

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-379

13.5.2019

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved bad – nyere/oppgradert/pusset opp – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En rekkehusleilighet fra 1956 i Rygge kommune ble solgt "som den er" for kr 2,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.9.17. Det ble opplyst i salgsdokumentene at det var misfarging i en skjøt i badets dusjnise, og at badet var nyere/oppgradert/pusset opp i 2013/15. Selger hadde i egenerklæringen opplyst at arbeidene var utført både av faglærte og ufaglærte. Kjøper avdekket etter overtakelsen at det hadde oppstått brudd på badets tettesjikt som en følge av ufagmessig utførelse av belegg. Kjøper anførte at det var tilbakeholdt opplysninger om utett tettesjikt i salgsdokumentene. I tillegg anførte kjøper at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste i hovedsak til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på til sammen kr 155 814

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er et rekkehus oppført i 1956.

I prospektet ble det gitt følgende opplysninger:

Badet ble pusset opp i 2015 og gir et godt inntrykk.

...

Nyere kjøkken og bad

Inntatt i prospektet var verdi- og lånetakst datert 23.8.17, hvor det ble gitt følgende beskrivelse av badet:

Oppgradert i 2013.

Bad vurderes fagmessig utført. Det observeres noe misfarging i skjøt belegg i dusjnise, dog er det ikke brudd på belegget. Kun kosmetisk. Rommet vurderes å fungere godt med dagens tilstand. Det understrekes at dette kun er en verdi- og lånetakst og ingen boligsalgsrapport. Ingen tekniske undersøkelser er foretatt, kun visuelle beskrivelser.

Selger hadde i egenerklæringen svart "*ja, av faglært/ufaglært/egeninnsats/dugnad*" på spørsmål om kjennskap til arbeid på bad, og i fritekst opplyst at:

Rørlegger bestilt av borettslaget

Nytt sluk på badet

Boligen ble "solgt som den er" for kr 2 450 000 ved kjøpekontrakt datert 18.9.17. Overtakelse fant sted den 15.2.18.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det begynte å boble under belegget i dusjen. Takstmann K. befarte badet, det hitsettes fra hans rapport datert 12.7.18:

Det er oppstått brudd/sprekk på våtrommets tettesjikt som følge av ufagmessig utførelse/montering av belegget. Sprekken/bruddet har oppstått i hjørnet på belegget som ser ut til å være limt i stedet for sveiset som det skal i våtrom. I tillegg registreres det manglende fuktsikker løsning på overgangen mellom gulvbelegget og vegg-membran

Takstmann K. anga utbedringskostnader på kr 148 843 og oppga at boligen ikke kunne bebos under utbedringen. Det ble estimert en utbedringstid på ca. 14 dager og anslått at leieutgifter for denne tiden ville utgjøre ca. kr 6 000.

Kjøper innhentet også rapport fra takstmann P. som kommenterte verdi- og lånetakstens opplysning om badet:

Opplysningen i takstrapporten som har vurdert badet som fagmessig utført er direkte feil i forhold til gjeldene anvisninger til legging av belegg.

Selskapet har forelagt skadetaksten for takstmannen som har utarbeidet verdi- og lånetaksten. Han forklarte da at bildene i skaderapporten ikke stemte overens med det han observerte på befaringen. Det var ikke brudd i skjøt da han befarte eiendommen. Dersom han hadde observert brudd på belegget ville han opplyst om dette.

Selskapet har også vært i kontakt med selger som opplyste at de selv la belegget på gulvet i 2013, men ikke hadde vært kjent med sprekken som nå var avdekket.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det var opplyst i verditaksten at det ikke var brudd på belegg i dusjnise, men kun misfarging i en skjøt. Dette var uriktig, da det viste seg at det faktisk var brudd på belegg og tettesjikt. Etter kjøpers oppfatning hadde selger også underkommunisert utstrekningen av sin egeninnsats, jf. avhl. § 3-7. Det ble videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. I salgsdokumentene ble det opplyst at boligen hadde nyere bad og i taksten var det opplyst at badet ble oppgradert i 2013. Utbedringskostnadene utgjorde over 6 % av kjøpesummen.

