

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-245

23.5.2017

AmTrust Europe Limited

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

Uriktig opplysning om at bad var modernisert i regi av borettslag – avhl § 3-8.

En leilighet fra 1933 i Oslo ble solgt for kr 3.400.000 ved kjøpekontrakt av 2.5.16. Det ble i salgsdokumentasjonen opplyst om at badet var "*modernisert i regi av borettslaget i 2007*". Det viste seg etter overtakelsen at badet ikke var modernisert i regi av borettslaget, men av et firma som nå var gått konkurs, og arbeidene på baderommet fremsto som ufagmessige. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget. Selskapet var enig i at det var gitt en uriktig opplysning, men avslo kravet da det ikke kunne se at en korrekt opplysning ville ha virket inn på avtalen. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga dermed selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 197.600.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av uriktig opplysning om modernisering av bad i regi av borettslaget, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er oppført i 1933, og i verditaksten kjøper mottok før salget fremgikk følgende:

Badet er modernisert i regi av borettslaget i 2007 og har fliser på vegger og gulv, gulvvarme og tidsriktig innredning.

...

Nye vannrør ble tilkoblet 2012.

Termostat til varmekabler ble skiftet i 2014.

Av egenerklæringen fremgikk at selger hadde skiftet termostat til varmekablene på badet i sin eiertid.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.400.000 ved kjøpekontrakt datert den 2.5.16.

Etter overtakelse undersøkte kjøper hva som var blitt gjort av oppussing på badet. Styret uttalte at badet ikke var pusset opp i regi av dem og at de derfor ikke hadde noen papirer på dette. Tidligere salgsledd bekreftet at badet var modernisert av et firma i 2007, men at dette nå var gått konkurs.

Det ble innhentet en skadetakst for å vurdere badet. Fra denne hitsettes:

Baderommet fremstår med en del synlige ufagmessige løsninger, som flislegging og fuging. Det er i membransjiktet utført flere løsninger som tyder på at de som har vært utførende har svært liten kompetanse på våtrom. Slukmansjett er montert opp/ned, rørgjennomføringer i våtsoner er ikke utført med mansjetter osv. Vannrør til blandebatteri på badekaret er eldre vannrør med skjøter i veggkonstruksjonen.

Summen av de ufagmessige løsningene tilsier at undertegnede anser det som lite sannsynlig at dette badet har blitt pusset opp av fagfolk i regi av borettslaget i 2007. Badet er trolig pusset opp av ufaglærte/egeninnsats.

Kjøper har anført at selger har gitt uriktige opplysninger om at badet var modernisert i regi av borettslaget i 2007, jf. avhl. § 3-8. Det er anført at kjøper på visning fikk opplyst at fellesgjelden på kr 153.000 var gått med til å finansiere nytt baderom. Når det nå viste seg at badet var pusset opp av ufaglærte i henhold til reklamasjonstakst, var ikke dette noe kjøper kunne forvente.

Selskapet har avslått kravet. Selskapet var enig i at opplysningen om at badet var modernisert av borettslaget i 2007 var uriktig, men anførte at forholdet ikke ville ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 annet ledd. En korrekt opplysning ville vært at badet var modernisert av tidligere salgsledd ved hjelp av et firma, noe som megleren hadde bekreftet at ikke ville ha virket inn på prisantydningen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om mangel etter avhl. § 3-8 som følge av uriktig opplysning om modernisering av bad. Salgsdokumentasjonen inneholdt opplysning om at badet var modernisert i regi av borettslaget snaut ti år før salget. Denne opplysningen var uriktig, idet moderniseringen ikke fant sted i regi av borettslaget. Tidligere eier av leiligheten har forklart at moderniseringen ble utført av et profesjonelt firma, og nemnda forstår det slik at denne forklaringen ikke er betvilt av kjøperen. Nemnda ser det slik at det vanskelig kan ha betydning om moderniseringen ble gjort i regi av borettslaget eller i regi av daværende eier av leiligheten, så lenge det kan legges til grunn at arbeidet var satt bort til et profesjonelt firma med fagkunnskap på bad. Det kan derfor ikke antas at den uriktige opplysningen om borettslagets medvirkning har virket inn på kjøpet. Den skadetaksten som kjøperen har innhentet, kan tyde på at ikke alle deler av arbeidet er utført av fagfolk. At det firmaet som hadde oppdraget, eventuelt har benyttet ufaglært arbeidskraft, kan i seg selv ikke medføre at opplysningen om modernisering er uriktig. Selv om bare avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger er påberopt i saken, vil nemnda tilføye at opplysning om "*modernisering*" ikke gir grunnlag for en forventning om omfattende renovering av badets forskjellige deler og konstruksjoner. Nemnda kan derfor heller ikke se at de feil som er avdekket, kan gi grunnlag for en konklusjon om mangel på annet grunnlag enn avhl. § 3-8.

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), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant)