

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-634

27.10.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Flere forhold — feil ved bad — manglende dokumentasjon — ufaglært? — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Del av en tomannsbolig fra 1965 i Asker ble solgt som den var for kr 6,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.4.14. Kjøper oppdaget etter overtakelsen fukt i himlingen samt diverse feil ved bad i hovedetasjen, og noe senere ble det også reklamert på at stoppekranen var for liten og over feil ved membranen på begge badene. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt om badene, ettersom selger ikke kunne dokumentere at badene var bygget av fagfolk, og at de feilene som var avdekket tilsa at badene var blitt bygget av ufaglærte. Uansett forelå det ifølge kjøper en vesentlig mangel, ettersom utbedringskostnadene utgjorde 6,2 % av kjøpesummen. Selskapet bestred at det forelå opplysningssvikt og viste til at selger verken hadde hatt lekkasjer fra badene eller taket i sin eiertid. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 388.234, selskapets takst kr 153.750

Saksfremstilling

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

Den aktuelle eiendommen er en del av en tomannsbolig fra 1965 i Asker kommune. I prospektet ble det opplyst at boligen hadde en gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Det fremgikk videre at badet i hovedetasjen var fra 2010 og badet i underetasjen var fra 2007. Det ble opplyst at kjøkkenet var nytt i 2012/2013, med bl.a. avtrekksvifte.

I egenerklæringen opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2003. Selger opplyste at badet i hovedetasjen var nytt fra 2012, mens badet i underetasjen var fra 2007. Membranen var fornyet og arbeidene var utført av faglærte, men selger oppga ikke noe firmanavn. Selger opplyste også om at det var varierende trykk på vannet i boligen, og at taket var blitt skiftet i 2012.

I verditaksten som forelå ved salget, ble det bl.a. oppgitt at boligen hadde et moderniseringsbehov. Det ble ikke målt fukt på badene. Om taket, ble det opplyst:

Flat takkonstruksjon, pulttak teknet med papp/asfalt og trepanel. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.

Påkostninger:

Renovert i 2010 ihht. eier.

Boligen ble solgt som den var for kr 6,25 mill. ved kjøpekontrakt datert den 10.4.14, og overtatt av kjøper den 20.6.14.

Kjøper oppdaget etter hvert fukt i himlingen blant annet på kjøkkenet, samt diverse feil ved badet i hovedetasjen.

I rapport fra takstmann B ble det konkludert med at årsaken til fukt i himlingen var mangelfull lufting av takkonstruksjonen, da sirkulasjonen av luft i denne ble sperret av pipeløpet. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 70.125 inkl. mva. På badet i hovedetasjen ble det avdekket at innmuringen rundt badekaret var bygget opp av organisk materiale, hvilket var i strid med TEK 97.

Kjøper oppdaget senere at stoppekranen var for liten, og at badet i underetasjen manglet membran. Ifølge kjøper, skulle en nabo ha uttalt at selger hadde hatt en vannlekkasje i boligen i 2013, og en rørlegger skulle da ha ødelagt den innvendige stoppekranen og en ny stoppekran med for liten dimensjon var blitt montert. Dette medførte at vanntrykket var lavt. Kjøper viste videre til at en nabo skulle ha uttalt at stoppekranen ble skiftet av ufaglærte. Kostnader til utbedring av stoppekranen var ca. kr 5.000.

Kjøper opplevde lekkasje fra badet i hovedetasjen, og i rapport fra takstmann F ble det konkludert med at årsaken til lekkasjen trolig var utett membran i overgang til sluk. Badet måtte totalrenoveres i tillegg til at badet i underetasjen trolig også ble berørt da det muligens var fukt i vegger.

I rapport fra takstmann K ble det konkludert med at begge badene var utette og måtte totalrenoveres. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 143.750 inkl. mva. for badet i hovedetasjen og kr 137.500 inkl. mva. for badet i underetasjen.

