

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2018-030

23.1.2018

AmTrust Europe Limited

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

Ufaglært arbeid på bad og el-anlegg? — selgers egeninnsats — avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum og 4-12.

En borettslagsleilighet fra 1968 i Fredrikstad ble solgt "som den er" for kr 2.000.000 ved kontrakt datert 18.10.16. Det ble opplyst ved salget at badet var totalrenovert i 2015/16 og selger oppga flere navn på utførende firma som hadde stått for arbeidene. Selger hadde besvart benektende på spørsmål om noe av arbeidet var utført ved egeninnsats. Etter overtakelsen ble det avdekket feil ved det elektriske anlegget, og at deler av badet tilsynelatende var utført av selger selv. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og anførte at selger korrekt hadde opplyst om hvilke firma som hadde utført arbeidene ved badet og ikke holdt tilbake opplysninger om egeninnsats. Selskapet opplyste at selger uansett var faglært tømrer. Selskapet avviste videre at det forelå en vesentlig mangel, all den tid eventuelle feil ved det elektriske anlegget kunne utbedres for en beskjeden kostnad. Nemnda kom til at det var gitt uriktige opplysninger om noen av arbeidene ved el-anlegget, jf. avhl. § 3-8, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 150.000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av opplysningssvikt om egeninnsats på bad og el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en borettslagsleilighet oppført i 1968. I prospektet ble det opplyst at badet ble "*pusset opp i 2015*".

I verditaksten som forelå ved salget, ble det opplyst:

Badet er oppusset i 2016 og innehar en god standard.

Selger svarte "*ja*" på spørsmål om kjennskap til arbeid på badet, med følgende tilleggsopplysninger:

totalreovering av bad.

...

2015-ny membran, varmekabler, fliser gulv / vegg, nytt tak

Selger oppga navn på flere firma som hadde utført arbeidene på badet, og svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til om deler av arbeidet var utført av ufaglærte eller ved egeninnsats.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til arbeid på el-anlegget, svarte selger "*ja*", med følgende bemerkning:

(Firma B) – flyttet og byttet sikringsskap og innmat.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.000.000 ved kjøpekontrakt datert 18.10.16, og overtatt av kjøper den 6.11.16.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det forelå flere forhold på badet som syntes å være utført ved egeninnsats. Kjøper innhentet rapport fra takstmann S, hvor det fremgikk:

Det er varmekabler i gulv. Det finnes samsvarserklæring fra elektriker som har koblet til kablene. Selve kablene er trolig lagt av selger selv. (...) Det er spotter i tak. Trolig montert av selger selv. Selger skal ha sagt at det var de gamle spottene som er montert i den nye himlingen. Finnes derfor ikke samsvarserklæring på dette. Men vi vet ikke om det er noen feil ved spottene. (...) Badet fremstår i det hele som normalt godt håndverk - selv om selger trolig har gjort mye selv. Saken dreier seg vel mest om at kjøper ikke har fått dokumentasjon på badet som han er lovet. Det er en stikkontakt over servant i våtsone - denne må være godkjent.

Kjøper hadde i tillegg elektriker på befaring, som avdekket skader på elektrisk kabel ved den ene spotten, spot montert over dusj i tak lavere enn 2,25 m, samt manglende dokumentasjon av nyere el-installasjon på bad. Det fremgikk videre av rapporten at spottene var 230 V og ikke 12 V, slik selger hevdet.

Kjøpers takstmann S vurderte verdiminuset ved boligen som en følge av de påviste forholdene:

I dette tilfellet er det snakk om et baderom som viser seg å være bygget i stor grad som egeninnsats. Et baderom er et kostbart rom, og eventuelle feil vil kunne ha en stor økonomisk konsekvens. Det mangler dokumentasjon på hvordan f.eks. membranarbeider og elektriske arbeider er utført. Videre vil arbeider som er gjort som egeninnsats være vanskeligere å reklamere på, ved evt. feil.

Opplysninger om at badet i stor grad er utført som egeninnsats, vil påvirke verdien av boligen i negativ retning. Dette badet er relativt stort, ca. 10 m², med fliser på vegger og gulv, varmekabler og spotter i himling. Badet fremstår nytt og med god standard. Byggekostnaden for et slikt rom kan ligge på rundt kr 200.000,-. Vi vil vurdere konsekvensen på markedsverdien på boligen til å ligge noe lavere enn dette, i størrelsesorden kr 100.000,- til 150.000.

Selger ga følgende forklaring i saken:

Spott ringer/sokler i tak er ikke byttet. kun pærer ble byttet til ett hvitere lys. Da gamle pærene var gule. Da er det fargene på bildet eller lyset som gir ett feil inntrykk av farge på spott Ring. Kan hende forklaring blir vanskelig/klønete fra min side. Spottene ble tatt ut som man ville gjort ved vanlig lyspære bytte. Det er en klemring brakett som holder pæren og sokkel.

