

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-441

18.6.2018

AmTrust Europe Limited

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

Uriktige opplysninger om sluk på vaskerom og skiftet avløpsrør — el-anlegg — lukt — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Et rekkehus i Asker kommune oppført i 1961 ble solgt "som den er" for kr 4,25 mill. og overtatt 13.9.16. Ved salget ble det bl.a. opplyst at baderommet var nytt, at *"rør skiftet fra kjeller og opp"*, at vaskerommet hadde sluk, og at det hadde vært en grundig kontroll av det elektriske anlegget i 2009 hvor *"alt er godkjent"*. Etter overtakelse avdekket kjøper flere avvik ved boligen, deriblant lukt og fuktskader på kjøkken, feil på el-anlegget, at avløpsrøret til kjeller ikke var skiftet, og at vaskerommet manglet sluk. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og avviket i alle tilfeller utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet bestred mangelsansvar. Nemnda kom til at det var gitt uriktige opplysninger om sluk og avløpsrør, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag på kr 161 571, erstatning på kr 11 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av lukt og fuktskader på kjøkken, feil på det elektriske anlegget, samt uriktige opplysninger om at avløpsrøret var skiftet og manglende sluk på vaskerommet, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle boligen er en rekkehusleilighet oppført i 1961. I prospektet ble boligen bl.a. beskrevet som tiltalende og innholdsrik, med fin planløsning og god standard. Under beskrivelsen av *"vaskerom/bod"* het det at:

Vaskerom/bod i kjelleren er utstyrt med malte vegger, sluk, varmtvannsbereder, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at det var utført arbeider på baderommet av faglærte, og i tillegg bemerket:

Rørleggerfirmaet T (...) på S (...), september 2009

...

Pigget ut gammelt bad, lagt alt nytt – membran, fliser, skiftet rør fra kjeller og opp

...

Rommet ble strippet helt ned og alt lagt nytt. Rør skiftet fra kjeller og opp.

På skjemaets spørsmål om selger var kjent med *"feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp"* var det svart *"ja, kun av faglært"* og bemerket:

Usikker på firmanavn

...

Huseierlaget har fått utført videoinspeksjon av alle avløp fra alle boliger

På spørsmål i skjemaet om selger var kjent med om *det "er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner"* hadde selger svart *"ja, kun av faglært"*, og bemerket:

Hafslund

...

Stigeledninger ble skiftet i 1995. Grundig el-kontroll er utført i 2009 og alt er godkjent.

...

Har fått samsvarserklæring på arbeidet utført på bad

På spørsmål om det var utført kontroll av anlegget var det presisert at kontrollen var utført av *"H. (...) 2009"*.

Underveis i salgsprosessen ble det byttet megler, og det var derfor utarbeidet to salgsoppgaver. Kun den siste ble fremlagt ved salget. I egenerklæringsskjemaet tilhørende salgsoppgaven som ikke ble fremlagt for kjøper var det bl.a. opplyst at:

På grunn av jordingsfeil i badegulvet (påvist ved el-kontroll) ble hele baderommet renovert i 2009

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 23.6.16. Kjøpesum var kr 4,25 mill., og overtakelse fant sted 13.9.16.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik ved boligen, deriblant lukt og fuktskader på kjøkken, feil på el-anlegget, at avløpsrør ikke var byttet slik som opplyst, og at vaskerommet manglet sluk. Kjøper engasjerte takstmann K. som befarte boligen og utarbeidet rapport hvor det bl.a. fremgikk:

Vaskerom i kjeller uten sluk:

Det er ikke sluk på gulvet og anses som svikt ifht referansenivå.

(Utbedringskostnad kr 7500 eks. mva.)

...

