

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-633

27.10.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Feil ved bad — manglende dokumentasjon — avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1998 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 12.800.000 ved kjøpekontrakt av 16.2.15. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at badet var fuktig og det ble avdekket blant annet lekkasje fra sistene på baderom ned til underetasjen. Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, da selger på tross av å ha opplyst om utførende firma som hadde stått for arbeider med badene, ikke kunne fremvise dokumentasjon på dette. Kjøper viste til at det hadde blitt opplyst ved salget om nye bad med moderne kvaliteter uten noen indikasjon på at krav etter lov og forskrift ikke var oppfylt. Selskapet avviste at det forelå opplysningssvikt, og viste til at selger hadde opplyst om utførende firma, og også vært i kontakt med firmaet. Selger hadde ingen plikt til å oppbevare dokumentasjon på arbeidene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 71.500, samt krav om erstatning for utgifter til juridisk bistand og innhenting av sakkyndig rapport på kr 52.000.

Saksfremstilling

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

Eiendommen er en enebolig i Oslo oppført i 1998. I verditaksten ble det opplyst om følgende:

2 etg: Nytt bad 1 med veggmontert wc, dobbel servant i underskap og dusjnise med glassdører. Nytt bad 2 med veggmontert wc, dobbel servant i underskap, Dusjnise med glassdører og innebygget badekar. Begge bad i 2 etasje er helt nye med bl.a. rør i rør system.

Selger hadde i egenerklæringsskjemaet krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom, og kommentert:

2 nye bad 2015, ny rør i rør og flis ny varmekabel. Ny (...?) med varmekabel og ny flis ny varmtvann (...?)

Selger opplyste videre at alt arbeidet var utført av firmaet BR AS.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 12,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.2.15 og overtatt av kjøper den 30.4.15.

Kjøper avdekket i november 2015 at badet var fuktig og fikk bekreftet av fagfolk at det var manglende ventilasjonsanlegg på badet. Ved dusjing i desember 2015 oppdaget kjøper at det rant vann inn i sisternen på badet og ned til etasjen under.

Kjøper mottok rapport fra takstmann VS som ble rekvirert av kjøpers boligforsikringsselskap:

Vannlekkasjen oppstod på ca. 1,5 år gammelt baderom, laget av BR AS, tilsynelatende fordi badegulv ved toalettconsoll ikke tilfredstiller funksjons- og forskriftskrav til vanntetthet. Ettersom skaden oppstod/ oppdages innenfor badets garantitid medfører dette at BR AS kan komme i garantiansvar.

Forsikringstaker meldte skaden til BR AS da skaden oppstod. På undertegnedes telefoner til BY, daglig leder i BR AS, oppnås ikke kontakt. I forsikringstakers e-post av 12.10.16 fremkommer at BY har besiktiget forholdet.

Kjøper innhentet deretter rapport fra takstmann Ø, hvor det bl.a. fremgikk at begge badene hadde mangelfullt fall på gulv, manglet oppkant på membran, det var usikkert om membranen var trukket opp inne i sisternekassen, og badene manglet dokumentasjon. Utbedringskostnader ble anslått til kr 64.375 inkl. mva., i tillegg til takstkostnader på kr 7.250.

Selger forklarte til selskapet at hun ikke hadde kjent til feil ved badet og i e-post til selskapet datert 8.2.17 uttalte selger at:

Jeg har sendt kopi fra den faktura B og R AS

Kjøper anførte at boligen ikke var kontraktsmessig ved overtakelsen, jf. avhl. § 3-1. Videre forelå det en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, når selger ikke kunne dokumentere hvem som hadde utført arbeidene på badet. Forut for salget fikk kjøper opplysninger om nye bad med beskrevne moderne kvaliteter, uten at det forelå momenter som tilsa at krav etter lov og forskrift ikke var oppfylt. Kjøper krevde prisavslag på kr 71.500, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt erstatning for utgifter til juridisk bistand og innhenting av sakkyndig rapport på kr 52.000, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet avviste at det forelå noen mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste til at selger ikke hadde kjent til feil ved badet. Selger hadde opplyst om hvilket firma som hadde gjort arbeidet, og kjøper hadde også vært i kontakt med dette firmaet som bekreftet å ha utført arbeidene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om mangel etter avhl. § 3-7 om selgerens opplysningsplikt eller avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger, nærmere bestemt om selgeren har holdt tilbake eller har gitt uriktige opplysninger om hvorvidt arbeidene på boligens bad er utført av faglærte eller ikke. Arbeidene ble gjort umiddelbart før salget av boligen til kjøperne. Før salget var det opplyst at alle arbeidene er utført av fagfolk ved navngitt håndverkerfirma. Dette firmaet har etter overtakelsen bekreftet overfor kjøperne å ha utført arbeidet.

Nemnda er kommet til at det ikke foreligger manglende eller uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. At det er påvist feil ved de utførte arbeidene, viser etter nemndas syn ikke at de er utført av ufaglærte. Også fagfolk kan gjøre feil. Det er ikke noe krav om dokumentasjon av utførte arbeider på baderom. Når det oppgitte firmaet har bekreftet å ha utført arbeidet, kan det etter nemndas syn ikke konkluderes med at det er holdt tilbake eller er gitt uriktige opplysninger om faglært eller ufaglært arbeidskraft.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).