Selskapet har avvist at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger hadde opplyst om arbeider av både faglærte og av ufaglærte, og formuleringene som "*oppgradert*" og "*pusset opp*" ga ingen forklaring på hva som faktisk var gjort av arbeider på badet. Det var heller ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til feilen. Hva gjaldt takstmannens kjennskap, viste selskapet til at det var tale om en verdi- og lånetakst, ikke en tilstandsrapport, og at takstmannen ikke hadde observert brudd i skjøt ved sin befaring. Det forelå heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selger hadde kjent til feil ved badet ut over det som ble opplyst ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det var heller ikke sannsynliggjort at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til feil ved badet. På bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget, forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet påberopte feil ved badet, herunder at det er underkommunisert hvilke arbeider som er gjort av

ufaglærte. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Etter avhl. § 3-8 kan en uriktig opplysning om eiendommen utgjøre en mangel dersom opplysningen var tilstrekkelig konkret, spesifisert og kjøper hadde grunn til å stole på opplysningen.

Sekretariatet har ved sin behandling vurdert hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og/eller 3-8 slik:

Vi bemerker at slik vi forstår selgers opplysninger i egenerklæringen, har han opplyst om at badet både er utført ved egeninnsats og faglært arbeid. Vi finner ikke å kunne utlede av selgers opplysninger at samtlige arbeider er utført av rørlegger rekvirert av borettslaget, slik kjøper synes å legge til grunn. Slik vi forstår opplysningene i egenerklæringen, dersom disse leses i sammenheng, er sluket utført av rørlegger rekvirert av borettslaget, og de resterende arbeider er utført ved egeninnsats. Hvis selger mente alle arbeider var gjort av faglærte ville det vært naturlig at han krysset av for dette alternativet.

Vi kan ikke se at selger har holdt tilbake opplysninger etter avhl. § 3-7 og/eller § 3-8.

Nemnda er enig i sekretariatets vurdering på dette punktet og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne også er dekkende for nemndas syn på saken. Slik nemnda ser det, må opplysningene i salgsdokumentasjonen forstås slik at arbeider på sluket ble utført av rørlegger og at øvrige arbeider er utført ved egeninnsats.

Det er også reist spørsmål ved om takstmannen har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Verdi- og lånetaksten som er utarbeidet av takstmannen i forbindelse med salget er datert 23.8.17. Boligen ble overtatt av kjøper 15.2.18, og kjøpekontrakten er etter det opplyste signert 18.9.17. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemndas uttalelse må baseres på sakens dokumenter. Slik nemnda ser det, er det vanskelig å ta stilling til hvordan gulvbelegget fremsto på takstmannens befaringstidspunkt. Bildene i salgsprospektet gir imidlertid ingen indikasjoner på at det er brudd i belegget. Takstmannen har forklart at det ikke var sprekke i belegget da han befarte boligen, og nemnda legger dette til grunn slik saken er opplyst. Det vises i denne forbindelse til at kjøper overtok boligen omkring syv måneder etter at verdi- og lånetaksten ble utarbeidet, og sprekken i gulvbelegget kan ha oppstått etter takstmannens befaring.

Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at takstmannen har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger, og det foreligger ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers på grunn av bruddet i gulvbelegget på badet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen har en kvantitativ og en kvalitativ side, og avgjørelsen av om det foreligger en vesentlig mangel beror på en helhetsvurdering.

Nemnda deler sekretariatets vurdering om at det kvantitative elementet er oppfylt da utbedringskostnadens størrelse utgjør omkring 6 % av kjøpesummen.

For så vidt gjelder det kvalitative elementet, skal det foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold som blant annet boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold samt opplysninger gitt ved salget.

Sekretariatet vurderte det kvalitative elementet slik:

Vi bemerker imidlertid at selger for det første har opplyst om at det er utført egeninnsats ved arbeidene på badet. Se til illustrasjon FinKN-2017-357 hvor nemnda legger til grunn at når det er opplyst om egeninnsats

skal det en hel del til for kjøper å vinne frem med et mangelskrav etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda uttalte her at:

" Riktignok er utbedringskostnadene høye, men tatt i betraktning de risikoopplysningene som ble gitt ved salget, herunder opplysningen om egeninnsats, kan nemnda ikke se at badet var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne regne med. "

Videre er det gitt opplysninger vedrørende badets alder som ikke automatisk tilsier at dette er nytt. Det er som redegjort for ovenfor gitt opplysninger om at badet er pusset opp, nyere og oppgradert. Dette tilsier som vi har drøftet ovenfor, ikke at badet i sin helhet er nytt.

Etter en totalvurdering er vi av den oppfatning at det er gitt risikoopplysninger av et slikt omfang at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og slutter seg også til sekretariatets begrunnelse. Det var i salgsdokumentasjonen gitt opplysninger om at det var utført arbeid på badet av ufaglærte, noe som er en risikoopplysning. Videre hadde ikke kjøper en berettiget forventning om at badet var totalrehabilitert ut fra det totale opplysningsbildet ved salget. Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).