

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-486

9.7.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Flere forhold – elektrisk anlegg – feil ved baderom – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum.

Et rekkehus i Haugesund oppført i 1977 ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill., og overtatt av kjøper 11.2.16. Boligen ble beskrevet som tiltalende og i god stand med tanke på bygningens alder. Det ble videre opplyst at boligen var pusset opp de senere år. Det elektriske anlegget var ikke vurdert i forbindelse med salget, men det var opplyst om keramiske skrusikringer. Kjøper oppdaget etter overtakelsen en rekke mindre avvik på bl.a. baderommene. Reklamasjon ble imidlertid først fremsatt da det ble mistanke om feil på det elektriske anlegget. Kjøper gjorde gjeldende mangelskrav mot selskapet, og anførte at det forelå en opplysningssvikt fra selger, og at forholdene samlet sett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til at det var reklamert for sent over de fleste av forholdene, at selger ikke hadde kjent til feil ved boligen, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 190 563.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Følgende forhold er anført som mangler etter avhendingslova (avhl.) ved boligen:

- Elektrisk anlegg
- Rør, sanitær og baderom

Boligen er et rekkehus oppført i 1977. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at boligen har et bad/vaskerom og wc i underetasjen, samt ett bad i 1. etasje. Boligen ble videre beskrevet som et:

Tiltalende enderekkehus som holder en bra standard. Boligen er oppusset de senere år og er tidsriktig innredet.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport hvor det bl.a. fremgikk at boligen hadde et normalt vedlikehold, og var i god stand med tanke på bygningens alder. Hva gjaldt vurderingen av el-anlegg spesielt, ble det opplyst om følgende:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el-fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis dette fremgår særskilt nedenfor.

Keramiske skrusikringer.

Hva gjaldt bad/vaskerommets i underetasjen, ble overflater på innvendige gulv beskrevet å ha:

Membran i sluk, men sluken virker kun i dusjhjørnet, det er ikke membran i overgangen mot vaskeromsdelen og mot dørterskel. I dusj-sonen ble det indikert fukt, noe som er normalt når det dusjes rett på fliser.

Videre fremkom det at badets utstyr for sanitærinstallasjoner hadde:

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er sprekk i vasken.

Baderommene ble gitt tilstandsgrad 2, med unntak av innvendige vegger og utstyr for sanitærinstallasjoner på bad i 1. etasje. Badet i 1. etasje hadde noe fall på gulv, samt noe sprang mellom enkelte av flisene.

Selger svarte benektende på spørsmål i egenerklæringen om de var kjent med feil tilknyttet våtrommene. Det ble videre opplyst om at de hadde *"utbedret og bygget om vaskerommet med dusj"*, ved at det ble støpt gulv med betong og deretter membran og fliser. Arbeidet ble opplyst utført av faglært J, mens deler av arbeidet var utført av selger selv ved egeninnsats. Hva gjaldt det elektriske fremgikk det av egenerklæringen at det var installert ny måler, samt nytt kjøkken. Arbeidet var utført faglært ved T. Elektro AS. I tillegg hadde det vært kontroll av el-anlegget av H. Elektro.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill. Overtakelsen var den 11.2.16.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke feil og mangler ved boligen. Tidspunktene for når kjøper oppdaget de forskjellige forholdene var opplyst å være:

- Kaffemaskinen virket under overtakelse, men røk samme uke.
- Oppvaskmaskinen sluttet å fungere i april 2016.
- Blandebatteri på bad, 1. etasje måtte byttes mai 2016.
- Blandebatteri vask på bad 2. etasje, januar 2017.
- Blandebatteri på badkar, februar 2017.
- WC skål 2. etasje, knust ved overtakelse.
- Gulv bad 1. etasje, etter overtakelse.
- Dør 2. etasje, september 2017
- Mistanke om mangler ved el-anlegg, juli 2017

Reklamasjon ble sendt til selgers eierskifteforsikringsselskap den 21.7.17.

