

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-663

1.10.2018

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved bad – beskrevet som nytt/oppusset/oppgradert/totalrenovert i 2010 – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Oslo oppført i 1904, ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.8.17. Det ble i prospektet opplyst at leiligheten hadde blitt pusset opp de siste årene, bl.a. med nytt bad. Det ble i salgsdokumentasjonen for øvrig brukt ulike begreper om badet, som "oppgradert" i prospektet, "oppusset" i tilstandsrapporten (TG 2) og "totalreovering" i egenerklæringen. Selger hadde svart "nei" på spørsmål i egenerklæringen om badets tettesjikt eller sluk var fornyet. Det ble på overtakelsen avdekket feil ved varmekablene på badet. Ved nærmere undersøkelser avdekket kjøper at badet ikke var totalrenovert. Kjøper gjorde gjeldende mangelskrav mot selskapet, og anførte at det forelå opplysningssvikt fra selger og takstmann. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger ikke hadde kjent til feil ved boligen og at det ikke var gitt en tilstrekkelig konkret og spesifisert opplysning om at badet i sin helhet var nytt/totalrenovert. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 181 000, krav om takstutgifter kr 12 475, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av avvik ved bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en 2-roms leilighet i Oslo oppført i 1904. I prospektet ble bl.a. følgende beskrivelser av eiendommen gitt:

Leiligheten har blitt pusset opp de siste årene med blant annet nytt kjøkken og bad.

...

Flislagt bad oppgradert i 2010 innredet med toalett, dusjhjørne med vegger/dør i herdet glass, høyskap, servant og speil med overlys. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Flislagt gulv med varmekabler, fliser på vegger og malt himling.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at badet var "oppusset i 2010", med en tilstandsgrad 2. Takstmannen hadde i sin vurdering notert at badet hadde "Plast/PVC" sluk. Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krevde inngrep i konstruksjonene.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2001, men at han selv ikke hadde bodd i leiligheten. På spørsmål om selger kjente til om det var utført arbeid på badet hadde selger krysset av for "Ja, kun av faglærte", og oppga et navngitt firma. Selger opplyste videre at badet var "totalrenovert". På spørsmål om "tettesjikt/membran/sluk" hadde blitt "oppgradert/fornyset" var det svart "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.8.17, og overtatt av kjøper 25.8.17.

Ifølge kjøper, ble det på overtakelsen avdekket at varmekablene virket noe avvikende. Kjøper rekvirerte av den grunn elektroingeniør GS. som i sin rapport oppga:

De observasjoner og målinger som ble gjort ved befaring, viser uten tvil at badet ikke er totalrenovert. Badet er kun overflateoppusset. Som tydelige indikasjoner på dette kan nevnes:

- Gammel slukrist kan sees under den nye, noe som forteller om at det er lagt nye fliser oppå de gamle
- Varmekabelen ble kun produsert mellom 1990 og 1993.
- Produksjonsdato på termostat er uke 12 i 1991
- Sluket ser ut til å være av eldre årgang
- Det er eldre kobberrør i vegger m.m.

Det er derfor mye som tyder på at underliggende konstruksjoner, varmekabler og rør m.m. er ca. 25 år gammelt. Overflater er pusset opp i 2010. Det er bedt om en vurdering av hvorvidt disse oppussingsarbeidene kan være utført av faglærte. Min vurdering av dette er at utførelsene av flisarbeidene har normal standard.

Målingene viser at varmekablene er sterkt svekket.

Estimerte utbedringskostnader for en totalreovering av badet ble angitt til kr 181 000 inkl. mva.

