

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-236

11.5.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Feil ved bad – ufaglært arbeid? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum.

Kort tid etter overtagelse av en enebolig fra 1972 i Karasjok kommune, som ble kjøpt for kr 1,9 mill. i desember 2014, oppdaget kjøper flere feil ved boligens bad. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at det forelå opplysningssvikt både fra selger, megler og selgers takstmann, samt at avdekkede feil ikke var påregnelige. Selskapet avviste kjøpers krav, og viste bl.a. til at badet kun var blitt pusset opp i selgers eiertid, samt at det ble gitt negative opplysninger om badet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 244.345, samt utgifter til takst på kr 6.638 og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved bad jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er oppført i 1972. Det ble opplyst både i kontrakten og i prospektet at megler ikke hadde besiktiget eiendommen.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst. Det ble gjort et fradrag for elde og slitasje på kr 366.758 tilsvarende 16 % av boligens verdi. Videre ble det opplyst at boligen kun hadde naturlig ventilasjon med unntak av kjøkkenet, hvor det var montert en avtrekksvifte. Badet var et kombinert bad og vaskerom og det ble opplyst følgende:

Boligen er godt vedlikeholdt og oppusset fra årene 1990 med 20 cm isolasjon i vegg og gulv og 30 i himling. Fra 1997 med ny laminat på gulv. Oppussing av bad med badstue. Ny takshingel i 2013. Deler av kjøkken er renoverert i 1997. Litt fukt i kjeller. En del fliser er løsnet på bad.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 1993. Selger svarte "nei" både på selskapets spørsmål om kjennskap til feil på badet og om det var utført arbeid på bad.

Boligen ble solgt som den var for kr 1.9 mill. ved kjøpekontrakt datert den 9.12.14. Overtagelse fant sted den 5.1.15.

Kjøper reklamerte til selskapet etter å ha avdekket feil ved badet, og innhentet en tilstandsanalyse av badet fra L datert den 2.11.15. Badet ble vurdert i henhold til TEK 97. Det ble funnet flere feil knyttet til gulv, fall, elektrisk anlegg og ventilasjon. L konkluderte med at badet fremsto som renoverert i senere tid da det var gjort inngrep i konstruksjonen. På grunn av avdekkende feil måtte badet rives og utbedringskostnadene ved en utbedring etter TEK 10, ble estimert til kr 244.343.

O, som skulle ha utført arbeid på badet for selger, opplyste til kjøper at han hadde lagt gipsplater, membran og flis på vegger. På gulvet hadde han kun lagt fliser da det var belegg på gulvet. Gulvets

sluk var blitt flislagt etter instruks fra selger. Videre ble det opplyst om at en snekker hadde senket badekaret og at arbeidet var blitt utført for 10 til 20 år siden. O bekreftet senere at han ikke var faglært og at selger var kjent med dette.

S, som skulle ha utført snekkerarbeidet på badet for selger, opplyste til kjøper at han opplyste at han hadde isolert ytterveggene med 5 cm isolasjon, lagt plast og kledd ytterveggene med gips. S trodde arbeidet var utført i 1998.

Selskapet opplyste at selger ikke hadde kjennskap til detaljene rundt oppussingen av badet da dette var blitt håndtert av selgers ektemann. Han var dement og på sykehjem. Selskapet opplyste videre at selger ikke kjente igjen navnet på O.

Kjøper har prinsipalt anført at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om badet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at selger måtte ha kjent til både at det var blitt benyttet ufaglært arbeidskraft, at det var utført egeninnsats, vond lukt og ufagmessige løsninger på badet. Selgers opplysninger i egenerklæringen var uriktige da selger både hadde kjent til at det var utført arbeid på badet i hennes eiertid, samt at selger hadde kjent til feil ved badet. Videre ble det anført at både megler og takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger da det ikke var opplyst at det ikke var sluk, samt gitt noen opplysninger risikoen knyttet til løse fliser på badet. Kjøper anførte videre at det forelå mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I forhold til et kvantitativt avvik viste kjøper til at utbedringskostnadene utgjorde 12,8 % av kjøpesummen. I forhold til et kvalitativt avvik viste kjøper til de avdekkede feilene ikke var påregnelige.

