

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-521

20.8.2018

AmTrust Europe Limited

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

Mangelfull ventilasjon på bad – opplyst om ufaglærte arbeider – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Bergen oppført i 1974 ble solgt "som den er" for kr 2 010 000, med tillegg av andel fellesgjeld på kr 71 804. Ved salget ble det opplyst at selger ved egeninnsats hadde utført arbeider ved baderommet, deriblant flisleggingen. Ifølge salgsdokumentene hadde leiligheten mekanisk avtrekk fra bad. Overtakelsen fant sted den 6.1.17. Ved rengjøring av badet ble det oppdaget at rommet hadde mangelfull ventilasjon, og det var bl.a. lagt fliser over én av rommets avtrekksventiler. De øvrige avtrekksventilene fungerte heller ikke da ny kjøkkenventilator var uegnet for avtrekk fra bad. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om den mangelfulle ventilasjonen, og at det var gitt uriktige opplysninger om mekanisk avtrekk fra bad. Selskapet bestred ansvar, og viste bl.a. til at det var to andre avtrekksventiler i rommet, og at selger ikke var kjent med at ventilasjonen var mangelfull. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 51 300, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Det er anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som følge av mangelfull ventilasjon på baderommet.

Den aktuelle saken gjelder en leilighet oppført i 1974. I prospektet var det bl.a. opplyst:

enkel oppussing av badet

...

Badet (..) er helfliset med lyse og sorte tidløse fliser. Ellers er det dusjhjørne med dører i glass, toalett og servant med møblement, speil og belysning. Det er klargjort for vaskemaskin.

...

Avtrekksventil i himling på bad.

I våtromsrapporten inntatt i prospektet fremgikk det bl.a. at:

Avtrekksventil i himling

...

Det ble i 2014 lagt fliser over eldre belegget og fliser på vegg i dusjsone. Det er smørt membran over det tidligere belegget, dette er ikke klemt i sluket. Belegget er klemt i sluk. Det er registrert bom i enkelte fliser.

TG2 settes pga. elde/slitasje og overnevnte forhold.

...

Mekanisk avtrekk.

Avtrekk fra bad.

TG1

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at det var utført ufaglærte arbeider på bad, og bemerket:

Lagt flis på belegget i 2014, malt vegger og ny dusj

...

Lagt smøremembran på belegget

Det var videre krysset av "ja" på spørsmål i egenerklæringen om det var gjort andre ufaglærte arbeider, og bemerket:

Nytt kjøkken i 2014, gjort av far som er møbelsnekker

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 010 000, samt andel fellesgjeld på kr 71 804. Boligen ble overtatt av kjøper den 6.1.17.

Ved rengjøring oppdaget kjøper noe svertesopp i overgangen mellom vegg og himling. Det ble da avdekket at badet hadde mangelfull ventilasjon. Den 23.10.17 fremmet kjøper reklamasjon overfor selskapet. Det ble anført at det forelå mangelsansvar, da den ene avtrekksventilen var stengt, og at rommet ikke hadde ventilasjon. Kjøper engasjerte takstingeniør J. for å undersøke forholdene nærmere. Fra hans rapport datert 13.11.17 het det bl.a. at:

Det er 2 stk synlige ventilasjonsuttak i vegg og himling. Disse er ikke i bruk. Det har vært ventilasjonsrør som kom ut i dusjonen oppe på veggen ved dusjen. Dette røret har forrige eier fliset over slik at det ikke fungerer. Det er i tillegg skiftet til en ventilator som ikke fungerer sammen med avtrekk for bad.

...

Omfang av mangelen er at fliser i dusjonen må rives for å få plass ventilasjon. Flisene er murt skjevt på veggen slik at de skal komme utenpå ventilasjonsrøret.

...

På bakgrunn av dokumentasjon og befaring er det observert manglende lufting av badet i leiligheten. Manglende lufting skaper et dårlig innemiljø i leiligheten. Det er vedlagt en våtromsrapport i salgsprospektet. Denne rapporten ga TG 1 på ventilasjon på bad. Det er feil da det ikke er fungerende ventilasjon på badet.

Takstingeniør J. estimerte utbedringskostnadene til kr 51 300 inkl. mva.

Til selskapet har selger opplyst at han trodde de øvrige avtrekksventilene på badet ville fungere tilstrekkelig når ventilen i dusjonen ble flislagt.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at selger har tilbakeholdt opplysninger mangelfull ventilasjon, og at det var gitt uriktige opplysninger om forholdene i våtromstaksten.

Kjøper har fremsatt krav tilsvarende utbedringskostnadene på kr 51 300, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav, jf. avhl. § 4-12 annet ledd og rentel. § 2.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble vist til at det ikke forelå en opplysningssvikt, og at innvirkningskriteriet uansett ikke var oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Når det gjaldt vurderingen av selgers kjennskap vektla sekretariatet selgers tilbakemelding og tiden som gikk fra overtakelse til forholdet ble oppdaget. Vedrørende anførselen om uriktige opplysninger, ble det vist til at opplysningene i våtromstaksten om "mekanisk avtrekk" og "avtrekk fra bad" rent objektivt sett var riktige, men at anlegget hadde skjulte feil.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da det er avdekket mangelfull ventilasjon på badet. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det objektivt sett er gitt uriktige opplysninger ved salget. I begge tilfeller er det også et vilkår at en kan gå ut fra at den ufullstendige eller uriktige opplysningen har innvirket på kjøpsavtalen.

Det er opplyst at selger selv utførte arbeider på baderommet i 2014. Nemnda legger til grunn at selger var kjent med at en ventil i dusjonen ble tettet igjen ved flisarbeidene som ble foretatt. Selskapet har vist til at selger har forklart at han trodde de øvrige avtrekksventilene på baderommet ville fungere tilstrekkelig. Nemnda er enig med sekretariatet i at ut fra de foreliggende opplysningene er det ikke holdepunkter for at selgers tilbakemelding er uriktig, og nemnda kan heller ikke se at det er bevismessige holdepunkter for at selger må ha blitt kjent med de anførte manglene ved ventilasjonen ved bruk av baderommet. Det vises i denne forbindelse til at kjøper oppdaget forholdet ved rengjøring av badet flere måneder etter overtakelse av leiligheten. Nemnda kan etter dette ikke se at selger – som ufaglært – kjente eller måtte kjenne til at ventilasjonen på badet var mangelfull. Det foreligger følgelig etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da det i våtromsrapporten er opplyst om "*Avtreksventil i himling*" og "*Mekanisk avtrekk*". Sekretariatet fremholder følgende om dette:

Slik vi forstår fremlagte rapport er det avtrekksventil på baderommet som er lagt opp til et mekanisk anlegg som driftes av kjøkkenviften. Etter vårt syn er beskrivelsen av type avtrekksanlegg korrekt, men i dette tilfelle er det bl.a. avvik ved kjøkkenviften som medfører at anlegget ikke fungerer. Slik vi forstår saken foreligger det dermed en skjult feil ved det eksisterende mekaniske anlegget. Vi kan følgelig ikke se at beskrivelsen av anlegget i våtromsrapporten utgjør en uriktig opplysning i rettslig forstand, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon da disse også er i overensstemmelse med nemndas syn på saken. Nemnda kan følgelig ikke se at det er gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen, og det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Det kan også ut fra de foreliggende opplysningene stilles spørsmål ved om en eventuell opplysningssvikt har virket inn på den aktuelle kjøpsavtalen, men nemnda finner ikke grunn til å gå nærmere inn på dette slik saken ligger an.

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), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant)