

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2017-588

27.10.2017

**AmTrust Europe Limited**

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

Bad oppusset i 2006 — motstridende takstrapporter — avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-12.

En bolig i Skedsmo kommune oppført i 1961, med påbygg fra 2006, ble solgt for kr 4.510.000 ved kjøpekontrakt datert 3.2.15. I salgsoppgaven ble det opplyst at badet var oppusset i 2006 med ny membran, sluk, fliser, etc., og at firma S hadde utført arbeidene på badet. Kjøper reklamerte til selskapet etter å ha oppdaget fukt på badet, defekt komfyr, defekte varmekabler, feil på toalettrom og feil på el-anlegget. Det viste seg at firma S ikke hadde utført alle arbeidene på badet som opplyst, men kun rørarbeidene. Badets utførelse var sterkt ufagmessig. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt ved salget for samtlige forhold, og at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste ansvar og anførte at selger ikke hadde kjent til noen feil, og at det ikke var gitt noen uriktige opplysninger. Videre ble det vist til at rimeligste nødvendige utbedringskostnader kun utgjorde 3,4 % av kjøpesummen og ikke var tilstrekkelig til å oppfylle vesentlighetsvilkåret. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens knyttet til begrunnelsen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader mellom kr 150.000 og kr 420.380, kostnader til fagkyndig bistand kr 25.516, samt kr 25.438 for advokatbistand.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1961. I salgsoppgaven fremgikk blant annet:

Mange store oppgraderinger foretatt i 2006.

...

- Oppusset bad 2006
- 2 oppussete toalett
- Oppgradert/fornyet det meste av det elektriske anlegget i 2006
- Oppgradert/fornyet det meste av vannrør opplegg, rør i rør i 2006

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av "ja" på spørsmålet om selger hadde kjent til om det *"er/har vært feil tilknyttet våtrom"*, og kommentert *"Forrige eier"*. Videre ble det krysset av "ja" på kjennskap til om det var gjort arbeider på våtrom, med kommentaren *"Mye nytt i 2006 da vi kjøpte"*. Under redegjørelsen for hva som ble gjort ble det listet opp:

2006 Ny membran, sluk, fliser, badekar, vasker, wc, etc.

Videre ble det krysset av "ja" på at tettesjiktet ble byttet, samt at arbeidene ble utført av faglærte, med kommentar at arbeidene ble utført av firma S. Under punktet *"Kjenner du til om det er/har"*

*vært mangler/utført arbeider ved el-anlegget og andre installasjoner"* hadde selger krysset av "ja", med kommentar *"mye nytt da vi kjøpte i 2006"*, samt at dette ble utført av SE. Videre ble det opplyst at firmaet gikk konkurs før samsvarserklæring ble utstedt.

I verditaksten som forelå ved salget, ble det opplyst *"Oppusset bad i 2006"*. Videre opplyste taksten om:

Ny stigeledning, nytt sikringsskap, og oppgradert/fornytt det meste av det elektriske anlegget i 2006.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4.510.000 ved kjøpekontrakt datert 3.2.15. Boligen ble overtatt 27.4.15.

Kjøper reklamerte til selskapet 13.11.15 etter å ha oppdaget fukt på bad.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann BA, som bl.a. bemerket manglende dokumentasjon på fagmessig utførelse av bad, mangelfullt fall på gulv, defekte varmekabler, sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon, manglende fuging mellom gulv- og veggflis, for lav høyde på membran ved dørterskel, sølvkre, manglende drenshull ved klosett, og ukjent membranløsning i sistene. Det ble konkludert med at oppgradering av bad og WC ikke var fagmessig utført. Takstmannen la til grunn at badet måtte rives og bygges på nytt til en kostnad på kr 250.000 - kr. 300.000.

Firma S som selger hadde vist til i egenerklæringen ga følgende uttalelse:

Vi har ikke hatt arbeider med membran, støp eller flis arbeider.

Det vi husker var ett det var Polske arbeidere (Veldig mange) som ikke Virket som fagarbeidere.

Ifølge selskapet forklarte selger at ut fra det de kjente til var badet bygget på en god og fagmessig måte, og at alle arbeidene var utført av fagkyndige.

Kjøper innhentet et pristilbud fra SRB på utbedring av feilene, hvor det bl.a. ble påpekt at membran var utett, og at det dryppet vann fra underliggende tak når det kom vann på gulvet. Utbedringen ble estimert til kr 239.625.

Selskapet innhentet deretter en egen fagkyndig vurdering fra takstmann OS, hvor det bl.a. fremgikk at membranarbeider og rørgjennomføringer ikke var tilfredsstillende utført, at tettesjikt ikke var utført riktig rundt sluk, og at forskriftskravet til fuktsikring ikke var ivaretatt. Utbedringskostnadene ble angitt til kr 153.813, og det ble oppgitt firma T AS som kunne foreta utbedring iht. denne kalkylen.

Kjøper forsøkte etter dette å kontakte T AS for befaring og pristilbud. Kjøper forklarte følgende:

Etter at vi mottok FINKNs siste rapport tok vi umiddelbart kontakt med T AS for å få til en befaring. Vi fikk da muntlig beskjed om at dette kun bli vanskelig da det var mye å gjøre. Vi skulle bli kontaktet senere i forhold til dette. Nå, en måneds tid etter har vi fortsatt ikke hørt noe.

T AS ga følgende svar:

Vi fikk en henvendelse på kontortelefon i begynnelsen av oktober, Line på kontoret mottok denne. det ble visstnok ikke referert til tilbud eller en sak, kun et spørsmål om en befaring for mulig jobb. Det ble opplyst om at det kunne bli vanskelig den samme uken men at det var mulig og få til uken etter, med spørsmål om når dette kunne passe. Dette ble sendt pr. SMS til vedkommende. Vi har ikke hørt noe fra vedkommende siden det.

