

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-175

3.4.2017

Protector Forsikring ASA

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

14-15 år gamle bad – ikke opplyst om egeninnsats – innvirkning – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig fra 1999/2000 i Vestnes kommune, ble solgt som den var for kr 2,15 mill. i mars 2014. I 2016 ønsket kjøper å selge boligen og innhentet i den forbindelse en boligsalgsrapport. Det ble funnet flere feil på samtlige av boligens våtrom. Disse fikk tilstandsgrad 3 og var ikke bygget i henhold til TEK 97. Selger innrømmet at han hadde bygget badene selv, og kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kjøpers krav da selger ikke hadde opplysningsplikt om egeninnsats som hadde skjedd for mer enn ti år siden, og at en eventuell opplysningssvikt uansett ikke hadde virket inn på avtalen da badene var modne for oppgradering. Nemnda kom til at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag tilsvarende den gjennomsnittlige utbedringskostnaden i henhold til innhentede tilbud, samt utgifter til skadetakst.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag for feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Eneboligen var opplyst oppført i 1999/2000, og det fremgikk i prospektet at boligen hadde et bad i 1. etasje og et bad i 2. etasje. Boligen hadde også et vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst. Om sanitærinstallasjoner, ble det opplyst generelt at røropplegg var fra byggeår. Det ble gjort et fradrag for elde og slitasje i beregningen av teknisk verdi på kr 495.000.

I egenerklæringen svarte selger "nei" både på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene og om det var utført arbeid på disse i løpet av de siste ti årene. Selger svarte også "nei" på spørsmål om det var utført arbeid på våtrommene av ufaglærte.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 2,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.3.14. Overtagelse fant sted 2.5.14.

I forbindelse med at kjøper planla å selge eiendommen, ble det innhentet en boligsalgsrapport 25.2.16. Gulv på vaskerom inkludert sluk, membran og tettesjikt fikk tilstandsgrad 3 grunnet manglende fall til sluk, manglende membran og manglende slukmansjetter. Det ble også bemerket at det var ufagmessig utførelse på gulvflis. Gulvene på badene inkludert sluk, membran og tettesjikt fikk også tilstandsgrad 3 grunnet manglende tilgang til sluk, dårlig fall, sprekke i fliser grunnet manglende understøttelse av konstruksjonen, ufagmessig flisarbeid og avslutninger. På badet i 1. etasje ble det også registrert lav grad av fuktighet i konstruksjonen.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport hvor det fremgikk at gulvene på våtrommene kunne utbedres lokalt med tillegg av forsterkning av bjelkelaget på badet i 1. etasje.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 147.000 inkl. mva. med tillegg av utgifter til rapport på kr 17.322.

Kjøper oversendte kopi av SMS-korrespondanse, hvor selger bekreftet å ha bygget våtrommene selv.

Selskapet oversendte selgers redegjørelse for hans fagutdannelse. Det fremgikk at selger hadde jobbet som lærling innen snekkerfaget, hadde utdannelse og erfaring innen bygg og anlegg, samt fagbrev i forskaling/betong.

Kjøper innhentet pristilbud fra O datert 28.10.16 på kr 243.750 inkl. mva. Tilbudet inkluderte ikke nye våtromsplater, men rivning av eksisterende plater var inkludert. Kjøper innhentet pristilbud fra K datert 28.10.16 på kr 408.038 inkl. mva. Tilbudet inkluderte nye våtromsplater. Dersom man ikke skiftet ut disse, men heller la ny membran utenpå eksisterende vegger med en oppkant av flis, kunne prisen reduseres med kr 130.000 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper viste til at det ikke ble gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen om at selger hadde bygget bad og vaskerom selv. Det ble heller ikke gitt opplysninger om feil ved verken bad eller vaskerom som selger måtte ha kjent til.

Kjøper har subsidiært anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punkt.

Kjøper har krevd prisavslag lik den gjennomsnittlige utbedringskostnaden i henhold til innhentede tilbud, samt utgifter til skadetakst på kr 17.322.

Selskapet har anført at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet viste til at selger ikke hadde utført noe arbeid på våtrommene i løpet av de siste ti årene før salget. Uansett kunne eventuelle mangelfulle opplysninger ikke ha virket inn på den inngåtte avtalen da det var påregnelig med oppgraderinger og rehabilitering av våtrommene på bakgrunn av alder.

Selskapet anførte subsidiært at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, bl.a. som en følge av badenes alder ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente til de anførte forholdene.

Nemnda finner det ikke sannsynliggjort at selger var faglært til å utføre arbeider på våtrom.

Selger har i forbindelse med salget ikke opplyst om at ufaglærte har utført arbeider på vaskerommet og de to badene. Etter nemndas skjønn hadde kjøper grunn til å forvente at slik informasjon ble gitt. Dette gjelder selv om arbeidene var foretatt for mer enn ti år siden. Nemnda bemerker at selgers opplysningsplikt rekker lenger enn til å besvare de konkrete spørsmålene i egenerklæringsskjemaet. Når selger positivt kjenner til at det er utført arbeider på våtrommene av ikke-faglærte i hans eiertid, bør han opplyse om dette, jf. FinKN-2016-019. Nemnda finner etter dette at det er gitt mangelfulle opplysninger, og det er ikke noe i sakens opplysninger som tilsier at dette ikke har innvirket på kjøpet. Nemnda finner det ikke avgjørende i denne forbindelse at våtrommene var 14-15 år gamle ved salget. Kjøper måtte riktignok forvente utgifter til vedlikehold av våtrommene, men ikke så store utbedringskostnader som i den foreliggende saken.

Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd tar nemnda utgangspunkt i den reklamasjonsrapport som er innhentet, og som setter kostnadene for lokal utbedring til

kr 147.000. På grunn av våtrommenes alder må det gjøres et fradrag for forlenget levetid, og prisavslaget settes skjønnsmessig til kr 115.000, inkludert skadetaksten.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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