Kjøper har anført at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og har vist til at badet ikke var totalrehabilitert, slik det ble opplyst ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene, samt utgifter til fagkyndig bistand på totalt kr 193 475, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke var grunnlag for ansvar etter avhendingslovens bestemmelser. Det ble blant annet vist til at selger ikke hadde bebodd leiligheten selv, og at han ikke har hatt kjennskap til noen feil ved badet. Videre viste selskapet til at det var det samlede informasjonsbildet som måtte legges til grunn ved vurderingen om det var gitt uriktige opplysninger.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold, jf. bl.a. FinKN-2016-155 og FinKN-2016-207.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om badet ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

For så vidt gjelder avhl. § 3-7, er spørsmålet om kjøper kjente eller måtte kjenne til de feilene som er avdekket ved badet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold. Fra sekretariatets avgjørelse siteres:

Hva gjelder forholdet knyttet til termostat og varmekabler, er det etter sekretariatets forståelse på det rene at selger selv ikke har bodd i leiligheten, og han har i sin tilbakemelding til selskapet forklart at han ikke har kjent til feil på termostat eller varmekablene. Det fremstår som udokumentert for sekretariatet hvorvidt selger faktisk har hatt kjennskap til disse avvikene. (...) Sekretariatet finner dermed ikke å kunne legge til grunn at selger har hatt kjennskap til forholdet. I en slik situasjon er det heller ikke grunnlag for å hevde at de "måtte kjenne til" forholdet og derfor skulle opplyst om det.

Det er videre anført at selger må ha vært kjent med at badet ikke var totalrenovert, i tillegg til at takstmannen måtte være kjent med at selgers angivelse ikke var korrekt.

Sekretariatet kan ikke se at selger har tilbakeholdt opplysninger om omfanget av arbeidet som er gjort på badet med henvisning til avkryssingen i egenerklæringsskjemaet. Selger har bl.a. krysset av for "Nei" på spørsmålet om tettesjikt/membran er fornyet som indikerer at ikke hele badet ble fornyet i forbindelse med oppussingen. Sekretariatet kan heller ikke se at takstmannen kan holdes ansvarlig for opplysninger gitt i selger sitt egenerklæringsskjema.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder, da det i hovedtrekk er dekkende for slik også nemnda ser saken. Det er ikke fremkommet noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en endret bevisbedømmelse eller rettsanvendelse. Etter nemndas syn foreligger det følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Det er også anført at det er gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet fremholder følgende om dette:

I vurderingen av hvilken forventning kjøper kan ha hatt til badet, er sekretariatet i utgangspunktet enig i at opplysningen gitt i selgers egenerklæringsskjema gir kjøper en forventning om et renovert bad. Som nevnt innledningsvis må imidlertid også de øvrige opplysninger som er gitt om baderommet hensyntas i mangelsvurderingen. Spørsmålet er dermed om kjøper kunne forvente at badet var totalrenovert i 2010.

Av prospektet fremgår det at leiligheten er pusset opp de siste årene, bl.a. med nytt bad. Dette er ytterligere beskrevet med at badet er "oppgradert i 2010". I tilstandsrapporten er badet også omtalt som "oppusset". I selgers egenerklæringsskjema er arbeidene utført på badet derimot omtalt med "totalrenovering". Det må her ses hen til at selger i egenerklæringsskjema har opplyst om at tettesjikt/membran/sluk ikke er oppgradert/fornyet. Membranen er badets tettesjikt og vil være avgjørende for om bygningsdelen har fått fornyet levetid, som etter sekretariatets formening taler for at det ikke er foretatt en totalrenovering av badet.

Sekretariatet kom under noe tvil til at kjøper ut fra det samlede opplysningsbildet ikke kunne forvente at badet var totalrenovert i 2010. Også på dette punktet er nemnda enig med sekretariatet, og nemnda slutter seg i hovedsak til sekretariatets drøftelse da denne også er dekkende for nemndas syn på saken. Nemnda deler også sekretariatets tvil, men har lagt avgjørende vekt på at kjøpers forventninger må ses i lys av det samlede informasjonsbildet ved kjøpet samt at det positivt er opplyst i egenerklæringsskjemaet at tettesjikt/membran/sluk ikke er oppgradert eller fornyet.

Det foreligger etter dette heller ikke en mangel etter avhl. § 3-8.

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), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).