

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-297

7.6.2017

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved 11 år gammelt bad – gammelt sluk – takstmannsansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Oslo oppført i 1951 ble solgt som den var for kr 3.978.465 inkl. fellesgjeld høsten 2015. Det ble opplyst ved salget at badet var nytt/oppusset i 2004. I verditaksten som forelå ved salget var det påpekt riss i fuger, og opplyst at dette kunne skyldes fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Vinteren 2016 oppdaget kjøper flere feil ved badet, og reklamerte til selskapet. Kjøper viste til at det forelå opplysningssvikt ettersom selger ikke kunne fremvise kvitteringer for badet, samt at takstmannen burde ha opplyst om risikoen ved at det gamle sluket ikke var blitt byttet. Uansett forelå det en vesentlig mangel da det ikke var påregnelig at et 11 år gammelt bad måtte skiftes ut. Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel, og viste bl.a. til at det ikke kunne forventes at en selger oppbevarte kvitteringer i over 11 år og at takstmannen ikke pliktet å undersøke et sluk når det kun ble utarbeidet en verditakst. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag oppad begrenset til kr 207.000 samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag som følge av mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum knyttet til feil ved bad.

Den aktuelle eiendommen er en 3-roms aksjeleilighet i et bygg fra 1951 i Oslo. I prospektet ble det opplyst at leiligheten fremsto som pent brukt og godt vedlikeholdt, og at badet var gjort nytt i 2004. I verditaksten ble det opplyst at badet var oppusset i 2014, og at det var riss i fuger i dusjonen under blandebatteri, noe som kunne tyde på at det var eller hadde vært fukt i bakenforliggende materialer.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 1997. Selger svarte "nei" både på spørsmål om kjennskap til feil ved badet samt om det var utført arbeid på badet i løpet av de siste 10 år. Selger svarte også "nei" på selskapets spørsmål om det var utført arbeid på badet av ufaglærte.

Boligen ble solgt som den var for kr 3.978.465 (medregnet andel fellesgjeld) ved kjøpekontrakt datert den 30.10.15. Overtagelse fant sted den 18.12.15.

Kjøper oppdaget flere feil ved badet i forbindelse med skifte viften på badet, og reklamerte til selskapet den 16.2.16.

Kjøper innhentet en fagkyndig uttalelse fra takstmann H som påpekte fukt i himling samt lukt og løse fliser på badet. Takstmannen ga uttrykk for skepsis i forhold til om det var en fullverdig membran på badet samt at lukten ble beskrevet som ufyselig.

Kjøper innhentet en ny skaderapport fra takstmann B som konkluderte med at det var fukt i vegger samt at membranen hadde løsnet fra gulvet grunnet utettheter i sluket da slukforhøyerer ikke passet i sluket. Badets røropplegg var ikke i henhold til TEK 97. Utbedringskostnadene var kr 206.250 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og vist til at selger ikke hadde dokumentert at badet ble utført av faglærte samt at takstmannen burde ha opplyst om at sluket på badet ikke var blitt skiftet og den risikoen dette medførte. Kjøper anførte videre at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at utbedringskostnadene utgjorde 5,5 % av kjøpesummen, og at badets standard var en helt annen enn det kjøper kunne forvente ut i fra opplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og vist til selger ikke kunne bebreides for å ikke ha oppbevart kvittering for arbeid som var blitt utført for over 10 år siden. Selskapet viste videre til at selgers takstmann ikke hadde opptrådt uaktsomt da takstmannen verken hadde plikt eller mandat til å undersøke sluk ved utarbeidelse av verdi- og lånetakst. I forhold til avhl. § 3-9 andre punktum, anførte selskapet at det verken forelå et kvalitativt eller kvantitativt avvik.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har prinsipalt gjort gjeldende at selger og selgers takstmann har tilbakeholdt opplysninger om "omstende" vedrørende boligen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har anført at siden selger ikke har fremlagt dokumentasjon for at oppussingen av badet i 2004 ble utført av faglærte, må det legges til grunn at arbeidet er utført av ufaglærte, og at selgeren har tilbakeholdt opplysninger om dette. Nemnda anser det på bakgrunn av karakteren av det arbeidet som ble utført i 2004, mer sannsynlig at arbeidet ble utført av fagfolk enn av ufaglærte. Når det gjelder et arbeid som ble utført 11 år før salget fant sted, kan det vanskelig legges avgjørende vekt på manglende dokumentasjon. Kjøper har også anført at selgers takstmann skulle ha redegjort i taksten for den risiko det innebar at det gamle støpejernsluket ikke var skiftet. Nemnda kan ikke se at det her foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda viser til en nokså parallell sak i FinKN-2017-103 som etter nemndas syn har større likhet med herværende sak enn FinKN-2015-167 som kjøper har påberopt.

Det gjenstår da å ta stilling til om de påberopte feil ved badet innebærer at boligens tilstand avvek vesentlig fra den stand som kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetskravet inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element og beror i siste instans på en helhetsvurdering. I rettspraksis forutsettes at utbedringskostnadene må utgjøre opp mot 6 % av kjøpesummen, jf. Rt. 2010 s. 103. I dette tilfellet er utbedringskostnadene på bakgrunn av et tilbud innhentet fra selskapet beregnet til kr 207.000, som tilsvarer ca. 5,5 % av kjøpesummen. Etter fast nemndspraksis skal de utbedringskostnader som uansett var påregnelige på kort sikt, ikke telle med i vesentlighetsvurderingen. Når det gjelder den kvalitative vurdering må det etter nemndas syn tas utgangspunkt i at det ble opplyst i salgsdokumentene at badet ble pusset opp for så vidt lenge som 11 år siden. Det vises i denne forbindelse også til at det i salgstaksten var opplyst at det er observert riss i fugene i dusjsonen under blandebatteriet og at dette kan tyde på fukt i bakenforliggende konstruksjon. Dette kan tilsi at forholdet ville blitt undersøkt, og at en utbedring ville kunne fremstå som aktuell. Nemnda finner ikke at det strenge vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder) Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).