

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-147

24.3.2017

Protector Forsikring ASA

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

Ufaglært oppussing av bad – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En leilighet i bygning fra 1898 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 2.409.801 inkl. fellesgjeld, ved kjøpekontrakt datert 16.7.14. I salgsdokumentene ble det opplyst om at det var blitt lagt fliser og varmekabler, samt installert ny innredning på badet i løpet av de siste ti år, og at arbeidet ikke var gjort av ufaglærte eller ved egeninnsats. I forbindelse med rørleggerarbeider på kjøkkenet ett år etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil ved badet, blant annet at det kun var et hjelpesluk uten vannlås og trolig ikke ordentlig membran. Det viste seg i ettertid at selger hadde lagt fliser og varmekabler ved ufaglært egeninnsats. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selskapet avviste ansvar med henvisning til at det ikke var gitt noen opplysninger om badet utover at det hadde blitt lagt fliser og varmekabler og installert ny innredning, og at kjøper derfor måtte forvente at badet var av ukjent alder, men med ny innredning. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 183.250, og takstutgifter kr 10.801.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av feil ved bad er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Boligens oppføringsår ble opplyst å være 1898, og i verditaksten fremgikk følgende:

Renovering av rør og VVS i alle leiligheter og fellesarealer er foretatt.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom siste ti år, og kommentert:

flis og varmekabler gulv. Ny innredning.

Til spørsmål om arbeidet var utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad var det krysset av for "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1.590.000, samt andel av fellesgjeld pålydende kr 819.801, totalt kr 2.409.801, ved kjøpekontrakt datert 16.7.14. Overtagelse fant sted 5.8.14.

I forbindelse med at rørlegger var inne for å utbedre forhold på kjøkkenet sommeren 2015, ble det også foretatt en undersøkelse av badet, ettersom kjøper hadde kjent sporadisk lukt fra badet, samt at det hadde blitt nødvendig med hyppig slukrens og staking. Rørleggeren oppdaget flere feil ved badet, blant annet at det kun var et hjelpesluk uten vannlås og trolig ikke ordentlig membran. Det har i ettertid vist seg at selger hadde lagt fliser og varmekabler ved ufaglært egeninnsats, men at det ikke var gjort noe arbeid med dusjnisen.

Kjøper innhentet en takstrapport, hvor det blant annet fremgikk følgende:

Baderommet er opprinnelig fra 2002/2003 ut fra alderen på dusjnisen. Så er det gjort en fornying av overflatene på vegger og gulv på utsiden av dusjnisen i 2010.

Badet har ikke et fungerende hoved sluk, og tilfredsstiller dermed ikke forskriften. Badet har fukt i vegger i dusj og tilfredsstiller ikke forskriften her.

Badet er i hovedsak forskriftsstridig på røranlegg, sluk og fuktsikring. Badet er et eldre bad som er pusset opp ca halvparten av badet.

Arbeidene som er gjort og bruken av materialer bærer preg av manglende forståelse hos håndverker

I rapporten ble det også gitt et pristilbud for utbedring av badet pålydende kr 183.250 inkl. mva.

Kjøper anførte at var tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om arbeid utført ved egeninnsats på badet, og at det derfor forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble videre anført at forholdet utgjorde et kvalitativt og kvantitativt avvik slik at det også forelå mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper bemerket at det i takstrapporten ble konstatert faktiske feil ved arbeidet som var utført av selger.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 183.250, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet anførte at det ikke forelå mangel etter avhendingslova. Det ble vist til at kjøper kjøpte boligen usett og at det dermed ble akseptert en større risiko for mangler, og at forhold som kunne vært oppdaget på visning ikke kunne gjøres gjeldende som mangel, jf. avhl. § 3-10 annet ledd.

Det ble videre vist til at det ikke var gitt noen opplysninger om badet utover at det hadde blitt lagt fliser og varmekabler og installert ny innredning, og at kjøper derfor måtte forvente at badet var av ukjent alder, men med ny innredning.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Selgerens uriktige opplysninger om ufaglært arbeid på badet har ikke noen umiddelbar sammenheng med alle de feilene som reklamasjonen gjelder. Selgerens ufaglærte arbeider gjelder fliser, varmekabler og innredning, mens hovedsaken i reklamasjonen gjelder avløp, sluk og membran. Det er i verdi- og lånetaksten opplyst om renoverte rør og VVS i alle leilighetene i borettslaget. Denne opplysningen er egnet til å skape en forventning om at avløpet, og kanskje også sluket, holder en viss minstestandard. De utbedringskostnadene som kjøperen krever som prisavslag, omfatter for en stor del avløp og sluk. Nemnda er ut fra salgsopplysningene kommet til at kjøperen kunne forvente en bedre standard på avløp og sluk enn det som har vist seg å være tilfelle. Opplysningene om at rør og VVS var renoverte synes i beste fall å være misvisende, og pådrar etter nemndas syn mangelsansvar etter avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger. Nemnda legger i denne forbindelse også vekt på de uriktige opplysningene om arbeider med fliser og varmekabler. Det ble, ut over de nevnte opplysningene om rør og VVS, ikke gitt noen opplysninger som viser badets alder eller om grunnstrukturen er blitt oppgradert på noe tidspunkt. Prisavslag etter avhl. § 4-12 kan ikke settes høyere enn ca. 50 % av utbedringskostnadene. Kostnadene er oppgitt til kr 183.250. Nemnda tilkjenner kjøperen kr 90.000.

Skadetaksten er etter det opplyste innhentet av kjøpers boligkjøperforsikring, og skal da etter nemndas praksis ikke tas med i prisavslaget.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis 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.