

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-237

11.5.2017

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved bad – vond lukt – uriktig opplysning om hvilket firma som utførte arbeid – ukjent alder – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Fredrikstad oppført i 1960 ble solgt "som den er" for kr 921.907 inkl. fellesgjeld, og overtatt av kjøper 27.6.16. Det ble opplyst ved salget at badet var flislagt og renoveret av et navngitt firma K. Kjøper oppdaget vond lukt fra badet kort tid etter overtakelsen, og oppdaget i tillegg til flere feil ved badet at firma K ikke hadde gjort arbeidene. Det ble anført at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og fremla dokumentasjon som viste at et annet firma hadde utført arbeidene på badet. Selskapet viste også til at selger ikke hadde hatt kjennskap til feil ved badet, og det heller ikke forelå en vesentlig mangel på bakgrunn av opplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 115.000, takstutgifter kr 6.600.

Saksfremstilling

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

Leiligheten er oppført i 1960, og det ble gitt følgende beskrivelse av boligen i salgsprospektet:

Lys og pen bolig, med noe bruksslitasje. De må påregnes oppussing av boligen.

Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det er/har vært feil tilknyttet våtrom, med kommentaren "*Lekkasje sluk på bad*". Selger ga følgende kommentar:

Boret opp – nytt rør – hele badet flislagt på nytt

Renoveret av K rør

Boligen ble solgt "som den er" for kr 921.907 inkl. andel av fellesgjeld ved kjøpekontrakt datert 20.6.16, og overtatt av kjøper 27.6.16.

Kjøper reklamerte til selskapet i september 2016 etter å ha oppdaget sterk lukt fra badet, og det ble avdekket fukt og ufagmessig arbeid på badet.

Rørlegger i E rør har i en e-post bemerket at vannlåsen i sluket ikke lå riktig, at sluket ikke var ment for innmuring i betonggulv, og at det ikke hadde membran eller slukmansjett. Rørleggeren påpekte at han med sikkerhet kunne fastslå at arbeidet ikke var fagmessig utført. Det ble fremlagt pristilbud for nytt bad på kr 214.850 inkl. mva.

K Rør oppga i e-post den 25.8.16 at de ikke kunne finne adressen i sitt system, og at de ikke kunne bekrefte å ha utført arbeid på badet i boligen.

Kjøper fremla en takstrapport hvor det bl.a. ble bemerket mangler ved membranens tilslutning til sluket, ufagmessigheter ved overgang gulv/vegg, samt fukt bak fliser på gulv og vegger i dusjonen. Utbedringskostnader ble anslått til kr 115.000 inkl. mva.

Selger har opplyst å være ukjent med ufaglærte arbeider på badet, og at det ved nærmere undersøkelse viste seg å ikke være riktig at arbeidet var utført av firma K som opplyst, men av firma H. Det ble fremlagt faktura fra firma H på kr 34.445 eks. mva.

Kjøper har anført at selger må ha kjent til et fuktproblem på badet, og vist til at kjøper kort tid etter overtakelsen oppdaget sterk lukt, noe også selger må ha kjent til. Det er også vist til at arbeidet på badet er ufagmessig, og at selger måtte kjenne til dette, jf. avhl. § 3-7. Det er videre anført at opplysningen om at det var firma K som hadde utført arbeid på badet var uriktig, jf. avhl. § 3-8. Under henvisning til at utbedringskostnadene utgjorde 12,5 % av kjøpesummen inkl. fellesgjeld, har kjøper også anført at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Det ble fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 115.000, samt krav om erstatning for takstutgifter på kr 6.600, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har kjent til forholdene kjøper har reklamert over. Selskapet har vist til at boligen har vært utleid, og at selger ikke har fått beskjed fra leietaker om ubehagelig lukt. Selskapet har videre anført at det ikke foreligger noen vesentlig mangel, og blant annet vist til at badet var av ukjent alder, og at det ble opplyst ved salget om et påregnelig oppussingsbehov.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Selgeren oppga i egenerklæringen feil rørleggerfirma som ansvarlig for renovering av badet i leiligheten. Det er ingen holdepunkter for at det ene firmaet er dårligere kvalifisert enn det andre, og feilopplysningen kan da ikke ha virket inn på kjøpet (jf. FinKN-2017-114). Det foreligger ikke mangel etter avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger. Det er heller ikke avgjørende holdepunkter for at selgeren kjente eller må ha kjent til ufagmessige løsninger og vond lukt på badet. Leiligheten var utleid i tiden før salget, og selgeren forklarer at leieboeren ikke har klaget på lukt eller andre forhold ved badet. At selgeren i egenerklæringen har krysset av for at han selv har bodd i leiligheten siste 12 måneder, kan ikke føre til en annen vurdering, så lenge kjøperen ikke har betvilt riktigheten av selgerens forklaring om at leiligheten i virkeligheten har vært leid ut. Mangel kan heller ikke begrunnes med avhl. § 3-7 om manglende opplysninger. Mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand som kjøperen kunne forvente, forutsetter etter rettspraksis at relevante utbedringskostnader utgjør opp mot 6 % av kjøpesummen. Samlede kostnader til utbedring av badet er i denne saken taksert til kr 115.000, noe som oppfyller kravet med god margin. Spørsmålet er likevel hvor stor del av kostnadene som i alle tilfelle måtte påregnes til vedlikehold og nødvendig oppgradering av badet, og som derfor må holdes utenfor ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Boligen er oppført i 1960.

Salgsdokumentasjonen opplyser ikke når renovasjonen av badet skal ha funnet sted. Det er derimot opplyst om generelt behov for oppussing av leiligheten. Nemnda ser det slik at kjøperen ut ifra salgsopplysningene i alle tilfelle måtte være forberedt på kostnader til vedlikehold og utbedringer i et slikt omfang at vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt i saken.

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).