

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-651

20.9.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Totalrenovert bad – sluk ikke skiftet – utmåling – avhl. §§ 3-8, 3-9 andre punktum og 4-12

En bolig i Vestre Toten kommune fra 1961 ble solgt "som den er" for kr 2,45 mill., og overtatt av kjøper 10.7.17. Det ble opplyst ved salget at badet var nytt og totalrenovert av faglærte i 2016. Etter overtakelsen avdekket kjøper at sluket og rørene på badet var av eldre dato. Kjøper krevde prisavslag og hevdet at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, blant annet under henvisning til at rehabiliteringen var i tråd med TEK 10, og at det ikke var funnet noen feil eller mangler ved badet. Selskapet fremsatte likevel et forlikstilbud til kjøper på kr 50 000. Nemndas flertall kom til at prisavslaget passende kunne settes til kr 50 000. Dissens knyttet til utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlede utbedringskostnader kr 111 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen ble oppført i 1961. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Boligen er fra 1961 og er kraftig oppgradert de siste åra.

...

Boligen er godt vedlikeholdt og tatt vare på, og det er opplyst om følgende fornyelser/ oppgraderinger de senere år:

...

2016 – nytt bad og kjøkken

Badet har belegg med varmekabler på gulv, baderomsplater med flisemønster på vegger og himlingsplater i himling. Her er innredning med hvite, glatte fronter og heldekkende servant med speil og belysning over. Dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr. Toalett.

I tilstandsrapporten ble badet gitt tilstandsgrad 1, og under beskrivelsen av badet ble det opplyst:

Det dusjes direkte på gulv, noe som gir økt belastning på konstruksjonen. Det er ved enkle fukt søk ikke unormalt høye verdier på befaringsdagen. Stikktakninger eller inngrep i konstruksjoner er ikke gjort. Fall på gulv målt fra topp gulv ved terskel til topp sluk – 25 mm. Opplyst fagmessig utført.

Det fremgikk av takstmannens mandat at lett tilgjengelige sluk skulle besiktiges og kommenteres, men dette ble ikke nærmere beskrevet.

Av egenerklæringen fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2015. Selger oppga at hele badet var totalrenovert av et navngitt firma, med beskrivelsen:

Totalrenovert, ny membran, veggplate, baderomsbelegg på gulv, sluk, fuktlist, dusj og rør, samt el, vannklosett og innredning. Det er også satt inn fuktstyrt vifte.

Selger svarte "ja" på spørsmål om "tettesjikt/membran/sluk" ble "oppgradert/fornytt", og oppga "Sammen med totalrenovering".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.6.17, og overtatt av kjøper 10.7.17.

Ifølge kjøper, ble det etter innflytting avdekket at sluket og rørene på badet ikke var byttet i forbindelse med totalrenoveringen i 2016. Rørlegger H. oppga i e-post datert 22.8.17:

Ved befaring konstateres det at sluket er av type Jøtul A-sluk produsert mellom 1971-1991. I tillegg ble det observert et avvik fra TEK97 som tilsier at alle rør i nye baderom skal være utskiftbare. Det er her benyttet plastbelagte kobberør (type Prisol) og det er også sannsynlig at det eksisterer loddeskjøter i skult konstruksjon.

Det er selvsagt en faktor med priskonsekvenser og vurderinger gjort av utførende rørentreprenør om man kan benytte seg av gamle rør i forbindelse med rehabilitering. Disse gamle Jøtul-slukene med kombinert sprutdemper og kun 4 skruer i klemring bør uansett byttes i sin helhet for å ivareta en god sikring av overgang mellom gulvbelegg og sluk.

I e-post fra rørlegger H. datert 9.11.17 fremgikk:

Badet ca 7,5 m² er nyoppusset for 2 år siden, men sluk og røropplegg er ikke byttet som beskrevet i salgsoppgaven. Det må derfor gis en priskonsekvens for bytting av gamle rør, i praksis vil det medføre riving og oppbygging på nytt.

Kjøper innhentet et pristilbud fra S. AS for rehabilitering av badet med nytt sluk og tilfredsstillende rør på kr 111 000 inkl. mva.

Selskapet fremla rapport fra takstmann R., som ut ifra sakens dokumenter konkluderte med:

Det ble ved salget opplyst om nytt baderom i 2016, at sluket ble skiftet og at vannrør var av kobber/ metall. Ut fra beskrivelser av (Rørlegger H.) stemmer det ikke at sluket er skiftet ut. Type vannrør stemmer overens med beskrivelsen ved salget.

Baderommet virker å være fungerende og slik det fremstår for undertegnede er det ikke behov for tiltak på dette baderommet. Det er heller ikke fremlagt noe som skulle tilsi at badet ikke vil leve ut sin tiltenkte tid.

Selskapet forklarte at de hadde vært i kontakt med firmaet som utførte arbeidene i selgers eiertid, og at firmaet hadde oppgitt at badet hadde blitt totalrehabilitert med nye varmekabler, nytt ledningsnett og nye vannledninger. Sluket ble funnet å være i så god stand at det var mest hensiktsmessig å beholde dette, men membran var støpt ned i sluket og det var benyttet klemring.

