prisavslag, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag på kr 408 750, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved bad, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 1-roms leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1969.

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

Nyoppusset og strøken toppleilighet med solrik vestvendt balkong på 8 kvm. Hele leiligheten har blitt pusset opp i 2018. Det er nytt bad, nytt kjøkken, nye gulv, veggene er helparklet og malt, nytt tak, det elektriske anlegget er nytt, og det er lagt ny platting på balkongen. Vegger og tak er lektet ut og gipset før helparkling, slik at el-anlegget er skjult. I tillegg er det heis fra garasjekjeller og opp til denne toppleiligheten.

Bad:

Meget delikat bad, hvor man hver morgen vil få en spa-lignende følelse. Badet er som resten av leiligheten pusset opp i 2018 med nytt sluk, nye fliser gulv og vegg, og ny baderomsinnredning. Badet inneholder dusjhjørne med dører i herdet glass. Villeroy og Bosch servant med underskuffer (..).

I tilstandsrapporten ble badet gitt TG 1:

315 Utstyr for sanitærinstallasjoner

Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass. Villeroy og Bosch servant med underskuffer. Speilskap over servant. Geberit vegghengt toalett. Kran og strømuttak for vaskemaskin/tørketrommel. Blandebatteri til servant og dusj fra Bau vetro.

Påkostninger:

Bad pusset 2018 med nytt sluk, nye fliser gulv og vegg, baderomsinnredning, servant, toalett, blandebatteri m.m.

Tilstand:

Vann ikke tilkoblet bad på befaringsdagen. Antas å fungerer som tiltenkt. Baderom har ikke vært i bruk etter renovering. Vann ikke tilkoblet på befaringsdagen. Gulv er ikke nivellert/kontrollert for forskriftsmessig fall. Tetthet av bad er ikke kontrollert. TG 1

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2017 uten å ha bodd i boligen. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, svarte selger *"Nei"*. På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på våtrom, svarte selger *"Ja, kun av faglært"*, og opplyste om *"Nytt bad bygget opp fra bunnen"*. Med *"Ny membran, hjelpesluk og tettesjikt"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 600 000 ved kjøpekontrakt datert 2.7.18, og overtatt av kjøper den 5.7.18.

I forbindelse med videresalg fire år etter overtakelsen fikk kjøper utarbeidet enn ny tilstandsrapport av takstmann J., hvor det ble avdekket avvik ved badet. I denne tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Sluk, membran og tettesjikt – TG 3

Det er eldre soilsluk/støpejernsluk. og ukjent tettesjikt/membran, hjelpe sluk i våtsonen som går til hovedsluk.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membraner smurt ned på sluk.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Det ble fremlagt en skadetakst datert 7.12.22:

Eier av leilighet (...) kjøpte leiligheten i 2018. I tilstandsrapporten, som ble utarbeidet i forbindelse med salget, har badet fått tilstandsgrad 1. Det er opplyst om at badet er pusset opp i 2018 med nytt sluk og vannforsyningsrør av plast (type rør i rør system). Videre er det opplyst at hoved sluket er i plast. I egenerklæringsskjemaet opplyses det om at badet er nytt, og bygget opp fra bunn.

I forbindelse med salg av leiligheten i 2022 ble badet undersøkt av takstmann. Det ble da avdekket at sluket er av en støpejerns sluk av eldre type, trolig fra byggeår, 1969. På grunnlag av dette har sluk og membranløsningen fått TG 3 i ny tilstandsrapport.

På befaring ble det funnet at sluket er fra byggeår er et støpejernsluk som er støpt inn i etasjeskillet. Etasjeskille fungerer som brannskille mot boenheten som ligger under. Membranen som ble lagt i 2018 er ikke tilsluttet hovedsluk, og der ved utett. Utskifting av sluket medfører brudd i brannskillet. Arbeid som medfører brudd i brannskille, er søknadspliktig. Arbeid på søknadspliktige våtrom er underlagt obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikringen. Kontroll av tettesjiktet/fuktsikring på våtrom er ikke mulig å gjennomføre når fliser på gulv og vegger er montert. For å muliggjøre kontroll av tettesjiktet må dette etableres på nytt.

Andre forhold:

I dusjsonen er det montert en hjelpesluk som har avrenning til hovedsluk. På hjelpesluken er det synlig overliggende membran. Overgang mellom membranen og sluk er ikke utført med klemring. Dette medfører at overgang mellom membran og sluk er utett. Det er ikke vanntette rørgjennomføringer gjennom vegg fra servant. I tilfelle lekkasje fra innebygget susterne skal lekkasjevannet synligjøres og ledes til fuktsikkert område med sluk. Dette er ikke ivaretatt. I forbindelse med arbeid på badet i 2018 ble det lagt opp rør i rør. Rørene er direkte koblet til et eldre rør opplegg inne i veggen, og fordelt til tappepunktene. Det er ikke montert et fordelerskap. Dette medfører at vanninstallasjonen ikke er lagt opp som en vannsikker installasjon. På befaring ble det funnet at høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved dør er 19 mm. TEK 17 er det krav til at laveste membrankant ikke skal være lavere enn 25 mm fra overkant slukrist. Dette er ikke ivaretatt ved døråpningen.

Oppsummering:

På bakgrunn av alle feil som er funnet anbefales det at badet rives og bygges opp på nytt.

Kostnader til utbedring inkludert søknad ble beregnet til kr 408 750.

Kjøper har fremlagt to e-poster fra megler B., som sto ansvarlig for videresalget av leiligheten, datert henholdsvis 10.3.23 og 21.3.23:

Etter en vurdering av markedet over hva som hadde blitt solgt den siste tiden og hva som lå ute i markedet, endte jeg og selger på en prisvurdering i prisområdet 4,2-4,5 millioner. Dette på bakgrunnen av leilighetens ettertraktede fasiliteter slik som:

(...)

Vi fikk deretter takstrapporten fra takstmannen, der dette punktet om badet kom opp, med karakteristikken TG 3. Etter kjennskap til markedet og tidligere tilbakemeldinger fra interessenter, er TG 3 på et baderom noe mange ofte reagerer negativt på, da med tanke på kostnad knyttet til utbedring/og generell prosess. I samråd med selger valgte vi derfor å justere prisen, som følge av dette. Leiligheten ble på bakgrunn av TG 3 på baderom satt på minimum av først tenkt prisområde, etter at vi mottok rapporten fra takstmann. Jeg bekrefter derfor at takstmannen sin rapport allerede var tatt i betraktning når prisen endelig ble satt og vi gikk ut i markedet.

Tilbakemeldingene fra nesten samtlige interessenter på visning og i budrunden var knyttet til TG 3 på baderom og usikkerheten rundt dette. Det var mange interessenter til denne leiligheten, men få som la inn bud. Det tyder for meg på at det er mange som kviet seg for å legge inn bud, kanskje pga. TG 3 tilknyttet baderommet. Hva den kunne gått for dersom det ikke var noe TG 3 på baderommet fra 2018 ønsker jeg ikke å spekulere i, alle budrunder lever sitt eget liv.

Uansett ville jeg nok lagt ut leiligheten noe mer i midten av det prisområdet nevnt ovenfor, dersom leiligheten ikke hadde hatt TG 3 på baderommet.

(...)

Ved gjennomgang av interessenter og de kommentarer som jeg har loggført i mitt system, før, under og etter budrunden, fremkommer det at TG 3 knyttet til våtrom var en påvirkende faktor/årsak til at flere av interessentene takket nei til denne boligen.

Det var totalt 27 interessenter som lastet ned salgsoppgave, 20 som hadde meldt seg på visning og 18 som dukket opp på visning. To av interessentene ringte meg i forkant av visning for å få mer informasjon knyttet til TG 3 på våtrommet. Konklusjonen deres ble at leiligheten ikke lenger var aktuell, etter at de selv hadde forhørt seg på forhånd med rørlegger. De to interessentene meldte seg deretter av visning og boligen var ikke lenger aktuell. Tilbakemeldingene fra flere av interessentene under budrunden var direkte knyttet til TG 3 på våtrom, kostnad til utbedring og generell usikkerhet knyttet til TG 3 på et våtrom fra 2018. Leiligheten ble på bakgrunn av TG 3 på våtrom dermed ikke aktuell for flere av interessentene, da kostnad for utbedring var usikkert. Med tilbakemeldingene fra interessentene fremgår det relativt tydelig for min del at TG 3 på våtrom var direkte knyttet til at en leilighet som hadde bra med visningspåmelding/klikk på Finn-annonsen endte med kun én budgiver.

