

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-246

23.5.2017

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold — ufaglært arbeid — har selskapet erkjent ansvar? — avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 og 4-12.

En bolig i Rygge kommune oppført i 1947 ble solgt for kr 5,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.7.15. Det var både synlig på visning og gitt opplysninger i salgsoppgaven om at deler av boligen nylig var oppgradert, mens det fremdeles var noe gjenstående arbeid. Kjøper reklamerte til selskapet på en rekke mangler. De fleste reklamasjonene gjaldt forhold som nylig var oppgradert. Det ble blant annet stilt spørsmål ved fagmessigheten av de nylig utførte arbeidene. Selskapet bestred ikke ansvar, men sendte egen takstmann og inngav tilbud om oppgjør. Kjøper aksepterte ikke tilbudet. Selskapet trakk deretter tilbake tilbudet og avslo ansvar, etter at selger fremskaffet dokumentasjon på deler av de utførte arbeidene. Kjøper anførte prinsipalt at selskapet var bundet av ansvarserkjennelsen, og subsidiært at det forelå mangler ved salget, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9. Det ble særlig vist til at arbeidene både på kledning, rør og elektrisitet ikke kunne vært utført av faglærte. Selskapet avviste ansvar og anførte at arbeidene var utført av faglærte. Det ble vist til fremlagt dokumentasjon, og anført at det ikke forelå opplysningssvikt. Selskapet viste videre til risikopplysningene som var i salgsoppgaven, og at kjøper derfor måtte ha lave forventninger til huset. Nemnda kom etter en konkret vurdering til at enkelte av forholdene utgjorde mangler etter avhendingslova, og kjøper fikk dermed delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag på samlet kr 687.938, inkludert kr 10.344 i fagkyndig bistand.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring. Følgende forhold er anført som mangler:

- feil på el-anlegg
- vannskader i vegg
- feil på kledning
- mangelfullt rørleggerarbeid
- ødelagt vindu på soverom

1. Sakens faktum.

Boligen er oppført i 1947, og ble solgt "som den er" for kr 5,7 mill. ved kjøpekontrakt av 10.7.15, og overtatt av kjøper 1.10.15.

I salgsoppgaven fremkom bl.a. følgende:

Støpt gulv i kjeller. Deler av gulv i kjeller er hugget opp for renner til utskifting av vann og avløpsrør. Renner er ikke fylt/ støpt igjen. ...

Yttervegg gavl mot nord og syd (hovedbygning, samt vegg mot vest på veranda er etterisolert og påmontert ny trepanel. ... Yttervegger med ny trepanel med gjenstående arbeider rundt vinduer og mot gulv av fliser på veranda ...

Vinduer av eldre dato, synlig etterhengende vedlikehold og skader. Innvendig belistning/omramming mangler innvendig og utvendig. Utskifting av vinduer anbefales. Et vindu soverom mot vest med punktert glass.

...

Huset er pusset opp i tidsrommet 2011-12 og har blitt en bolig med høy standard innvendig.

Videre ble det opplyst at det ikke forelå ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Under punktet "*Oppvarming*" fremgikk det:

Det er opplyst at det er montert vannbåren varmerør med fordelingsplater i gulv på alle oppholdsrom i 1. og 2. etasje. Anlegget er ikke slutført med varmekilde og er ikke satt i drift. Det er opplyst at styringssystem montert type Centrol skal kunne koples opp mot varme i gulv og styres i hvert enkelt rom.

Når det gjaldt vann og avløp, fremkom det:

Det foreligger ingen dokumentasjon for tilkoping på vann og avløp til det kommunale nettet fra R kommune. I megleropplysninger fra R kommune er det oppgitt opplysninger som avviker fra eiers opplysninger gitt ved befaring. Representanter for R kommune har i følge eier etter takstbefaring vært på eiendommen. De har ovenfor eier opplyst at eiendommen er tilkople. Beskrevet takstrapport tar forbehold om eventuelle endringer som kan fremkommer i forbindelse med eiendommens vann og avløpssystem.

Under punktet "*Vedlikehold/Tilstand*" fremkom det:

Innvendig gulv i alle oppholdsrom er opplyst montert med vannrør for vannbåren varme. Vann og avløpsrør er byttet i hele boligen frem til gulv i kjeller. Utvendig V/A er opplyst byttet av tidligere eier. Alt el- anlegg i 1. etasje og 2. etasje samt nytt inntak er opplyst nytt i 2011-12. ...

Anlegg montert med vannbåren gulvvarme er ikke ferdigstilt og det er kun rør i gulv som er montert. I kjeller er det utført arbeider med opphugging av gulv for utskifting av rørledninger, grøfter er ikke støpt igjen. ...

Nytt røranlegg for el-arbeider, vann, avløp og fibernett ligger synlig i kjeller. I sikringsskap er det gjenstående arbeider og eier opplyser at styringssystem montert i 1. og 2. etasje er av type Centrol og dette kan tilpasses styring for gulvvarme.

I tillegg fremkom det i taksten om "*Elkraft, generelt*":

Sikringsskap montert i kjeller med automatiske sikringer og styringssystemer for styring lys og fremtidig varme. Anlegget er ikke ferdigstilt.

Påkostninger:

Alt el-anlegg i 1. og 2. etasje samt nytt inntak er opplyst nytt 2011-12.

Vedlikehold ol:

Det elektriske anlegget er ikke inspisert, da takstmannen ikke innehar kompetanse for dette. Dersom det er ønskelig med mer utfyllende informasjon vedrørende det elektriske anlegget, anbefales det at det foretas en el-sjekk.

I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2011. Videre fremkom bad var totalrenovert av M håndverk. Videre var det krysset av på at det var utført arbeider på vann og avløp. Arbeidene var opplyst utført faglært av LB A/S. Det ble videre opplyst at det var "*Nytt el anlegg hele huset*" og at arbeidene var utført av A E AS. Det ble krysset av for "*ja*" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring. Selger krysset videre av "*nei*" på spørsmålet:

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f. eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

Ifølge kjøper hadde selger opplyst på visningen at det var etterisolert med 35 cm GLAVA. Dette ble senere bestridt av selger.

Etter overtakelsen, i løpet av våren 2016, avdekket kjøper en rekke mangler ved boligen. Det ble avdekket at det var dobbel vindsperre på de delene av boligen som hadde ny kledning, samt at det ikke var isolert med 35 cm. Videre ble det avdekket lekkasje fra et vindu i andre etasje med lekkasje- og råteskader i vegg. Det ble avdekket store feil på el-anlegget og at det var gjenstående arbeider på varmepumpe- og sanitæranlegg.

Det ble innhentet priser på avvikene. Feilene på kledningen var estimert for samtlige vegger til kr 327.000. Dette inkluderte både utbedring av luftingsfeilen, samt vannskade og tilleggsisolasjon. I tillegg måtte et vindu skiftes ut til kr 13.300. Feilene på el-anlegget ble estimert til kr 159.813. Av kostnadene utgjorde kr 29.260 kostnader til sikringsskap og kr 40.625 til utarbeidelse av samsvarserklæringer.

Selskapet innhentet etter dette en egen fagkyndig vurdering fra takstmann TB som estimerte kostnadene for feilene på kledningen til kr 143.350 og ytterligere kr 43.750 for å utbedre lekkasjen. Feilene på det elektriske anlegget ble estimert til kr 186.000, og gjenstående rørarbeider til kr 18.750.

Selskapet sendte deretter et tilbud av 14.7.16 til kjøper på kr 350.000. I brevet til kjøper fremgikk det at brevet var *"Tilbud om oppgjør .. (e)tter en vurdering av deres reklamasjon"*, samt at tilbudet er *"i samsvar med vedlagte takst"*, og *"iht. innhentet pristilbud"*.

Kjøper avslo tilbudet, all den tid de mente at reelt krav var høyere. Det ble fremsatt et samlet krav om prisavslag på kr 687.938, som inkluderte kr 145.000 for å få kontrollert og utbedret hele sanitæranlegget.

Selger fremla kvitteringer for isolasjon (GLAVA 35), og forklarte følgende:

En slik uttalelse fra vår side, ville vært meget enkel å finne ut av. Det er ingen vegger i huset med denne tykkelsen, og taksten indikerer ikke noe sted at det har vært foretatt utskiftninger med 35 cm isolasjon som resultat. Det vi derimot har sagt er at vi har benyttet GLAVA 35, som er en produktbetegnelse på en type isolasjon fra Glava. Denne kommer i flere tykkelser, og den vi har benyttet er av 5 cm tykkelse.

Om dokumentasjon av andre arbeider, forklarte selger følgende:

Videre har vi sagt at alt arbeidet rundt bytting av kledning, rørleggerarbeid, samt elektrikerarbeid ble utført av fagkyndige. Dette blir fremsatt i klagen som uriktig. Vi har nå fremlagt en del dokumentasjon som underbygger våre utsagn. Det har dessverre tatt tid å "grave" dette frem siden de firmaene som har utført arbeidet har gått konkurs. Det ser også ut til at vi ved flyttingen kan ha kommet i skade for å kaste en del av fakturaene knyttet til prosjektet.

Selger fremla faktura fra NK AS på kr 49.781 for diverse materialer og 88 snekkertimer. Videre en ordrebekreftelse fra X for kledning og diverse materialer på kr 15.783. Videre ble det fremlagt en rekke fakturaer fra A E AS, som hadde utført elektrikerarbeider. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på rørarbeidene.

2. Partenes anførsler.

Har selskapet erkjent ansvar?

Kjøper anførte at selskapet ikke hadde bestridt ansvar og at dette var å forstå som en ansvarserkjennelse.

Selskapet anførte at forlikstilbudet kun var et tilbud om minnelig løsning, og ikke en ansvarserkjennelse.

Isolasjonstykkelse

Kjøper anførte at selger uttalte på visning at det var lagt 35 cm isolasjon i veggene som det var skiftet panel på. Det var ikke 35 cm isolasjon og det ble anført å være gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8.