Dette kan tolkes feil da det blir kalt sokkel/kobling og støpsel. Alt ettersom hvem elektriker man prater med. Denne sammensetningen sliter jeg litt med å huske nøyaktig pga dette er en stund siden. jeg monterer ikke strøm installasjoner som krever fagmann, kun utvendige stikk deksler. Kobler heller ikke til eller ifra hverandre koblinger. jeg bruker alltid elektriker på slike ting. som det ble nevnt sist er det da en sokkel som holder lyspære som igjen blir holdt av klemring som settes i tak. Når klem Ring er ute så dyttes sokkel opp i spottkasse og nytt tak settes på og hull blir boret på nytt for å sette inn på nytt. Vet ikke hva elektriker mener er feil med dette, da dette er "vanlig" praksis på tak med halogen spotter og klem ring. Tak høyde er den samme som gamle badet. Så høyde på spott eller hva det var, vet Jeg ikke noe om. Da dette er eksisterende anlegg.

Jeg bruker gjerne egen elektriker for å se på disse påstandene. Varmekabler som også ble påstått at jeg har lagt selv er lagt å montert av Slevik elektriske. Toalettet ble montert av viker vvs. Det ble brukt samme kloakk stuss og samme vanntilførsel som tidligere til nytt toalett da dette passet. Stikk til bereder var i dusj fra før men bak flis. Dette kom kanskje ikke frem ved forrige forklaring. Da veggen var påforet en del så satt hele stikk kontakten komplett bak flis, fant ikke denne før jeg tok bort eksisterende flis. Det er den originale kursen som er til bereder. Lys ved speil var en stikk til hårføner som ble brukt igjen, denne var plassert i skap ved speil Tilkobling er gjort av fagmann.

(...)

Ledningen fra baderominnredningen er klipset på eksisterende stikkontakt av en bekjent som er elektriker. Arbeidet er utført som en vennetjeneste. Basert på kjøpers opptreden ønsker ikke vedkommende å påta seg ansvaret for arbeidet, slik at vi her ikke kan dokumentere at arbeidet er utført av elektriker.

Strømledningen med 220 volts strøm går inn til en boks/transformator som omformer strømmen til 12 volt. Denne omformereren har ikke vært løsnet. Både ledningen med 220 volts strøm og boksen som ledningen går inn i har altså stått fast. Det jeg har gjort er å løsne selve spotten fra ledningen som går ut av boksen, og feste denne på nytt i den nye himlingen. Dette er et 12-volts-anlegg, og det er ikke krav om at det skal være en elektriker som løsner ledningen og fester den igjen.

Kjøper innhentet uttalelse fra et av firmaene selger oppga i egenerklæringen, som forklarte:

Det stemmer ikke at jeg har stått for utførelse av bad. Jeg koblet bort utstyr, slik at han kunne pusse opp. Koblet på det samme utstyret igjen, med unntak av wc. Der har jeg hjulpet han med monteringen av denne. Dere får be (selger) om faktura for utført arbeider. Det vil i så fall vise hva jeg har utført og i hvilket tidsrom.

...

Det som er riktig er at jeg har montert innbygnings-sistærne, og wc som kunde hadde kjøpt selv. Jeg koblet også vann og avløp på eksisterende utstyr, som servant og dusj. Jeg har fakturert kunde 2 timer, for dette. (Firma V) har ikke utført rørarbeider i vegger eller gulver. Med unntak i WC kassen. Det eksisterende opplegget ble frakoblet under oppussing, og re-koblet igjen.

Det ble også fremlagt uttalelse fra murerfirma RK som forklarte deres utførte arbeid på badet. Selger fremla dokumentasjon på utførte arbeider på badet i sin eiertid.

Kjøper har anført at det ble holdt tilbake opplysninger, jf. avhl. § 3-7, og bl.a. vist til deler av arbeidet som var utført på el-anlegget på badet, herunder støpsel til vaskemaskin, strømtilkobling i tidligere dusjsone, spotter i himling og baderomsinnredning med elektrisk tilkobling.

Det ble videre anført at det var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8, ettersom selger hadde opplyst om totalreovering av navngitte firmaer i egenerklæringen, og at selger hadde svart nei på spørsmål om egeninnsats og ufaglært arbeid. Kjøper anførte i tillegg at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at kjøper kunne forvente et totalrenovert bad fra 2016 gjort av fagfolk. Verditapet på kr 150.000 utgjorde 7,5 % av kjøpesummen.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 150.000, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter 30 dager etter påkrav.

