

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2014-546

19.12.2014

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Regress – uriktig opplysning om ufaglært arbeid – fal. §§ 4-1 og 4-2.

En enebolig i Moss kommune ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill. Det var opplyst at badet var fra 2012, og sikrede (selger) hadde krysset av for "nei" i egenerklæringsskjemaet for kjennskap til om arbeidet var utført av ufaglært. Sikrede hadde imidlertid utført deler av arbeidet selv, herunder membran og flisleggingen. Kjøper reklamerte over flere forhold, herunder feil ved membranen på badet og at arbeidet var utført av ufaglært. Selskapet inngikk forliksavtale med kjøper, som medførte utbetaling på kr 65.000. Selskapet fremsatte regresskrav mot sikrede tilsvarende dette beløpet. Kravet ble senere redusert til kr 45.500, som utgjorde 70 % av utbetalingen. Det ble vist til at sikrede hadde gitt uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet. Sikrede avviste ansvar, da han mente opplysningene han hadde gitt var riktige. Det ble vist til at arbeidene han hadde utført ikke krevde en bestemt utdannelse, samt at han var VVS-ingeniør. Nemnda kom frem til at det forelå grunnlag for regress, og selskapet fikk således medhold.

SKADE: kr 301.155.

SELSKAPETS REGRESS: kr 45.500, 70 %.

Finansklagenemnda Eierskifte bemerker:

Saken gjelder selskapets krav om regress mot sikrede (selger) i medhold av fal. §§ 4-1 og 4-2 om opplysningsplikt ved tegning av forsikringen. Selskapet anfører at sikrede har forsømt opplysningsplikten ved å svare "nei" på spørsmål i egenerklæringen om arbeid på bad er utført av ufaglært person eller som egeninnsats. Ifølge fal. § 4-1 skal forsikringstakeren (som er identisk med sikrede i denne saken) "gi riktige og fullstendige svar på selskapets spørsmål". Virkningen av forsømt opplysningsplikt etter § 4-1 reguleres av fal. § 4-2. Selv om bestemmelsen ikke gjelder uttrykkelig for regress, er det ifølge nemndspraksis denne bestemmelsen som skal legges til grunn ved vurderingen av selskapets regress og omfanget av regressen. Etter § 4-2 første ledd er selskapet uten ansvar dersom sikrede svikaktig har forsømt opplysningsplikten etter § 4-1. Etter annet ledd kan forsømmelse av opplysningsplikten som ikke er svikaktig, føre til at selskapets ansvar settes ned eller faller bort, med mindre sikrede kan legges bare lite til last. Det følger av dette at uaktsom forsømmelse av opplysningsplikten ikke kan gi grunnlag for regress dersom sikredes skyld er i nedre del av uaktsomhetsbegrepet. Hvis skyldgraden er tilstrekkelig stor, følger det av § 4-2 tredje ledd at reduksjon av selskapets ansvar skal vurderes ut fra bl.a. skyldgraden, skadeforløpet og forholdene ellers.

Det er etter kjøpet avdekket at arbeider med membran og annen fuktsikring på badet ikke er fagmessig utført. Sikrede erkjenner å ha utført arbeidene som egeninnsats. Han hevder at svaret i egenerklæringen ikke er uriktig, idet det ikke finnes krav om fagarbeidere for slike arbeider. Nemnda vil vise til at det i egenerklæringen er spørsmål om både ufaglært arbeid og om egeninnsats. Sikredes bakgrunn som VVS-ingeniør gir ingen faglige kvalifikasjoner for membranarbeider på bad, og arbeidet er uansett utført som egeninnsats fra hans side. Det er i lys av dette vanskelig å se det annerledes enn at svaret i egenerklæringen er uriktig. Sikrede må ha forstått dette, og skyldgraden er tilstrekkelig til regress. Det synes videre klart at det er sikredes mangel på faglige kvalifikasjoner som er årsaken til at arbeidet med fuktsikringen ikke er fagmessig utført.

Selskapets utbetaling til kjøperen synes å være godt forankret i avhendingslovens regler om mangler, og kravet på regress på 70 % av utbetalingen er ikke for høyt etter reglene i fal. § 4-2. Nemndas kan etter dette ikke gi sikrede medhold i saken.

Konklusjon: Selskapet gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Thorunn Falkanger, Thalina Kofoed Skramstad, Kjell S. Nielsen, Claus Listerud, Thomas Iversen og Odd-Arne Eidsmo.

Saken gjelder hvorvidt International Insurance Company of Hannover Limited har krav på regress etter utbetaling under selgers eierskifteforsikring i selskapet.