Kjøper innhentet en ny takstrapport fra takstmann MH, hvor det ble konkludert med at badet måtte totalrenoveres, og at selskapets pristilbud fra takstmann OS fremstå som lavt med tanke på de arbeidene som måtte gjennomføres. Det ble bemerket at T AS ikke hadde besøkt badet. Det ble videre avdekket feil på den andre sisternen, samt at det ble dokumentert andre feil ved røropplegget. Takstmannen estimerte utbedringskostnader til kr 235.484.

Det ble videre innhentet flere pristilbud på utbedring av feilene, fra AVVS på kr 420.380, og fra GA på kr 272.000.

**Kjøper** har anført at selger har kjent eller måtte kjenne til defekt komfyr, feil på strøm, defekte varmekabler, skadedyr og at badet skal være bygget av ufaglærte, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anfører videre at det ble gitt uriktige opplysninger vedrørende badet, om at det var "*mye nytt i 2006*", at det var "*ny membran*", at arbeider ble utført av firma S, jf. avhl. § 3-8. Videre ble det anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

**Selskapet** har bestridd ansvar. Det ble anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Videre ble det anført at selger ikke har kjent til noen feil, jf. avhl. § 3-7. Selskapet anførte videre at det ikke var bevist at arbeidene var utført av ufaglærte. Videre var en rekke av forholdene ikke dokumentert, samt at rimeligste takst kun utgjorde 3,4 % av kjøpesummen og ikke medførte et vesentlig avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for selskapets anførsel om at det er reklamert for sent.

Saken gjelder først og fremst badet. Andre forhold som omfattes av reklamasjonen, er ikke dokumentert på en måte som gjør at nemnda kan ta stilling til disse.

Badet ble ifølge salgsoppgaven pusset opp i 2006, det vil si ni år før kjøpet. I egenerklæringen er de utførte arbeidene oppgitt å være ny membran, sluk, fliser, badekar, vasker, wc, etc. Det er svart "ja" på spørsmål om tettesjiktet er byttet, og det er opplyst at arbeidene er utført av faglærte ved et navngitt firma. Det har vist seg at det firmaet som er oppgitt, bare har utført rørarbeider, ikke andre arbeider på badet. Opplysningen om utførende firma er etter kjøpet blitt rettet ved at et annet firma er nevnt i stedet. Nemnda vil bemerke at det ikke uten videre utgjør mangel etter avhl. § 3-8 at feil firma er oppgitt, dersom et annet firma med nødvendige kvalifikasjoner bekrefter å ha utført arbeidet. Det er ikke tilfelle i denne saken. Arbeidene på badet er dokumentert å være ufagmessige. Salgsopplysningene om badet gir grunnlag for en forventning om et fagmessig utført, tett bad med atskillig lengre varighet enn ni år. De aktuelle arbeidene var utført før selgeren selv kjøpte boligen, og det er derfor ikke gitt at avkryssingen i egenerklæringen kan oppfattes som sikre opplysninger med den virkning at det foreligger mangel etter avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger som må antas å ha virket inn på kjøpet. Heller ikke er det grunnlag for anvendelse av avhl. § 3-7 om manglende opplysninger. De forventningene som er skapt ved salgsopplysningene, har uansett stor betydning ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand og standard som kjøperne kunne forvente. Opprinnelig skadetakst konkluderer med at badet må rives og bygges opp på nytt. Arbeidene er taksert til mellom kr 250.000 og kr 300.000. Det er innhentet et pristilbud på ca. kr 240.000.

**Flertallet, Bergsåker, Sogn, Skramstad, Moss og Ravndal**, bemerker at skadetaksten innhentet av selskapet viser en viss uenighet om omfanget av nødvendige arbeider og om kostnader forbundet med en forsvarlig utbedring av badet. Selskapets takstmann har satt nødvendige arbeider til ca. kr 150.000, og opplyser om et navngitt firma som vil utføre arbeidene til denne prisen. Selv om det har vært visse problemer med å få prisen og forutsetningene for denne bekreftet av det aktuelle firmaet, finner flertallet det vanskelig å legge til grunn høyere kostnader enn takst og pristilbud på kr 150.000. På grunnlag av salgsopplysningene om badet er dette etter flertallets syn tilstrekkelig til å utgjøre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda konkluderer med prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 150.000, med tillegg av utgifter til skadetakst på kr 25.516. Når det gjelder utgifter til advokatbistand, er det ikke gitt nærmere opplysninger om rettshjelpsdekning, og det kan dermed ikke tas stilling til dekning av utgifter til advokat.

**Mindretallet, Asak Oftedahl og Sørli**, er enig i resultatet, men med en annen begrunnelse. Etter mindretallets syn er det knyttet stor usikkerhet til om utbedringen kan utføres til den utbedringskostnad som er oppgitt av selskapets takstmann. Det vises til at firmaet ikke har vært på befaring, og det foreligger heller ikke bekreftelse på at firmaet kan ta oppdraget for prisen som selskapets takstmann har oppgitt uten nærmere befaring. Hverken selskapet eller firmaet har besvart sekretariatets oppfordring om å klargjøre om alle nødvendige arbeider er omfattet av prisestimatet. Kjøper har innhentet flere takster/pristilbud der utbedringskostnadene varierer fra kr 240.000 til kr 300.000. Mindretallet legger pristilbudet på ca. kr 240.000 til grunn. Hensett til at badet var ni år gammelt på kjøpstidspunktet, vil badet etter utbedring få en standardforbedring. Mindretallet finner at et skjønnsmessig prisavslag kan settes til kr 150.000, med tillegg av utgifter til skadetakst på kr 25.516.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*