Selskapet har avvist at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste bl.a. til at stikkontakt i dusj hadde vært der fra før, at lys ved baderomsinnredningen var koblet til av fagmann, og at dokumentasjonen som var fremlagt tilsa at faglærte hadde utført alt av arbeidene på badet. Selskapet påpekte at kjøper ikke hadde noen forventning om at røropplegget ved badet var skiftet ut ved oppussingen. Opplysningene om faglært arbeid i egenerklæringen var ikke uriktig. Selger hadde heller ikke gjort arbeider med kobling på spotter, men himlingen hadde blitt byttet ut mens de eksisterende spottene ble beholdt og selger hadde kun skiftet pærer. Selskapet bemerket videre at det ikke var dokumentert noen feil ved utførelsen av arbeidet ved badet, og at verdivurderingen fra takstmann S ikke kunne legges til grunn. Det ble bemerket at selger var faglært tømrer. De begrensede feilene utgjorde ikke et avvik og dermed ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at det er gitt en uriktig opplysning. En opplysning må være tilstrekkelig konkret og spesifisert for å kunne rammes av avhl. § 3-8, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen. Bestemmelsen har som tilleggsvilkår for mangel at unnlatt opplysning kan antas å ha virket inn på kjøpet, for eksempel ved at kjøpesummen ville vært lavere dersom fulle opplysninger var blitt gitt.

Det var i salgsdokumentasjonen blant annet opplyst at badet var pusset opp/totalrenovert i 2015/2016, og at det var lagt *"ny membran, varmekabler, fliser gulv/vegg, nytt tak"*. Slik saken er opplyst for nemnda, må det legges til grunn at membranen, varmekablene og flisleggingen er utført av faglærte. Det er fremlagt dokumentasjon på dette. Det er også dokumentert at VVS-arbeidene er utført av faglærte. Det er riktignok ikke utført utskifting av røropplegget i gulv og vegger, men nemnda kan ut ifra det totale opplysningsbildet ved salget heller ikke se at kjøper hadde forventninger om dette. Selger har opplyst at han selv har utført arbeidene med å sette opp veggene og taket. Nemnda kan ikke se at dette er arbeid hvor det er påkrevet med særlig fagkompetanse, og det er for øvrig fremlagt dokumentasjon på at selger er faglært tømmer. Slik nemnda ser det, er det følgelig på disse punktene ikke gitt uriktige opplysninger i salgsdokumentasjonen. Nemnda kan heller ikke se at det på de nevnte punktene foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Hva gjelder elektrikerarbeidene på badet, har selger i egenerklæringsskjemaet krysset av for at det er utført arbeider på det elektriske anlegget i boligen og presisert at *"(Firma B) — flyttet og byttet sikringsskap og innmat"*. Slik nemnda ser det, må de arbeider selger har opplyst at han har utført på spottene i taket på badet anses som arbeid på det elektriske anlegget. Hans unnlattelse av å opplyse om dette er en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Videre er det en mangel at selger ikke har opplyst om at tilkoblingen av lys ved speilskapet er gjort som en vennetjeneste. Selv om det legges til grunn at vedkommende er en fagmann, slik som selger fremholder, er hans navn ukjent for kjøper som også mister retten til å påberope seg garantiansvar når det ikke er et firma som har utført arbeidet. For så vidt gjelder stikkontakten til varmtvannsberederen, kan ikke nemnda ut ifra de foreliggende opplysninger se at det er gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8, eller at det for øvrig foreligger mangel etter avhl. § 3-7.

Etter nemndas skjønn kan det antas at de uriktige opplysningene om arbeidene på det elektriske anlegget har virket inn på kjøpet. Selv om kostnadene ved å demontere og remontere spottene og brytepanel samt foreta el-kontroll på badet er forholdsvis lave, berører arbeider ved det elektriske anlegget boligens sikkerhet i særlig grad. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene, og kjøper har heller ikke noe firma å gå tilbake til dersom det senere oppstår feil ved anlegget. Det er selger som har bevisbyrden for at de uriktige opplysningene ikke har innvirket på kjøpet, og denne bevisbyrden er ikke oppfylt. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-8.

Det er ikke godtgjort at det foreligger noen konkrete feil ved det elektriske anlegget, og prisavslaget fastsettes skjønnsmessig i samsvar med hovedregelen i avhl. § 4-12 første ledd. Nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 50.000 inkludert forsinkelsesrente.

For ordens skyld bemerker nemnda at den ikke kan se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og det vises særlig til at nemnda finner det bevist at arbeidene på badet er utført av faglærte med unntak av arbeidene på det elektriske anlegget, jf. ovenfor. Det er heller ikke dokumentert at det foreligger feil ved utførelsen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).