

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-350

23.6.2017

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold — opplysningsplikt om tidligere lekkasje? — TG 2 og 3 — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En bolig i Bergen oppført i 1986 ble solgt for kr 4.150.000 ved kjøpekontrakt datert 16.11.15. Det ble gitt en rekke risikoopplysninger ved salget, og flere bygningsdeler ble vurdert til TG 2 og TG 3 i boligsalgsrapporten. Kjøper reklamerte til selskapet etter å ha oppdaget bl.a. fukt og misfarging på veggplate mellom kjøkken og wc, samt ufagmessig røropplegg, feil på el-anlegg, lekkasje i vinduskarm, og svikt på vaskerommet. Selger erkjente at han hadde hatt en lekkasje i 2011, men utbedret denne ved å legge nytt altandekke. Det ble avdekket feil ved beslaget og altanen, og stilt spørsmål ved om arbeidene var utført av faglærte. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste ansvar og anførte at selger ikke hadde opplysningsplikt om tidligere lekkasjer, og at vesentlighetsvilkåret ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: dokumenterte utbedringskostnader kr 172.505, takstutgifter kr 12.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Følgende forhold er anført som mangler:

- Lekkasje fra wc
- Ufagmessig montering av vannledning
- Feil på stikkontakter på loft
- Lekkasje stuevindu
- Svikt i vaskeromsgulv

Boligens byggeår ble opplyst å være 1986. I boligsalgsrapporten som forelå ved salget, ble det bl.a. gitt følgende opplysninger:

Grunn og fundamenter (...) TG 1

Det er svikt og trolig råte i tilfaregulv på vaskerom. (...)

TG 3 er valg grunnet ovenstående.

(...)

Veggkonstruksjon og utvendige fasader (...) TG 1

Eier opplyser at kledning mot nordøst ble skiftet i 2011. I tillegg ble alle utvendige lister skiftet.

(...)

Vinduer (...) TG 2

Boligen har vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer fra 1986. I tillegg er det vinduer fra 2011. Vinduene har alminnelig bruksslitasje. TG 1 på vinduer fra 2011.

(...)

Balkonger, terrasser o.l.

Påkostninger: Det ble montert tak under altan 2011.

(...)

Utstyr for sanitærinstallasjoner (...) TG 2

Wc-rom har alminnelig bruksslitasje.

TG 2 er valgt ut fra alder, samt grad av slitasje.

(...)

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Vaskerommet ble gitt TG 2 ut fra alder, samt grad av slitasje, og det ble opplyst at tetthet av vaskerommet ikke var kontrollert, men at det ikke ble registrert unormale fuktverdier. Videre i rapporten fremgikk det at både kjøkken og røropplegget har fått TG 2, grunnet alder.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader, samt spørsmål om det er/hadde vært utettheter i terrasse. Det ble svart "ja" på spørsmål om det var utført arbeider på taktekking/takrenner/beslag, og opplyst at det var utført av faglærte (JHT). Videre ble det opplyst at det var utført arbeider på el-anlegget av faglærte, og at det var utført kontroll av anlegget av BKK.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4.150.000 ved kjøpekontrakt datert 16.11.15, og overtatt av kjøper 22.1.16.

I forbindelse med oppussing av kjøkkenet oppdaget kjøper fukt og misfarging på platen mellom kjøkken og wc. Det ble sendt reklamasjon 7.3.16. Det ble da også reklamert på ufagmessig røropplegg og feil ved el-anlegg.

Det ble fremlagt en takstrapport som dokumenterte konstruksjonsfeil på plater og tetting på WC. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 26.750. Videre ble det konstatert ufagmessige arbeider på røret som gikk i boden. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 22.500. Videre ble det konstatert ufagmessige arbeider på el-arbeidet på loftet. Takstmannen anbefalte å utbedre feilene for kr 17.500, samt å få gjennomført en generell el-kontroll for kr 18.750.

Kjøper oppdaget senere en lekkasje i vinduskarm, og avdekket utettheter fra altanen ned i vegg over vinduet. Takstmann konkluderte med at vannet kom inn i et hjørne på altanen der beslaget ikke var lagt langs hele gulvflaten, men avsluttet for kort inntil en stender, slik at vann trakk inn i vegg. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 28.750. Det ble videre avdekket svikt i vaskeromsgulvet. Takstmannen estimerte utbedringskostnadene til kr 22.500.

Selskapet fremla notat fra telefonsamtale med selger, hvor følgende fremgikk:

Selger oppdaget fukt ved innsetting av vinduer, fukt ved altan, dette ble utbedret rundt år 2011 og selger har ikke hatt problemer i ettertid.

Glemte å opplyse om dette i egenerklæringen da forholde lå tilbake i tid og er utbedret.

Kjøper iverksatte utbedringer av lekkasjen. Det ble da avdekket at lekkasjen ikke stammet fra altanen, men fra vinduet i tredje etasje. Det ble innhentet en uttalelse fra håndverkeren som utbedret skadene:

Ved nærmere undersøkelse av veggen viser det seg at det er utettheter ved nedre vannbord på det øverste vinduet på veggen. (...)