Selskapet har prinsipalt anført at det ikke forelå mangel på bakgrunn av opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at selger ikke hadde hatt problemer med lukt på badet. Når det gjaldt løse fliser, anførte selskapet at kjøper ikke kunne påberope forholdet som mangel, da kjøper hadde fått opplysninger om forholdet i salgsdokumentasjonen, jf. avhl. § 3-10. Subsidiært anførte selskapet at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I forhold til et kvalitativt avvik viste selskapet til at badet kun var overflateoppusset. Bakenforliggende konstruksjoner var således fra byggeår i tillegg til at kjøper hadde fått forventningsdempende opplysninger om flisene på gulvet. I forhold til et kvantitativt avvik viste selskapet til at det måtte gjøres fradrag for økt alder og standard før mangelsvurderingen og at kostnadene da ikke var tilstrekkelig, jf. Rt. 2010 s. 103.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Selgeren har i sin egenerklæring før salget svart "nei" på spørsmål om kjennskap til feil på badet eller om det har vært utført arbeider på badet. Begge disse svarene stemmer dårlig med opplysninger i verdi- og lånetaksten om en del løse fliser på badet og at badet var blitt pusset opp. Takstdokumentet gir inntrykk av at oppussingen fant sted i 1997. Uoverensstemmelsene mellom egenerklæringen og taksten innebærer etter nemndas syn at kjøperen ikke ubetinget kunne stole på at selgeren hadde god oversikt over eiendommens historie og tilstand. Etter reklamasjonen har selgeren for øvrig forklart at det var hennes mann som tok seg av det praktiske ved eiendommen. Det er etter reklamasjonen kommet frem at to navngitte personer utførte arbeid på badet 10 – 15 år før salget. Det er noe uklart om disse personene kan anses faglærte på de områdene som de har utført arbeider på badet. En av arbeidsfolkene forklarer at selgeren selv var aktiv i forbindelse med arbeidene, og at hun blant annet skal ha gitt beskjed om flislegging over sluk slik at dette ble stående som en avlufting av kloakk, med vond lukt som konsekvens. Selgeren forklarer at hun ikke kan huske vedkommende person. Slik saken er opplyst, finner nemnda ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selgeren kjente eller må ha kjent til de feilene som reklamasjonen gjelder. Dette omfatter også vond lukt på badet. Når verdi- og lånetaksten opplyser om tidligere arbeider på badet og om løse fliser, kan det uansett ikke legges til grunn at manglende eller uriktige opplysninger fra selgerens side om feil og om tidligere arbeider på badet kan ha virket inn på

kjøpet. Nemnda kan etter dette ikke konkludere med mangel etter avhl. § 3-7 eller 3-8 om manglende eller uriktige opplysninger fra selgerens side. Nemnda tilføyer at heller ikke er grunnlag for å konkludere med at eiendomsmegleren eller takstmannen har holdt tilbake eller har gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand som kjøperen kunne forvente. Vurderingen av dette skal etter rettspraksis gjøres med utgangspunkt i forholdet mellom relevante utbedringskostnader og kjøpesummen. Forholdstallet må som hovedregel være opp mot 6 % for at det skal kunne foreligge mangel. Kjøperens samlede krav overstiger dette forholdstallet med god margin. Nemnda vil vise til at bare en del av utbedringskostnadene kan være relevante i vurderingen. Kostnadene er kalkulert ut fra någjeldende forskriftskrav til bad. Kjøperen kunne ikke under noen omstendighet forvente at disse var oppfylt. Også ellers måtte kjøperen ut fra salgsopplysningene og øvrige omstendigheter være forberedt på kostnader til vedlikehold og utbedring av badet. De kostnadene som kan være relevante i mangelsvurderingen etter § 3-9 andre punktum, er etter nemndas syn ikke så store at vesentlighetsvilkåret i § 3-9 andre punktum er oppfylt. Kjøperen kan etter dette heller ikke gis medhold på dette grunnlaget.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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