Ifølge skaderapport innhentet av kjøper, bar el-anlegget preg av å ha blitt endret av ufagmessig personell og det var en del som var forskriftsstridig. Det ble blant annet vist til at kursene i 1. etasje måtte regnes som overbelastet. Hva gjelder feil på rør og sanitær ble dette vurdert ut fra en visuell befaring. Sluk, fall på gulv og membran ble undersøkt. Det meste ble funnet ok, men det ble avdekket at fall på gulv utenfor dusjsonen på badet i underetasjen gikk mot døren og var 10 mm lavere enn sluk, og toalettsskål var knust. I tillegg var kostnader til skifte av blandebatterier medtatt i rapporten, da dette var skiftet av kjøper på et tidligere tidspunkt. Samlede utbedringskostnader utgjorde kr 215 562.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangler ved eiendommen på overtakelsestidspunktet, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Hva gjaldt det elektriske anlegget ble det anført at det var et misforhold mellom hvordan salgsdokumentasjonen fremstilte tilstanden på el-anlegget og det som fremgikk av reklamasjonsrapporten. Det ble videre anført at de feil som var avdekket på baderommene, herunder defekte armaturer, knust toalettsskål og feil fall på baderommet i 1. etg, verken var opplyst om fra selger eller anmerket i tilstandsrapporten.

Det ble fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 190 563.

Selskapet har avvist kravet, og vist til at selger ikke hadde kjennskap til de anførte manglene. Sett hen til tiden som hadde gått før reklamasjon ble fremsatt, ble det videre anført at det var reklamert for sent over de fleste av forholdene, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble vist til at bygningsdelene det var reklamert over i hovedsak var av eldre dato, og at det på den bakgrunn var påregnelig med utskiftning og vedlikehold.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger var kjent med forholdene, jf. avhl. § 3-7. I tråd med nemndas konklusjon i FinKN-2017-205 og FinKN-2017-432, kunne utbedringskostnadene være tilstrekkelige til at det forelå et kvantitativt avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, men det forelå ikke et kvalitativt avvik. Særlige momenter som bygningsdelens alder, synlighet, opplysninger om manglende undersøkelser og påregnelig vedlikeholdsbehov, ble vektlagt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. I denne forbindelse bemerker nemnda at dens saksbehandling er skriftlig. Nemndas vurdering av saken er følgelig basert på sakens dokumenter. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til mangler ved verken det elektriske anlegget eller de anførte manglene på baderommene. Nemnda bemerker at det elektriske anlegget ikke var vurdert i boligsalgsrapporten, og det er ikke holdepunkter i sakens opplysninger for at det er utført arbeider på det elektriske anlegget av ufaglærte. For så vidt gjelder de anførte mangelfulle forholdene ved baderommene, kan nemnda heller ikke se at det er konkrete holdepunkter for at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til disse. På denne bakgrunn kan nemnda ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid på en samlet helhetsvurdering. Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Kjøper har fremholdt at utbedringskostnadene utgjør kr 215 562, noe som er 7,7 % av kjøpesummen. Nemnda legger uten nærmere drøftelse til grunn at det kvantitative kravet er oppfylt.

For så vidt gjelder det kvalitative kravet, ser nemnda saken på samme måte som sekretariatet, jf. dets avgjørelse. Det vises til sekretariatets avgjørelse, da denne også er dekkende for nemndas syn på saken. Nemnda vil særlig bemerke at boligen på salgstidspunktet var omkring 40 år, og det var kun opplyst om mindre oppgraderinger på badet og vaskerommet i underetasjen samt på det elektriske anlegget. Badet/vaskerommet i underetasjen var gitt tilstandsgrad 2 for alle de vurderte forhold. Det var for øvrig opplyst at det er indikert fukt i dusjonen og at dette er normalt når det dusjes rett på fliser. Videre er det opplyst at det er membran i sluk, *"men sluken virker kun i dusjhjørnet, det er ikke membran i overgangen mot vaskeromsdelen og mot dørterskel"*. Når det gjelder det elektriske anlegget, hadde kjøper ut fra de opplysninger som var gitt ved salget ikke grunn til å forvente annet enn at det elektriske anlegget var fra boligens oppføringsår med unntak av at det var opplyst å være installert en ny strømmåler i tillegg til at det var utført arbeider ved oppussing av kjøkkenet. Nemnda er på denne bakgrunn – og etter en skjønnsmessig helhetsvurdering – kommet til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Etter nemndas syn foreligger det følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (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).