Selskapets takstmann R fremla rapport hvor det ble konkludert med at årsaken til fuktproblematikken i himling var tilførsel av varm og fuktig luft fra ventilatoren på kjøkkenet. Kjøper hadde byttet kjøkken og endret plasseringen av kjøkkenviften i tillegg til at den nye hadde kullfilter og ikke avtrekk. Merkostnadene ved dette ble anslått til mellom kr 5.-10.000. R var enig i konklusjonen og kostnader knyttet til badet i hovedetasjen, men var av den oppfatning at det ikke var nødvendig med tiltak på badet i underetasjen da det ikke var påvist lekkasjer.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at utbedringskostnadene medregnet takstkostnader utgjorde 6,2 % av kjøpesummen, samt kjøper hadde en berettiget forventning om at både bad, tak og kjøkken var i god stand. Videre anførte kjøper at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, da arbeidene på badet i selgers eiertid ikke kunne ha blitt utført av faglærte sett hen til de avdekkede feilene. Det ble bl.a. vist til at foretaket som hadde utført el-arbeidene ikke hadde tillatelse til å gjøre elektrisk arbeid av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Selskapet har anført at det ikke forelå opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og har vist til at selger verken hadde hatt lekkasjer fra badene eller taket i sin eiertid. Når det gjaldt badene, hadde selger stolt på at arbeidene var blitt korrekt utført av en profesjonell aktør. Selskapet viste til at kjøper fikk overlevert den dokumentasjonen selger hadde på arbeid utført de siste årene på overtakelsen. Videre forelå det heller ingen vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, da utbedringskostnadene lå langt under det nivået som var tilstrekkelig, jf. Rt. 2010 s. 103.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sakens hovedspørsmål gjelder feil og mangler på boligens to bad. Disse var ifølge selgerens egenerklæring bygget i 2012 (hovedetasjen) og i 2007 (underetasjen). I salgsoppgaven er badet i hovedetasjen oppgitt å være fra 2010. Arbeidene var ifølge selgeren utført av faglærte, uten at selgeren i egenerklæringen har fylt ut rubrikken for firmanavn. Selgeren har heller ikke i ettertidd oppgitt hvilke fagfolk som har utført arbeidene på badene.

Flertallet, Sogn, Skramstad, Olsen og Ravndal, har kommet til at det ikke er avgjørende holdepunkter for at selgeren har holdt tilbake eller har gitt uriktige opplysninger om arbeidene på de to badene. Det er ikke grunn til å betvile selgerens forklaring om at han selv ikke opplevde lekkasjer i sin eiertid. Feil og mangler er påvist først og fremst på badet i hovedetasjen. Flertallet kan ikke se at det er dokumentert behov for utbedring av badet i underetasjen. De feilene ved utførelsen som er påvist, viser i seg selv ikke at opplysningen om faglært utførelse er ukorrekt. Også fagfolk kan gjøre feil. Flertallet kan derfor ikke konkludere med mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 om manglende eller uriktige opplysninger om utførelsen av de to badene.

Mindretallet, Bergsåker, Asak Oftedal og Sørli, mener at de påviste feil og mangler i utførelsen, særlig av badet i hovedetasjen, tilsier at arbeidene ikke kan være utført av fagfolk, og at opplysningen om utførelse av faglærte derfor er uriktig. Det foreligger mangel etter avhl. § 3-8, idet det må antas at den uriktige opplysningen har virket inn på kjøpet. Kjøperen har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for kostnader til utbedring av manglene. Ut fra sakens opplysninger finner mindretallet, som flertallet, ikke tilstrekkelige holdepunkter for at det er nødvendig med utbedringer av badet i underetasjen. Kostnadene til utbedring av badet i hovedetasjen er angitt til kr 143.750 inkl. mva. Med et lite fradrag for standardheving setter mindretallet skønnsmessig prisavslaget til kr 130.000 inkludert forsinkelsesrenter.

Når det gjelder reklamasjonen på stoppekranen, vil den samlede nemnda vise til opplysningen i selgerens egenerklæring om varierende trykk på vannet. Dette problemet antas å skyldes feil type stoppekran. Når problemet med vanntrykket var opplyst før kjøpet, kan kjøperen ikke gis medhold i denne delen av klagen.

Den samlede nemnda kan heller ikke finne avgjørende holdepunkter for at selgeren må ha hatt kjennskap til eller at han har gitt uriktige opplysninger om problemer med fukt i himling og i takkonstruksjon. Det foreligger ikke mangel etter reglene i avhl. §§ 3-7 eller 3-8 om manglende eller uriktige opplysninger.

De samlede relevante utbedringskostnadene i saken er ikke tilstrekkelige til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand kjøperen kunne forvente.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

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).