Kjøper har i hovedsak anført at foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble blant annet vist til at badet var opplyst totalrenovert, men at det ikke var opplyst at sluk og rør ikke ble byttet i den forbindelse.

Det ble fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 110 000, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble blant annet vist til at rehabiliteringen var gjort i tråd med TEK 10. Det ble videre vist til at takstmann R. hadde funnet det uhensiktsmessig å skifte sluk da sluket var i god stand.

Sekretariatets avgjørelse:

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

I tråd med FinKN-2014-465, kom sekretariatet til at opplysningene som var gitt i salgsdokumentasjonen ga en forventning om at sluk også var fornyet i forbindelse med renoveringen. Hva gjaldt rørene kom sekretariatet under en viss tvil til at det ikke forelå en uriktig opplysning, da rørene slik sekretariatet forsto saken hadde blitt fornyet ved rehabiliteringen. Ved mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, kom sekretariatet til at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. FinKN-2016-207 og FinKN-2018-243, hvor det ble lagt vekt på at badet var omtalt som totalrenovert. Sekretariatet fastsatte et prisavslag på kr 100 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Selskapet påklaget sekretariatets avgjørelse, og anførte bl.a. at det ikke forelå noe verditap på boligen. Selskapet fremsatte likevel et forlikstilbud på kr 50 000 for å få saken avsluttet. Tilbudet ble ikke besvart av kjøper.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det fremgår av sekretariatets avgjørelse i saken at det er funnet å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Ved salget var det opplyst at badet var totalrenovert i 2016, og at det var *"ny membran, veggplate, baderomsbelegg på gulv, sluk, fuktlist, dusj og rør"*. Etter overtakelse av eiendommen oppdaget kjøper at baderommets sluk ikke var skiftet ved totalrenoveringen, samt at rørene ikke var forskriftsmessige. Sekretariatet kom i sin avgjørelse også til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8 for så vidt gjaldt sluket, men at det ikke var gitt en uriktig opplysning om rørene da det ble lagt til grunn at de rent faktisk var skiftet ved totalrenoveringen av badet. Prisavslaget ble satt til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Selskapet har i klagen til nemnda reist innvendinger mot beregningen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd, og nemnda legger til grunn at det ikke er omtvistet i saken at det foreligger en mangel. Selskapet har blant annet anført at det ikke er fremlagt noen dokumentasjon som tilsier at vann- og avløpsanlegget ikke er fungerende, samt at sluket rent faktisk har en klemfunksjon for å få en tett overgang mellom membran/belegg og sluk. Etter selskapets oppfatning er badet velfungerende slik det fremstår, og vil leve ut sin tiltenkte tid. Det anføres at de utførte løsninger ikke fører til noe verditap, noe som har betydning for vurderingen av prisavslaget. Selskapet har fremsatt et forlikstilbud på kr 50 000. Kjøper har ikke kommet tilbake til saken etter dette.

Flertallet – bestående av Nygaard, Sogn, Skramstad, Kvalshaug og Ravndal – bemerk:

Slik saken er opplyst for nemnda, legger flertallet til grunn at sluket er gammelt, men det er ikke sannsynliggjort at vann- og avløpsanlegget ikke er fungerende eller at det ikke vil opprettholde sin funksjon i badets forventede levetid. Etter flertallets syn skal prisavslaget i denne saken utmåles etter regelen i avhl. § 4-12 første ledd. Selskapet har, som nevnt, gitt kjøper et tilbud på kr 50 000. Flertallet har kommet til at dette beløpet er passende som et skjønnsmessig uttrykk for verdireduksjonen, og tilkjenner kjøper kr 50 000 i prisavslag. Kjøper har fremsatt krav om forsinkelsesrenter i brev av 19.2.18, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Mindretallet – bestående av Sørli og Grannes – bemerk:

Mindretallet har kommet til et annet resultat hva gjelder utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12. Etter mindretallets syn er det dokumentert at hverken sluk eller rør er skiftet ut i forbindelse med totalrenoveringen, og det foreligger derfor også en mangel etter avhl. § 3-8. Mindretallet er av den oppfatning at kjøper må kunne forvente å få et bad i den tilstand som er beskrevet i salgsdokumentene. Det innebærer at badet ikke er i kontraktsmessig stand før sluket og rørene er skiftet ut, all den tid det er eksplisitt opplyst at "sluk" og "rør" er skiftet ut i forbindelse med totalrenoveringen.

Etter mindretallets syn er det i en slik situasjon ikke avgjørende om det er sannsynliggjort at sluket og rørene ikke fungerer, eller ikke vil opprettholde sin funksjon i badets forventede levetid. Det vil uansett være en betydelig forhøyet risiko for at problemer vil oppstå med rør og sluk av eldre dato, sammenlignet med de deler av badet som er nye etter totalrenoveringen. Etter mindretallets syn er det nødvendig med utbedring. Prisavslaget skal etter mindretallets vurdering settes til utbedringskostnadene på kr 111 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).