Fuktskader på kjøkkengulv:

Kjøper ønsker å bytte ut eksisterende kjøkken-innredning med nytt, og ifbm riving og fjerning av kjøkken skap, oppdages det fuktskader på gulvet. Det informeres om at det i tillegg var en sjenerende lukt som kjøper også hadde reagert på, som settes i sammenheng med fuktskadene. Under parkettgulvet lå det originale vinyl/linolium-belegg (med nålfilt) limt til undergulv (bordgulv). På befaringen var parkettgulv og belegget fjernet i tillegg til at deler av gulvet var skrapet rent for limrester og nålfilt. Det er tydelige tegn fra en tidligere vannlekkasje på kjøkkenet som har ført til at vann har trukket inn under det originale gulvbelegget. Anses som svikt ifht referansenivået. Ved søk etter fukt ble det ikke registrert noe skadelige verdier. Fukten i undergulvet har tørket naturlig ut over tid. Registrerte fukt-skjolder/merker i hovedsak ved 2 steder på gulvet, noe har også trukket gjennom etasjeskille og ned til under-etasje (kjeller). Det er noen

fuktskjolder på stubblofts-bord som er synlige fra kjeller.

(Utbedringskostnad kr 9640 eks. mva.)

...

Avløpsrør ikke skiftet ut:

Under egenerklæringsskjema er det gitt opplysninger om at rør er skiftet fra kjeller og opp.(...) Hovedavløpsrør er fra byggeår 1961, og det er kun enkelte forgreninger fra hoved-stammen som er skiftet ut. Anses som svikt ifht salgsdokumentasjonen.

(Utbedringskostnad kr 40 000 eks. mva.)

I tillegg estimerte takstmann K. kr 7 694 eks. mva. for rigg, drift, avfallshåndtering m.m. Samlet ble utbedringskostnadene estimert til kr 81 042 inkl. mva.

For dokumentasjon av feilene på el-anlegget ble elektriker M. engasjert, som påviste feil og mangler ved bl.a. stikkontakter, jording, rørføringer, underdimensjonering og sikringsskap. Elektriker M. vurderte de samlede utbedringskostnadene til kr 80 527 inkl. mva.

Som følge av avvikene ved el-anlegget måtte kjøper leie alternativt bosted hos familie for kr 11 248. Kjøper innhentet for øvrig utdrag av salgsoppgaven som forelå når selger kjøpte boligen i 1995. Utdraget viste en beskrivelse av boligens innvendige kvaliteter ved salget i 1995, og tydet på at det var utført oppussingsarbeider i selgers eiertid.

Selger har opplyst å være kjent med at vaskerommet manglet sluk og at opplysningen i prospektet var feil, men mener at feilen ble korrigert muntlig på visning. For øvrig har selger opplyst å være ukjent med de øvrig forhold.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger har tilbakeholdt opplysninger om feilene ved el-anlegget og fuktskadene ved kjøkkenet, og at det var gitt uriktige opplysninger om sluk på vaskerom og utskiftningen av avløpsrøret fra baderommet. Subsidiært ble det anført mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 161 571, jf. avhl. §§ 4-12 annet ledd og erstatning for leiekostnader på kr 11 000, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble bl.a. vist til at det ikke foreligger en opplysningssvikt, og at det heller ikke foreligger et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er i salgsdokumentasjonen gitt uriktige opplysninger om sluk på vaskerom og nytt avløpsrør. Opplysningene kan antas å ha virket inn på kjøpet. Uten andre holdepunkter enn selgerens forklaring kan det ikke legges til grunn at opplysningen om sluk på vaskerommet ble korrigert muntlig på visningen. De uriktige opplysningene medfører mangel etter avhl. § 3-8. Selskapet har tilbudt prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for disse manglene med kr 59 739, som tilsvarer kostnadene til utbedring. Nemnda er enig i at kjøperen har krav på slikt prisavslag.

Nemnda finner ikke grunnlag for å gi kjøperen medhold i at feil på el-anlegget eller lukt og fuktskader på kjøkkenet utgjør mangler. Det er ikke avgjørende holdepunkter for at selgeren var eller måtte være kjent med feil på el-anlegget eller fuktskaden på kjøkkenet. Nemnda mener at det heller ikke kan anses å være gitt uriktige opplysninger om el-anlegget. Mangel kan derfor ikke begrunnes med avhl. § 3-7 om manglende opplysninger eller avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger. De samlede utbedringskostnadene er ikke tilstrekkelige til at det kan foreligge mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra forventet stand. Dette gjelder selv om også kostnadene til sluk på bad og avløpsrør tas med i vurderingen. Kjøperen tilkjennes dermed et prisavslag på kr 59 739.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).