

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-128

15.2.2019

Protector Forsikring ASA

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

Mangelfull/uriktig opplysning om alder på bad – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig i Nesodden kommune oppført i 1986 ble solgt "som den er" for kr 6,83 mill., og overtatt av kjøper den 14.10.16. Ved salget ble det opplyst at baderommet var fra "ca. 2006". Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt i badegulvet. Kjøper innhentet i den forbindelse tidligere salgsoppgave som forelå når selger kjøpte boligen i 2012, hvor det bl.a. fremgikk at baderomskonstruksjonen var fra byggeåret. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og krevde kostnadene for oppgradering av badet dekket. Selskapet avviste ansvar, og viste til at det ikke forelå en opplysningssvikt, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 122 225, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av mangelfulle og uriktige opplysninger om alder på bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1986. Fra opplysningene i prospektet hitsettes:

Baderomsinnredning med servant, speil og lys. Dusjkabinett og wc. Bad fra ca. 2006 utført av tidligere eier, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på badets oppbygning.

Fra opplysninger i verdi- og lånetaksten hitsettes:

Bad i u. etasje er utstyrt med baderomsinnredning med servant og ett greps bl. batteri, speil, lys, dusjkabinett (2015) og gulvstående toalett. Bad fra ca. 2006 utført av tidligere eier. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på badets oppbygning befaringssdag. Pga. manglende dokumentasjon kan undertegnede selvfølgelig ikke gi noen form for tetthetsgaranti. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid boligen siden 2012. På spørsmål om kjennskap til om det var "utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år" var det krysset av "ja" og bemerket:

Bad i underetasje fra ca 2006.

På spørsmål om hvem som utførte arbeidet var det ikke svart, men bemerket:

Vet ikke, utført av forrige eier.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 830 000 ved kjøpekontrakt datert 19.9.16. Overtakelse fant sted den 14.10.16.

Den 12.5.17 fremsatte kjøper reklamasjon etter å ha oppdaget fukt på gulvet ved badet i underetasjen og maur i kjelleren. I e-post av 22.5.17 opplyste selskapet at selger ikke var kjent med fukt på gulvet i baderommet, men at de hadde hatt noe maur i sokkeletasjen på våren.

Kjøper innhentet deretter tidligere salgsoppgave som forelå når selger kjøpte boligen i 2012. Fra prospektet fra salget i 2012 hitsettes:

Baderom med innredning fra 2006 – servant, dusjkabinett og wc.

Fra verdi- og lånetaksten som forelå ved salget i 2012 hitsettes:

Underetasje: Baderom innredet med servant innredning, dusjkabinett og wc. El avtrekk.

Baderomskonstruksjon fra byggeår. Dusjkabinett og servant innredning fra 2007. Varmekabler i gulv.

I egenerklæringsskjemaet fra salget i 2012 fremgikk det bl.a. at det var gjort arbeider på baderom av ufaglærte, og det var presisert:

Maling/oppussing, nytt dusjkabinett og vask 1. etg.

...

Arb. Krever ikke faglært – sm. Rør og el. som tidli. (...)

Kjøper engasjerte deretter takstmann R., som utarbeidet notat av 13.12.17 hvor det fremgikk at baderomskonstruksjonen med tettesjikt var fra byggeåret, mens badets innredning var av nyere dato. Utbedringskostnader ble anslått til kr 122 225 inkl. mva.

Selskapet innhentet deretter en uttalelse fra takstmann J. som utarbeidet verdi- og lånetaksten ved salget. I e-post av 13.4.18 het det bl.a. at:

På tilbakemeldingen om bad fra 2006 så har jeg skrevet at det ikke foreligger noen dokumentasjon på badets oppbygging og at ytterligere undersøkelser anbefales. Da har nok jeg dømt det badet til å være så godt som ferdig i min vurdering og tatt det med i vurderingen under pris settingen at det var eldre enn oppgitt.