Selger nektet for å ha lovet 35 cm isolasjon og viser til at det er lagt Glava35 med 5 cm isolasjonstykkelse.

Ufaglærte arbeider/manglende dokumentasjon

Kjøper anførte at arbeidene som var utført i boligen var så dårlige at de ikke kunne ha blitt utført av faglærte. Det ble anført at det var østeuropeiske rørleggere som hadde utført rørleggerarbeidene, og at selger da kjente eller måtte kjenne til at arbeidene ikke var utført av faglærte, jf. avhl. § 3-7. Det ble videre anført at kjøper hadde krav på dokumentasjon på alle arbeider som hadde blitt utført i boligen.

Selskapet bestred ansvar. Selger hadde fremlagt fakturaer for snekkerarbeider og el-arbeidene, og anførte at de kun har hatt fagfolk til å utføre arbeider for seg. Selger hadde ikke kjent til øvrige feil, eller at utførende håndverkere ikke var faglærte.

Varmepumpeanlegg

Kjøper anførte at selger hadde uttalt at "alt var klart for vannbåren varme", og at selger hadde lovet å ferdigstille varmpumpeanlegget. Det ble anført at når det var mye gjenstående arbeid, så var det gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8.

Selskapet benektet at det var lovet at alt var klart. Det ble vist til risikoopplysningene i salgsoppgaven og at det var opplyst at det var gjenstående arbeid. Det forelå da etter selskapets oppfatning ikke en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8.

Samsvarserklæring

Kjøper anførte at det var foretatt en uriktig avkryssing i egenerklæringsskjemaet om at det forelå samsvarserklæring på det elektriske anlegget, jf. avhl. § 3-8.

Selskapet avviste kravet.

Vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper anførte i korte trekk at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble anført at det ikke var bevist at arbeidene var utført av faglærte og at dette var selgers bevisbyrde. All den tid arbeidene ikke var dokumentert utført av faglærte, måtte alle arbeidene, etter kjøpers oppfatning, gjøres på nytt for å tilfredsstille kravene til dokumentasjon.

Selskapet mente at boligen på grunn av dens synlige tilstand og risikoopplysninger i salgsoppgaven ikke var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda kan ikke se at kjøperen kan påberope selskapets tilbud av 14.7.16 om oppgjør på kr 350.000 som grunnlag for at mangel er erkjent. Tilbudet ble ikke akseptert av kjøperen, og er av den grunn bortfalt som bindende tilbud. Tilbudet kan heller ikke indirekte gis virkning som erkjennelse av mangel. I tillegg til at tilbudet ble avvist av kjøperen, vil nemnda nevne at det delvis ble gitt ut fra forutsetninger som senere har vist seg å være uriktige. Det er for øvrig på vanlig måte tatt forbehold om at det ikke kan påberopes under prosess. Nemnda vurderer etter dette saken uavhengig av det tilbudet som ble gitt.

For flere av de påberopte feil og mangler vil nemnda nevne at salgsdokumentasjonen inneholder forbehold og reservasjoner knyttet til manglende ferdigstilling av påbegynte arbeider, manglende bekreftelser fra kommunale myndigheter og andre risikoopplysninger om boligen. Nemnda vil også nevne at det ikke er avgjørende holdepunkter for at selgeren må ha hatt kjennskap til at arbeider på boligen eventuelt er utført av ufaglærte personer. Med disse utgangspunktene ser nemnda slik på de enkelte påberopte forholdene:

Selgeren har ikke opplyst om 35 cm Glava isolasjon i vegger. Kjøperen må ha misforstått opplysningen om Glava 35 som typebetegnelse på isolasjonen.

Varmeanlegget ble opplyst å være uferdig. Det kan ikke legges til grunn at det er gitt uriktige opplysninger om gjenstående arbeider eller andre forhold knyttet til dette. Anlegget utgjør ingen mangel i seg selv, og inngår heller ikke som element i en bredere mangelsvurdering.

Opplysningen om samsvarserklæring er uriktig. Den uriktige opplysningen må antas å ha virket inn på kjøpet. Det foreligger mangel etter avhl. § 3-8. Kostnadene forbundet med å skaffe samsvarserklæring er oppgitt til kr 40.625. Kjøperne har krav på dette beløpet.

Ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen om gjenstående arbeid i sikringsskapet kan ikke kjøperen kreve noe for dette. Andre avvik på el-anlegget er relevante i mangelsvurderingen. Disse kan verdsettes til ca. kr 90.000.

Relevante kostnader knyttet til feil på vindetting av vegger kan settes til ca. kr 140.000, og relevante kostnader knyttet til råteskader til ca. kr 20.000. Takstkostnadene utgjør ca. kr 10.000. Samlede relevante kostnader inkludert kostnader knyttet til samsvarserklæring er etter dette ca. kr 300.000. Dette utgjør ca. 5,3 % av kjøpesummen. Nemnda er kommet til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum må anses oppfylt, og konkluderer med at kjøperen kan gjøre gjeldende mangel. Prisavslag etter avhl. § 4-12 fastsettes til kr 300.000, inkludert forsinkelsesrente.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).