Hva endelig pris ville ha blitt uten TG 3 på våtrom er vanskelig for min egen del å spekulere i, men at det var en påvirkende årsak til at flere interessenter trakk seg er det liten tvil om.

Kjøper har anført at prisavslaget måtte utmåles etter avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har særlig vist til at det fremsto som uklart om verdireduksjonen var høyere eller lavere enn utbedringskostnadene. Det var dermed ikke "godtgjort" annet enn utbedringskostnadene, jf. Rt. 2000 s. 199, og man måtte derfor falle tilbake på hovedregelen i andre ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 408 750, med tillegg av forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at meglers verdivurdering på kr 150 000 måtte legges til grunn ved utmålingen, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Foretaket har i hovedsak vist til at megler B. hadde foretatt en verdivurdering av avviket på badet, og kommet frem til at dette utgjorde kr 150 000. Foretaket var derfor av den oppfatning at det var "godtgjort" at en verdireduksjon på kr 150 000 skyldtes badet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at prisavslagets størrelse måtte fastsettes etter avhl. § 4-12 første ledd, og utmålte dette skønnsmessig til kr 200 000.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at prisavslaget i saken bør utmåles etter avhl. § 4-12 første ledd, og fastsatt dette til kr 200 000. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet mener at utmålingen i denne konkrete saken må skje etter bestemmelsens første ledd. Det følger av avhl. § 4-12 første ledd at kjøper kan kreve et "forholdsmessig prisavslag".

Kravet til forholdsmessighet vil si at forholdet mellom den nedsatte og den avtalte prisen skal tilsvare forholdet mellom verdien av eiendommen i mangelfull og kontraktsmessig stand, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91). Med eiendommens verdi menes markedsprisen på eiendommen, jf. Rt. 2000 s. 199. Videre følger det av samme høyesterettsavgjørelse, samt nevnte proposisjon s. 108, at det normalt må anvendes skjønn ved fastsettelsen av eiendommens markedsverdi med og uten mangel. Dette medfører at prisavslag som fastsettes etter første ledd, kan bli relativt skønnsmessig.

Sekretariatet er enige med foretaket i at kjøpesummen ved videresalget av boligen kan være godt egnet til å belyse den verdimessige betydningen av mangelen. Det er kjøper som har bevisbyrden for verditapets størrelse, og det må sannsynliggjøres at tapet ved videresalget i sin helhet skyldes mangelen som selger hefter for.

Kjøper har fremholdt i klagen at prisvurdering uten mangel var kr 4 350 000, og ble solgt for kr 4 050 000, som isolert sett kan antyde et verdiminus på kr 300 000.

Slik saken er presentert for oss er vi imidlertid av den oppfatning at kjøper ikke har sannsynliggjort at verditapet ved videresalget i sin helhet skyldes mangelen selger hefter for. Sekretariatet mener likevel at det har formodningen mot seg at opplysningssvikten ikke hadde en verdiforringende effekt. Leiligheten ble solgt med en opplysning om at sluket var vurdert til en TG 3, som indikerer kraftige symptomer på tilstandssvekkelse som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Eiendomsmegler som foresto salget, har også uttalt at det var flere interessenter som ble skremt av denne opplysningen.

Etter sekretariatets syn kan prisavslaget passende fastsettes til kr 200 000. Det tilkjennes også forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige vurdering. Nemnda har merket seg anførselene i nemndsansmodningen av 10.10.23, men finner ikke at det fremkommer noe her som endrer nemndas syn.

Det tilkjennes derfor prisavslag med kr 200 000, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrente.

Forsinkelsesrente regnes fra 30 dager etter påkravstidspunktet, i dette tilfellet fra 9.12.22 der krav om prisavslag på kr 408 750 med tillegg av rente ble fremsatt fra kjøpers side.

Avgjørelsen er enstemmig

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).