Fra selgers tilbakemeldinger til reklamasjonen hitsettes:

Selger henviser til egenerklæringsskjemaet utarbeidet av deres selgere, se tidligere oversendt vedlegg fra kjøpersiden. Her er det opplyst om følgende under punktet om arbeider på bad: "Maling/oppussing, ny servant og nytt dusjkabinett". Det er denne opplysningen om oppussing våre forsikringstakere har forsøkt å videreformidle når de selv solgte.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til at markedsført alder på baderommet var uriktig, og at dette var et forhold selger var kjent med forut for salget. Opplysningen om at badet i realiteten var fra byggeåret har virket inn på kjøpsavtalen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 122 225, jf. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble vist til at det ikke foreligger en opplysningssvikt og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Selskapet har påklaget sekretariatets vurdering for nemnda.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 da det i salgsdokumentasjonen var gitt uriktige opplysninger om badets alder. Etter bestemmelsene kan det foreligge en mangel dersom det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget.

I sekretariatets vurdering heter det:

I dette tilfellet fikk selger ved kjøpet i 2012 opplyst at det var utført mindre oppussingsarbeider ved badet og at grunnkonstruksjonen var fra opprinnelig byggeår. Det må dermed legges til grunn at selger var kjent med de faktiske forhold, eller i alle tilfeller "måtte" være kjent med disse, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Se til sml. FinKN-2014-443 og FinKN-2016-451.

Kjøper ble derimot forespeilet et bad som var fra "ca. 2006" utført i tidligere selgers eiertid, som er langt nyere enn det som har vist seg å være realiteten. Kjøper måtte på bakgrunn av markedsføringen forvente et bad som var om lag 10 år på salgstidspunktet, med tilhørende alder på grunnleggende konstruksjoner som tettesjikt etc. Opplysningen er etter vår oppfatning objektivt uriktig, jf. avhl. § 3-8 første ledd. Se FinKN-2016-020, hvor nemnda uttalte:

" Selv om det er tatt forbehold i opplysningen om takets alder – "trolig fra 1980-tallet" – er dette likevel en så konkret opplysning at det er en mangel, når det viser seg at taket er fra byggeåret (1953). Det er selgeren som har tvilsrisikoen for at opplysningen ikke har virket inn og etter nemndas oppfatning er det ikke godtgjort at den var uten betydning for kjøperen. "

At kjøper ble opplyst om at badet manglet dokumentasjon, finner vi ikke å tillegge betydning. Dette må antas å gjelde de fleste brukte bad. (...)

Etter vårt syn ble det både gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om badets beskaffenhet, jf. avhl. §§ 3-7 første pkt. og 3-8 første ledd.

Etter retts- og nemndspraksis er det selger som har bevisbyrden for at avtalen ville blitt inngått på samme vilkår dersom det ble gitt fullstendige opplysninger. Bevisbyrden er ikke oppfylt.

Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder da dette i hovedtrekk er i overensstemmelse med slik nemnda ser på saken. Nemnda har riktignok vært noe i tvil om innvirkningsvilkåret er oppfylt da det var gitt flere risikoopplysninger om badet i salgsdokumentasjonen, men har kommet til at selger ikke har sannsynliggjort at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. For så vidt gjelder opplysningen som ble gitt ved salget om at badet manglet dokumentasjon, er det, slik nemnda ser det, en del av de risikoopplysningene som ble gitt om badet. Foranlediget av selskapets klage til nemnda bemerkes at nemnda ikke kan se at det kan tillegges avgjørende vekt at det i verdi- og lånetaksten var gjort et fradrag for alder, utidsmessighet, m.m. på 33 % av byggekostnadene. Det er etter nemndas skjønn vanskelig å lese ut av taksten hvor stor del av fradraget som i tilfelle er knyttet til det aktuelle badet.

Slik nemnda ser det, foreligger det følgelig en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene er oppgitt å utgjøre omkring kr 122 000. Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000 da kjøper ved utbedring vil få et bad med fornyet levetid, dokumentasjon og reklamasjonsrett etter håndverktjenesteloven. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant)