

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-65

27.1.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Defekt boblebadekar – utleiebolig – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Førde kommune, opprinnelig oppført i 1970 og rehabilitert i 2003, ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.19. Ved bruk av badekaret etter overtakelsen avdekket kjøper en lekkasje som skyldtes et rørbrudd. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til forholdet, og viste bl.a. til det var tale om en gammel skade ettersom det var fargenyanser på røret, samt at det var naturlig at selgers leietaker hadde varslet selger om forholdet. Uansett var det gitt uriktige opplysninger ettersom det ikke ble opplyst om feil ved badekaret. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning totalt kr 70 469, hvorav kr 40 000 er utbedringskostnader og kr 30 469 er advokatkostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av et defekt boblebadekar, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en 3-roms eierseksjonsleilighet i Førde kommune, opprinnelig oppført i 1970 samt rehabilitert, ombygd og seksjonert i 2003.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

OM EIGEDOMMEN

Romsleg og moderne tre-roms leilegheit med kort avstand til sentrum.

(...) Sameige som vart totalrehabilitert i 2004 (...)

(...)

STANDARD

Romsleg bad på ca 11 m2 med flislagt golv med varmekablar, måla strier på veggane med unntak av fliser i dusjsona og takess i himlinga. Badet er innreia med servant i underskåp, spegelskåp med lysarmatur, klosett, dusjhjørne med sota glas og boblebad.

I verdi- og lånetaksten ble boligens tekniske verdi vurdert til kr 2 555 000 etter et fradrag på kr 400 000. Fra verdi- og lånetaksten hitsettes:

KONSTRUKSJON

(...) I bad er det fliser på golv. På veggene er det malte overflater på underlag av strie og i dusjen er det fliser på underlag av strie. I himlingen er det hvite trefiberplater (...) Bad er innredet med servant i underskåp, speilskap med lysarmatur, klosett, dusjhjørne med sotet glass og boblebad (...)

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2012 og at selger hadde bodd i boligen i 5 år og 2 måneder. Det ble svart "Nei" på spørsmål om selger hadde bodd i boligen de

siste 12 månedene. Selger svarte også "Nei" på spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på bad og våtrom, og på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill. og overtatt av kjøper den 1.7.19.

Den 6.11.19 reklamerte kjøper overfor selger. I reklamasjonsbrevet oppga kjøper bl.a. at badekaret lakk som en sil og at det viste seg at det skyldtes et rørbrudd.

Kjøper oppga i påkrav til selskapet den 29.3.20 at utbedringskostnadene var kr 40 000.

Selger har forklart til selskapet at han ikke har hatt kjennskap til de avdekkede feilene. Han hadde ikke bodd i boligen i de siste 12 månedene, og hadde leid den ut til leietaker som ikke hadde meldt om feil eller avvik ved boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste særlig til at det var en gammel skade fordi det var forskjellige fargenyanser på røret, og at det var naturlig at leieboerne varslet selger. Videre var det uansett gitt uriktige opplysninger ettersom det ikke ble opplyst om feil ved boblebadekaret.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 for utbedringskostnadene på kr 40 000 og advokatkostnader på kr 30 469.

Selskapet har i hovedsak anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19, at forholdet oppsto etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til at det ikke var holdepunkter for at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet opplysningssvikt fra selgers side. Nemnda slutter seg til dette.

For så vidt gjelder avhl. § 3-7 legger nemnda særlig vekt på at selger ikke selv bodde i boligen før salget, hvilket også fremgikk av egenerklæringen. Det er videre uklart når rørbruddet skal ha skjedd, og etter nemndas syn foreligger det ikke klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om mangelsforholdet.

Med hensyn til avhl. § 3-8 er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger noen slik konkret og spesifisert opplysning i salgsoppdokumentene om boblebadekarets funksjon at det er naturlig å anse det slik at en uriktig opplysning ble gitt fra selgers side.

Nemnda har merket seg anførslene i kjøpers brev av 30.11.20, men finner ikke at disse er egnet til å endre nemndas konklusjon.

Nemnda tilføyer at vesentlighetsbestemmelsen i avhl. § 3-9 andre punktum åpenbart ikke kan anses oppfylt og viser særlig til at utbedringskostnadene ligger langt under den terskel som rettspraksis har oppstilt for det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).