

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-103

3.3.2017

Protector Forsikring ASA

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

Manglende opplysninger om sluk i verditakst – takstansvar? – avhl. § 3-7.

En leilighet i Lillestrøm oppført i 1951 ble solgt for kr 3,86 mill. i 2015, og kjøper oppdaget kort tid etter overtakelse en vond lukt. Det ble opplyst ved salget at badet var pusset opp for ca. 11 år siden, men at røropplegg og sluk var eldre. Kjøper avdekket fuktskader og manglende fuktsikring i forbindelse med sluk, og reklamerte til selskapet. Kjøper har anført at selgers takstmann i verdi- og lånetaksten skulle ha opplyst om risikoen ved et eldre sluk, og at manglende opplysning om dette utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet avslo kravet, og viste blant annet til en slik opplysningsplikt lå utenfor mandatet til takstmann i en verdi- og lånetakst, og at kjøper ikke kunne forvente å få slike opplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 230.000 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmål om leilighet i en firemannsbolig i Lillestrøm har mangel etter avhl. § 3-7 som selskapet er ansvarlig for, på bakgrunn av at det etter overtakelse ble oppdaget fuktskader og manglende fuktsikring i forbindelse med sluk på bad.

Av verdi- og lånetaksten fremgikk:

Kjøkken og badrom ble pusset opp av forrige eier for ca. 11 år siden. Det er eldre røropplegg, sluk, bereder m.m.

315 Utstyr for sanitærinstallasjoner

Kjøkken med oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin. Bad med wc, servant, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett. Sentralstøvsuger på lagringsloft.

Det er et eldre røropplegg, sluk, bereder m.m.

Eiendommen med leilighet fra 1951 ble solgt "som den er" for kr 3.860.000 ved kjøpekontrakt datert den 27.11.15.

Etter overtakelsen den 8.1.16 oppdaget kjøper en vond lukt på badet, og kjøper reklamerte til selskapet. Kjøper har innhentet en takstrapport som anbefalte full rehabilitering av badet til kr 230.000, hvor det bl.a. fremgikk at sluket trolig var fra byggeår med oppføring i metall sannsynligvis fra 2001. Det ble bemerket at det ikke var synlig membran i sluket.

Ifølge selskapet, opplyste selger å ikke ha kjennskap til forholdet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har vist til at takstmann, som selger identifiseres med, skulle ha opplyst i verdi- og lånetaksten om at det å ha et eldre sluk på et nyere bad innebar en risiko for skader. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 230.000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Selskapet har anført at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-7, og blant annet vist til at en verdi- og lånetakst ikke gir en fullgod teknisk vurdering av boligen og at det er utenfor takstmanns mandat å undersøke oppi sluket. Selskapet har også anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, da det tok seks måneder fra kjøper overtok boligen og til det ble reklamert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Hovedspørsmålet i saken er om takstmannen skulle ha gitt en uttrykkelig opplysning om risikoen ved et eldre sluk, og om unnlatelsen av å gjøre dette innebærer mangel etter regelen om opplysningsplikt i avhl. § 3-7. Det er både i salgsoppgaven og i verdi- og lånetaksten opplyst om at badet ble pusset opp ca. elleve år før salget, men at det fortsatt er eldre røropplegg og sluk. Ut ifra sammenhengen måtte kjøperen forstå at fuktsikringen knyttet til sluket ikke ble oppgradert da badet ble pusset opp, og at fuktsikringen derfor var av eldre dato med den risikoen dette innebærer. Nemnda kan ikke se at takstmannen i et tilfelle som dette skulle ha gjort uttrykkelig oppmerksom på at et sluk fra byggeåret 1951 innebærer en større risiko enn et nytt sluk. Saken er heller ikke fullt sammenlignbar med nemndas uttalelse i FinKN-2015-167, hvor det var tale om en eiendom med to bad som ble markedsført som "*eksklusive*" og som var opplyst rehabilitert samme år som salget fant sted, og hvor det derfor ble lagt til grunn at det skulle ha vært opplyst om risikoen ved at slukene ikke var blitt skiftet.

Nemnda vil tilføye at salgsopplysningene om at sluk og røropplegg er av eldre dato, innebærer at det heller ikke kan konstateres mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand som kjøperen kunne regne med.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Hanne Kvalshaug, Victoria van der Lagen-Larsen, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.