

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-055

13.2.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Lekkasje fra varmtvannsbereder med skade på kjøkkeninnredning (takstmannsansvar) – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Eidskog kommune oppført i 1990 ble solgt "som den er" for kr 325.000 ved kjøpekontrakt datert 20.11.15. Boligen ble solgt som et dødsbo. Dagen etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra varmtvannsbereder. Kjøper reklamerte til selskapet 5.12.15. Kjøper klaget også takstmannen inn for Reklamasjonsnemnda for takstmenn, hvor kjøper fikk medhold i at takstmannen hadde opptrådt klanderverdig, uten å ta stilling til utmåling. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger om lekkasjen i taksten, jf. avhl. § 3-7, og at det var gitt en uriktig opplysning ved at kjøkkeninnredningen var gitt TG 2 og ikke TG 3. Selskapet avviste ansvar og anførte at forholdet ikke var egnet til å virke inn på avtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: estimert fra kjøper til ca. kr 20.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i International Insurance Company of Hannover Limited. Klagen til sekretariatet for Finansklagenemnda gjelder:

– lekkasje fra varmtvannsbereder med følgeskader.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 325.000 ved kjøpekontrakt datert 20.11.15, og overtatt av kjøper 30.11.15. Boligens byggeår ble opplyst å være 1990.

Ved salget var det utferdiget et salgsprospektet, med boligsalgsrapport, og egenerklæringsskjema. Egenerklæringsskjemaet var ikke utfylt, fordi boligen ble solgt som dødsbo.

Innledningsvis i salgsoppgaven ble det bl.a. opplyst boligen hadde "oppussingsbehov".

Under punktet "Standard" fremgikk:

Halvpart av tomannsbolig med standard fra byggeår og et oppussingsbehov. Påkostninger må påregnes over tid. Kjøkkeninnredning fra byggeår med slitte glatte fronter og fliser over kjøkkenbenk.

Under punktet "Solgt som den er" fremkom:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Selgeren har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

I boligsalgsrapporten ble det opplyst:

Leiligheten har standard vesentlig fra byggeåret og alle overflater bør/ må derfor behandles på nytt eller skiftes ut. Badet må restaureres.

det bør/må foretaes en generell restaurering av hele leiligheten

Normal markedsverdi var estimert til kr 500.000. Under punktet "Kjøkken" fremgår det at:

Innredningen er noe slitt og bør skiftes ut over tid. TG2

Under punktet "Innvendige overflater" er alle overflater gitt TG3.

Dagen etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var lekkasje fra varmtvannsberederen. Kjøper kontaktet rørlegger som stoppet lekkasjen. Utbedringen kostet kr 1.019. Rørleggeren gav videre en rapport med pristilbud på utbedring av lekkasjen på kr 7.664.

Rørleggeren skrev i sin rapport:

Lekkasjen er i kupling fra trippelventil inn på bereder.

Her har det dryppet ned på luke til kolbe/termostat hvor vannet kan ha trengt inn i bereder og forårsaker rust i bunn på bereder. Vannet har trengt ned under benkeskap slik at front/sokkel er deformert.

Frontsokkel må fjernes for å se hva som videre må gjøres. Hvis benkeskap må skiftes sender vi med et prisoverslag som omfatter demontering/remontering av benkebeslag, oppvaskbatteri og varmtvannsbereder om bereder kan brukes om igjen. Vi kan levere ny til kr. 4 310 inkl. mva.

Selskapet avviste saken i brev og e-poster av 9.12.15, 10.12.15 og 15.12.15.

Kjøper klaget derfor saken inn for Reklamasjonsnemnda for takstmenn som konkluderte med at takstmannen burde sett og bemerket lekkasjen. Videre skriver nemnda:

Nemnda vil imidlertid tilføye at det i Boligsalgsrapporten er satt tilstandsgrad 2 på kjøkkenet, og opplyst at "det bør/må foretas en generell restaurering av hele leiligheten". Det er etter nemndas skjønn derfor usikkert om det forhold at innklagende ikke oppdaget lekkasjen og fuktskadene hat hatt noen betydning for verdivurderingen på boligen.

Kjøper klaget derfor saken videre inn selv for sekretariatet for Finansklagenemnda. Kjøper krevde, i tillegg til rørleggerarbeidene, nytt kjøkkenskap, med montering. Kravet ble da på totalt kr 20.000.

Kjøper har anført at takstmannen har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig fremhevet at takstmannen måtte kjenne til vannskadene, hvis han hadde utført mandatet sitt i taksten. Det ble anført at takstmannen skulle opplyst om lekkasjen i taksten og når det ikke var gjort så var det gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Det ble videre anført at det var uriktig å gi kjøkkeninnredningen TG 2, jf. avhl. § 3-8. Ettersom innredningen var skadet ble det anført at korrekt tilstandsgrad var TG 3. Kjøper anførte at innvirkningsvilkåret var oppfylt.

Selskapet har anført at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Det forelå derfor etter selskapets oppfatning ikke en mangel, jf. verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble særlig vist til at boligen ble solgt som dødsbo, varmtvannsberederens alder, opplysningene i salgsoppgaven og kostnadenes størrelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Reklamasjonsnemnda for takstmenn har konkludert med at takstmannen burde ha oppdaget lekkasjen og fuktskadene og anmerket disse i boligsalgsrapporten. Selgeransvar etter avhl. § 3-7 på grunnlag av takstmannens forsømmelse forutsetter at takstmannen visste eller må ha visst om forholdet. Reklamasjonsnemndas konklusjon gir ikke grunnlag for å slå fast at kunnskapskravet i § 3-7 er oppfylt. Med de risikopplysninger og opplysninger om generelt oppussingsbehov som ble gitt om eiendommen, er det i alle tilfelle tvilsomt om manglende opplysning om lekkasjen kan ha virket inn på kjøpet. Heller ikke kan nemnda gi kjøperen medhold i at vurderingen av

kjøkkeninnredningen til TG 2 i stedet for TG 3, er en uriktig opplysning som medfører mangelsansvar etter § 3-8. Tilstandsgraden er en vurderingssak, og TG 2 kan i dette tilfellet vanskelig anses som en uriktig opplysning i bestemmelsens forstand. Opplysningen kan uansett neppe ha virket inn på kjøpet. Når det gjelder vurderingen av mangel etter § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand kjøperen kunne forvente, vil nemnda vise til den forventningsreduksjonen som ligger i opplysningene i salgsdokumentasjonen, og til usikkerheten om kostnadene til utbedring. Nemnda kan heller ikke gi kjøperen medhold på grunnlag av § 3-9 andre punktum.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.