Dette er en vegg som står mot nordvest, og står utsatt til mot vær og vind. Arbeidet som har vært gjort her tidligere har ikke vært tilfredstillende utført med motfall på vannbord, og utetthet rundt vindu.

Det ble sendt faktura på nødvendige arbeider for å utbedre lekkasjen på kr 43.221, og dokumentert kostnader til maling på kr 21.284.

Kjøper og selskapet var uenige om håndverker JHT som var oppgitt i egenerklæringsskjemaet faktisk hadde utført arbeidene eller ikke.

Kjøper anførte at selger kjente eller måtte kjenne til feil og ufagmessigheter på WC, vannrør, el-anlegg, og tidligere lekkasje, jf. avhl. § 3-7. Det var også krysset av uriktig i egenerklæringsskjemaet, jf. avhl. § 3-8. Videre er det anført at det var uriktig at JHT utførte arbeidene på vindu og belisting, evt. at JHT er ufaglært, eller at det er andre ufaglærte som har utført arbeidene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har i tillegg anført at boligen er i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Selskapet har anført at selger ikke kjente til noen feil på salgstidspunktet. Det ble anført at selger kun hadde hatt faglærte til å utføre arbeider både på rør og vinduer, og var i god tro om at den tidligere skaden var utbedret. Selskapet bestred derfor ansvar, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre anførte selskapet at vesentlighetsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre punkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har gjort gjeldende at det i forbindelse med salget er gitt mangelfulle opplysninger vedrørende lekkasje fra WC, feil på vannrør, feil på det elektriske anlegget i tredje etasje, mangler ved gulvet på vaskerommet og lekkasje ved vindu i tredje etasje med følgeskade, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda kan ikke se at det er holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til noen av de anførte forholdene ved boligen. For så vidt gjelder lekkasjen fra WC, bemerker nemnda at forholdet ble oppdaget ved riving av kjøkkenet. Videre kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort av kjøper at arbeidene på vannrørene ikke er utført av en faglært person, som også er navngitt av selger. At det senere viser seg at arbeidene rent faktisk ikke er fagmessig utført, innebærer ikke uten videre at det må legges til grunn at de er utført av en ufaglært.

Når det gjelder de påberopte feilene ved det elektriske anlegget, er det anført at selger har ansvaret for at det elektriske anlegget er i samsvar med offentligrettslige krav. Også når det påberopes brudd på tekniske forskrifter må – ved salg av en boligeiendom "som den er" – vilkårene i avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum være oppfylt for at det skal foreligge en kjøpsrettslig mangel, jf. Rt. 2005 s. 1281. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke bevist at selger kjente eller måtte kjenne til at det elektriske anlegget ikke var i overensstemmelse med gjeldende forskrifter og krav. Ei heller kan nemnda se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at arbeidene på det elektriske anlegget er gjort av ufaglærte, og nemnda viser i denne sammenheng til at det må legges til grunn at arbeidene er utført før selger kjøpte boligen.

I boligsalgsrapporten var gulvet i vaskerommet gitt tilstandsgrad 3, og det var opplyst at det var svikt og trolig råte i tilfarergulvet. Nemnda kan på denne bakgrunn ikke se at det på dette punktet er tilbakeholdt opplysninger, heller ikke når en ser dette i lys av hva som fremkommer av egenerklæringen.

Kjøper har også påberopt at det er en lekkasje "*under vinduet i øverste etasje (pga av vannbor ble festet feil vei)*". Nemnda kan ikke se at det er konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til denne lekkasjen.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke legge til grunn at selger har kjent til at arbeider er utført av ufaglærte. Det er heller ikke sannsynliggjort at arbeidene i sikringsskapet ikke er utført av en faglært elektriker. Det er følgelig ikke gitt uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet. Når det gjelder arbeid utført av JHT, er det uenighet mellom partene om han er faglært eller ei. Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke legge til grunn at JHT ikke er faglært.

Nemnda bemerker for ordens skyld at selger i forbindelse med salget ikke har opplyst om at det har vært oppdaget fukt ved altanen, noe som ble utbedret forut for salget. Slik nemnda ser det, har selger i utgangspunktet ikke opplysningsplikt om tidligere skader som selger hadde grunn til å tro var forsvarlig og betryggende utbedret.

Kjøper har også anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda finner heller ikke at de påberopte forholdene innebærer et slikt avvik fra det kjøper kunne forvente at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper måtte være forberedt på kostnader til vedlikehold og reparasjoner. Kjøper har krevd dekket utbedringskostnader på ca. kr 190.000, noe som utgjør 4,6 % av kjøpesummen. Selv dersom det legges til grunn at alle kostnadene er relevante å hensynta i vesentlighetsvurderingen, noe ikke alle kostnadene er, er man i grensesonen for det som rent kvantitativt kvalifiserer som mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Når det tas i betraktning at flere av bygningskomponentene som inngår i mangelsvurderingen var gitt tilstandsgrad 2, finner nemnda at det ikke foreligger et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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