

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-770

11.12.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Aksjelaget beslutter å skifte ut badet — avhl. §§ 2-4, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En aksjeleilighet i bygg fra 1933 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 2.783.901 inkl. fellesgjeld, og overtatt av kjøper den 7.11.14. Det ble opplyst ved salget at badet var nytt, og at styret i aksjelaget vurderte å skifte ut felles soilrør. Et halvt år etter overtakelsen, besluttet aksjelaget at samtlige avløpsrør og bad skulle totalrehabiliteres. For kjøper medførte dette en økning av fellesgjelden på kr 186.948. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte opplysningssvikt både fra selger og megler, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste til at kjøper hadde fått opplysning om at aksjelaget planla å skifte ut avløpsrørene, og at aksjelagets beslutning om å rehabilitere badene hadde inntruffet i kjøpers eiertid, jf. avhl. § 2-4. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 186.948, utgifter til takst kr 7.658, erstatning for kostnader til midlertidig bosted kr 10.000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle boligen er en aksjeleilighet i et bygg fra 1933 i Oslo.

Før salget, den 25.6.14, ble følgende informasjon lagt ut på aksjelagets hjemmeside:

Rehabiliterer våtrom?

Styret i S har mottatt flere spørsmål fra eiere som ønsker å pusse opp eller bygge nytt bad og som lurer på hvordan de skal forholde seg til at bygget har gamle soilrør (trolig fra 30-tallet), som etter all sannsynlighet bør rehabiliteres eller byttes ut en gang i nærmeste fremtid.

Svaret er dessverre at vi ikke kan gi noen eksakte råd om hvilke forholdsregler man bør ta hvis man pusser opp badet sitt nå, for at en rørutbytting/-oppgradering skal kunne skje i fremtiden uten for store konsekvenser. En utredning av dette er en prosess som krever mye arbeid og bruk av ekstern fagkunnskap, men vi håper å kunne ferdigstille en slik veiledning for egen våtromsrehabilitering i løpet av høsten 2014, altså før jul.

Eiere som pusser opp badet sitt før vi har denne utredningen klar, pusser opp med risiko for at store deler, ev. hele badet, må rives opp hvis soilrør skal byttes ut eller renoveres, og det ev. skal bygges nye baderom. (Denne risikoen deler de med alle andre som har pusset eller bygd nytt bad i gammelt bygg med utdatert rørsystem – dette er ikke spesielt for S).

Leiligheten fikk høsten 2014, før salget, et nytt bad i en tidligere garderode/toalett.

I forbindelse med salget, ble boligen i salgsprospektet beskrevet som en påkostet og tiltalende 3-romsleilighet med gjennomgående høy standard og lekkert bad fra 2014 med nye gulvfliser,

varmekabler og veggmontert toalett. Prisantydning var kr 2,59 mill. samt en andel fellesgjeld på kr 53.901. I prospektets pkt. "*Kommende arbeid/vedlikehold*", ble det opplyst:

Styret vil vurdere utskiftning av gårdens soilrør.

Rørene er fra 30-tallet.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid leiligheten siden 2014, men at han aldri hadde bodd i denne. Selger opplyste at badet var nytt i 2014, og svarte "*ja*" på selskapets spørsmål om tettesjikt/membran/sluk var blitt oppgradert/fornyset. Dette arbeidet ble utført av et navngitt firma, og arbeidet var ikke blitt byggemeldt.

Leiligheten ble solgt som den var for kr 2.783.901 medregnet andel fellesgjeld høsten 2014. Overtakelse fant sted den 7.11.14.

Den 11.3.15 ble det avholdt et informasjonsmøte i aksjelaget. Det ble orientert om gamle rør, overbelastning på rørstammer, manglende vannsikre løsninger og utilstrekkelig ventilasjon.

Den 27.5.15 vedtok aksjelaget å skifte ut samtlige avløpsrør og rehabilitere samtlige bad. Dersom det kunne fremskaffes dokumentasjon på at bad var forskriftsmessig bygget, var det mulig at slike bad kunne spares.

Kjøper reklamerte til selskapet den 28.8.15 over dårlig ventilasjon på badet. Det fremgikk også av reklamasjonen at kjøper hadde forsøkt å fremskaffe dokumentasjon fra selger på at badet var bygget i henhold til TEK 10 uten hell.

Selger opplyste at badet var bygget av faglærte slik det ble opplyst om i egenerklæringen. Selger forklarte at kjøper hadde fått det som fantes av dokumentasjon ved overtakelsen,

Kjøper fremla rapport fra takstmann TA, hvor det bl.a. fremgikk at badet manglet dokumentasjon på utførelse etter TEK 10 knyttet til membranarbeider på bad, det var ikke søkt om skifte av sluk, ventilasjonen var ikke utbedret, luftespalte manglet under dør, innebygget sistene manglet lekkasjeåpning og slukrist manglet jording. Ventilasjon var svært vanskelig å utbedre uten at det ble gjort en felles utbedring av bygget. Det ble estimert at forholdene kunne utbedres for kr 50.000, hvorav kr 37.500 var knyttet til innhenting av dokumentasjon, søknad og kontroll.

I e-post til selskapet den 5.7.16, opplyste kjøper at badet i leiligheten måtte skiftes ut. Dette var blitt bekreftet muntlig av S. som var utførende entreprenør. Bakgrunnen for dette var en antatt konstruksjonsfeil på badet da brannskille var blitt brutt, gulvets bæreevne var blitt svekket grunnet boring/pigging, samt at rør fra kjøkken til bad trolig ikke hadde tilstrekkelig fall. Det ble videre opplyst at utbedringsarbeidene ville starte den 15.8.16 og at både forholdene og kostnadene da ville bli dokumentert. Kjøper leide seg en erstatningsleilighet fra 14.7.16 til 14.8.16 for kr 10.000.

Aksjelagets forretningsfører opplyste at kjøpers gjeld hadde økt fra kr 51.297 til kr 118.246 den 29.11.16. Ved fullt låneopptak, ville gjelden øke med ytterligere ca. kr 120.000.

Fra meglers epost til kjøpers advokat den 5.5.17 hitsettes:

På salgstidspunktet var vi kun kjent med at det skulle gjennomføres en rørrehabilitering. Vi var ikke kjent med at badene skulle tas. Det ble formidlet til kjøper at badet ble bygget med nye rør slik at det ved en rehabilitering av stamme, ikke burde være nødvendig å gjøre større inngrep.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, og vist til at megler hadde opplyst at badet ikke måtte tas som følge av rørfornyningen. Kjøper har videre anført at selger skulle videreformidlet opplysningene fra aksjelagets hjemmeside, jf. avhl. § 3-7. Det er også anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at det var flere feil ved badet ifølge skaderapporten, og at S-Bbygg, som rehabiliterte badene på vegne av aksjelaget,

muntlig hadde opplyst at arbeidene som var utført på badet i selgers eiertid var svært dårlig utført, gulvets bæreevne var redusert som følge av pigging/boring samt at listverk ikke var fuktsikret. Kjøper mente at årsaken til at badet måtte skiftes var et forhold som forelå allerede på overtakelsen, jf. avhl § 3-1 andre ledd andre punktum.

Selskapet har anført at det hverken var dokumentert hvorfor aksjelaget krevde at badet måtte tas eller at aksjelaget rent faktisk hadde krevd dette. Uansett var dette et forhold som hadde oppstått i kjøpers eiertid, jf. avhl. § 2-4, og megler hadde heller ikke gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatets vurdering

Sekretariatet kom til at meglerens opplysning, slik den var gjengitt, ikke var tilstrekkelig konkret til at den hadde gitt kjøper en berettiget forventning om badet skulle være unntatt fra aksjelagets beslutninger, jf. avhl. § 3-8. Det forelå etter sekretariatets syn ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Aksjelagets beslutning om å rehabilitere badene var et forhold som oppsto i kjøpers eiertid, jf. avhl. § 2-4. Hovedspørsmålet i saken er om det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 fordi noen på selgersiden tilbakeholdt eller ga uriktige opplysninger om planer om slik rehabilitering.

Etter at sekretariatet hadde vurdert saken, har kjøper også anført at det forelå opplysningssvikt fra selgers side og dermed mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper viser til at selger før salget ikke hadde videreformidlet informasjonen fra aksjelagets hjemmeside. Selger har ikke kommentert denne anførselen spesielt. Nemnda bemerker at informasjonen på hjemmesiden ga uttrykk for sterk usikkerhet knyttet til hva som ville skje med allerede oppussede bad. Det fremgikk også at det var usikkerhet om rørene måtte byttes, og hvordan dette skulle løses økonomisk. Det kan nok argumenteres for at det hadde vært en fordel om selgeren her hadde informert mer omfattende enn han gjorde, men det sentrale må — etter nemndas syn — her være at kjøper fikk opplyst at aksjelaget planla en utskifting av rørene. Nemnda kan ikke se at kravene for mangel etter avhl. § 3-7 her er oppfylt.

Kjøper har opprettholdt anførselen om at det foreligger mangel med grunnlag i avhl. § 3-8. Etter bestemmelsen foreligger en mangel dersom boligen ikke svarer til opplysninger som er gitt ved salget. Det er noe ulike oppfatninger om hva megleren her har uttalt. Om megler uttalte seg på den ene eller annen måte, er vanskelig å ta stilling til ved en ren skriftlig behandling. Det er kjøperen som her har bevisbyrden. I e-post 5.5.17 uttalte megler:

Det ble formidlet til kjøper at badet ble bygget med nye rør slik at det ved en rehabilitering av samme, ikke burde være nødvendig å gjøre større inngrep.

Nemnda er enig med sekretariatet i at meglerens bruk av uttrykket "*burde*" ikke ga kjøper en tilstrekkelig forventning om at badet skulle være unntatt fra aksjelagets beslutninger. Til det var formuleringen ikke tilstrekkelig bestemt. Nemnda kan ikke se at det her foreligger mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har endelig anført at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Anførselen er — så vidt forstås — ikke knyttet til selve rehabiliteringsspørsmålet. Vurderingstemaet er om boligens tilstand objektivt sett avviker i vesentlig grad fra det kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. Bestemmelsen er imidlertid ansett for å inneholde både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29. Utgangspunktet er ansett å være at utbedringsomkostningene må utgjøre 5-6 % av kjøpesummen. Ved denne vurderingen kan nemnda ikke ta hensyn til forhold som ikke er

tilstrekkelig dokumentert. Dette gjelder her muntlige opplysninger fra S-Bygg om at badet måtte skiftes grunnet flere feil, og da særlig knyttet til brannsikring og bæreevne. De kostnadene som for nemnda er tilstrekkelig dokumentert, er de avvik ved badet som det er redegjort for i den skaderapporten som er innhentet av selskapet. Dette utgjør et beløp på kr 50.000 som bare utgjør 1,8 % av kjøpesummen. Sekretariatet mener at dette er en for lav prosent til at vesentlighetskravet her er oppfylt, noe kjøper mener er uttrykk for en uriktig rettsanvendelse. Nemnda er enig med sekretariatet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).