Eiendommen i Moss kommune ble solgt som den er ved kjøpekontrakt av 13.6.13. Kjøpesummen var kr 3,9 mill. Eiendommen ble overtatt 9.8.13.

Eneboligen på tomte var oppført i 1937. Det var to bad i boligen, og om badet i 2. etg. fremgikk det i verdi- og lånetaksten:

Badet i 2. etg er innredet med veggghengt wc med innebygget, servant og det er røropplegg til evt dusj.

Påkostninger:

Badet i 2. etg er fra 2012

I egenerklæringen var det opplyst at det var utført arbeid på bad/toalett i 2. etg. siste fem år og det var kryssset av for "ja" på spørsmål om membran/tettsjikt ble fornyet, samt "nei" på spørsmål om arbeidet var utført på dugnad eller som egeninnsats. Det var også opplyst at det var nytt vann/avløp, flis og varmekabler.

Etter overtakelsen stilte kjøper spørsmål ved om arbeidene på badet var utført av faglærte.

Selger kommenterte følgende til selskapet i e-post av 29.8.14:

Membran, og duk er lagt på gulv og vegger ved hjelp av egeninnsats og gjort etter forskrifter til våtrom (3 lag). Konstruksjonen er utført av selger (VVS ingeniør) og består av plater beregnet for våtrom. Sluk tilhørende gulv og rør til vask, toalett er påført ekstra beskyttelse i form av rørmansjetter samt membran hjørner i tillegg til membran.

Dette ble ytterligere kommentert i ny e-post til selskapet:

Membran, duk, snekkerarbeid g flis foreligger det ingen krav til at skal utføres av fagarbeidere. Dette er gjort med egeninnsats og ved hjelp av snekker R, som for øvrig er min far.

Kjøper oversendte rapport fra sin skadetakstmann som tok for seg feilene på badet. Under konklusjon fremgikk det:

Baderommet er feilkonstruert ved at membran ligger under støpen. Vegger er bygget med sponplater av tre som er flislagte. WC sistene mangler membran bak sistene, samt syneliggjøring av lekkasje. Avløp til rørskap er kledd inn i vegg.

Videre fremgikk det bl.a.:

Under slukets klemring så kan man se at det ligger en mansjett og smøremembran. Opp på denne membranen er det lagt en påstøp på noen cm. Smøremembranen ligger altså her som en underliggende membran. Smøremembraner er beregnet for å ligge som toppmembraner og er ikke beregnet for belastningen det medfører å ligge under et betonggulv.

Etasjeskillet er av treverk og har naturlig nok en del bevegelse. Her ligger trolig membranen lagt på undergulvet av trefiberplater. Dette vil gjøre at membranen vil ødelegges av bevegelsene i gulvet. Det vil sprekke opp og bli utett.

Opp av gulvet kommer det vannrør som er ment for dusjkabinettet, eventuelt badekar. Rundt disse rørende så er det ingen membran/mansjett som følger rørene. Det vil si at ved vannsøl på gulvet så vil vannet kunne renne

langs disse rørene ned i etasjeskillet. Løsningen bærer tydelig preg av manglende forståelse hos utførende håndverker.

Selger kommenterte arbeidene på badet overfor selskapet i e-post av 16.10.13:

Vi hadde ingen planer om å gjøre dette til et eget bad, men ønsket allikevel at ting skulle gjøres slik at det var innenfor normer, og at arbeider som skal utføres av fagfolk ble utført av fagfolk. (Det var dette som var ment med avkrysning i egenerklæringsskjema)

...

Toalettet er oppgradert ved at det på vegger er montert Fortesia sponplater Extra, ment for våtrom! Her har vi lagt duk, membran (i 4 lag) mansjetter rundt alle rør (Også de to rørene som stikker opp av gulvet hvor motpartens takst/fagmann påstår ref: "bærer tydelig preg av manglende forståelse fra utførende håndverker") gummiforsterkninger av samtlige hjørner og i alle overganger og dette er gjort ved egeninnsats – noe som er helt lovlig! Videre påstår takst/fag mann at membranen er påsmurt gamle gulvbord som kan medføre sprekkdannelser ved bevegelse i huset! Dette er galt! Det er lagt 22 millim. Fortesia Sponplater Extra for våtrom! Disse er limt/fastskrudd etter alle kunstens regler og kan ikke sprekke opp! At tilbakeføringsrør fra koblingsboksen tilbake til badet er blindet av – skylls helt enkelt en forglemmelse! Dette kan rettes opp ved å bore 16 millim. gjennom vegg inn til badet – da tilbakeføringsrøret ligger klart fra rørlegger!

Selskapets takstmann besiktiget eiendommen, og mente badet kunne utbedres for kr 65.000 inkl. mva.

Av rapporten fremgikk det:

Det er benyttet smøremembransystem på vegger og gulv. I sluk kan man se at det er benyttet slukmansjett. Membranen som er en toppmembran er i dette tilfellet benyttet som en underliggende banemembran. En smøremembran krever overdekning av flislim, fliser og fug, og vil, slik det er benyttet i dag, forvitres over tid. Støpmassen som er benyttet krever også overdekning da den inneholder gipsmasser som sveller i kontakt med vann.

Veggene på dette badet er prosjektert utført med våtromstapet og fliser over egnede plater. Dette er hensyntatt ytterligere ved at det er tenkt innsatt et dusjkabinett.

På grunn av feil utførelse av smøremembransystemet tilfredsstiller ikke gulvet på dette baderommet forskriftens krav til sikring av bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt.

Forskriften stiller krav til at vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. En preakseptert løsning vil ifølge Veiledningen til TEK 10 være ettermontering av automatiske lekkasjestoppere. Det er ikke foretatt slike tiltak.

For at badet skal tilfredsstille forskriftens krav til tetthet og lekkasjesikring er det nødvendig med utbedring. Dette kan gjøres lokalt med flis på flis løsning.

Selskapet tilskrev selger 18.12.13 og varslet om at de ville fremme regresskrav på bakgrunn av utbetaling til kjøper under eierskifteforsikringen. Bakgrunnen for kravet var at selskapet mente selger uriktig hadde krysset av for "nei" på egenerklæringens spørsmål knyttet til ufaglært arbeid/egeninnsats/dugnad. Selskapet mente dette var å anse som grovt uaktsomt, og at det var årsakssammenheng mellom mangelsansvaret overfor kjøper og den uriktige opplysningen, da forholdet ikke ville utgjort en mangel dersom selger hadde opplyst at membran og flislegging var blitt utført som egeninnsats. Selskapet mente regresskravet skulle settes til 100 %.

Representant fra membranprodusenten opplyste til selskapet at det ikke var anbefalt å bruke denne typen membran under varmekabel og påstøp i baderom.

Selger opplyste at han hadde ingeniørsamen fra 1988 med maskin og VVS.

Selskapet anførte overfor kjøper at det ikke forelå feilaktige eller tilbakeholdte opplysninger knyttet til arbeid utført av ufaglærte. Det ble vist til selgers utdanning som VVS ingeniør.

Selger oversendte sitt vitnemål fra Gøteborgs tekniska institut, fackavdelning för maskinteknik, som viste at et av fagene var varme-, ventilasjons- og sanitetsteknikk.

Kjøper opprettholdt at det forelå en mangel på grunnlag av avhl. §§ 3-7 og 3-8 og viste til at en VVS-ingeniør ikke hadde kompetanse til å utføre membranarbeider på et badrom og at arbeidet var ufagmessig utført.

Selskapet tilbød kjøper kr 60.000.

Selskapet økte sitt tilbud til kr 65.000, og dette ble akseptert.

Selskapet fremsatte regresskrav på kr 65.000.

Selger klaget saken inn for sekretariatet for Finansklagenemnda. Det ble vist til at det ikke var korrekt at det var gitt uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet. Det ble også påpekt at selger ikke hadde fått være delaktig i forhandlingen med kjøper.

Selskapet opprettholdt sitt standpunkt.

På forespørsel fra sekretariatet, redegjorde selskapet nærmere for hvorfor det hadde skiftet standpunkt med hensyn til om selger var faglært eller ikke. Selskapet viste til at det var usikkert om selger kunne kalles VVS-ingeniør, men at han uansett ikke hadde fagbrev innenfor utførelse av VVS. Uansett mente selskapet at selger ikke hadde kompetanse hva gjaldt membran- eller flislegging.

Etter sekretariatets vurdering var det grunnlag for regress, men at 100 % var for høyt, og tok dette opp med selskapet.

Selskapet reduserte til krav til kr 45.500, som innebar en regressgrad på 70 %.

Selger aksepterte ikke dette.

Finansklagenemnda Eierskifte bes ta stilling til om hvorvidt selskapets regresskrav er berettiget, og i så fall, om et regresskrav på 70 % er for høyt.

Ingen tidligere uttalelser av konkret interesse.