

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-151

27.2.2018

AmTrust Europe Limited

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

Ufaglært arbeid på bad oppgradert i 2014 — avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 og 4-12.

En bolig i Åsgårdstrand kommune oppført i 1991 ble solgt for kr 3.400.000 ved kjøpekontrakt datert 15.9.16. I salgsoppgaven var det opplyst at badet var oppgradert i 2014. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at badet kun var flislagt, at det ikke var skiftet membran, sluk eller tettesjikt, men at arbeidene var utført av faglærte. I tilstandsrapporten ble det opplyst at badet hadde membran på gulv og vegger. Kjøper oppdaget etter overtakelsen vond lukt fra badet, sprekker i taket, og etter nærmere undersøkelser ble det avdekket mugg og råte. Selger opplyste først at badet var utført av eks-mannen som var faglært maskiningeniør, men senere at badet ble utført av en ukjent polsk person. Kjøper anførte at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, og at boligen var i vesentlig dårligere stand. Det ble særlig vist til at arbeidene ikke var utført av faglærte, slik det ble opplyst. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger ikke kjente til noen feil på badet, samt at avkryssingen i egenerklæringsskjemaet var gjort etter beste skjønn. Selskapet fremsatte likevel et forlikstilbud i etterkant av sekretariatets vurdering av kjøpers klage. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og utmålte et prisavslag i tråd med selskapets forlikstilbud.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 182.397, kr 12.502 i takstkostnader, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1991. I salgsoppgaven ble det gitt følgende beskrivelse av boligen:

Boligen er tidsriktig innredet etter en oppussing i 2013/2014. Her finner du gode materialvalg som preger hele boligen. (..)

Badet i denne etasjen er lekkert med fine fliser og pen innredning. Med enda et bad i 2. etasje vil det være god plass til alle en hektisk hverdags morgen.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil på badet. Selger krysset videre "Ja" på spørsmålet om det var utført arbeider på badet, med kommentaren:

Lagt fliser (..) Badet var tapetsert og belegg på gulv ble byttet med fliser på hele badet.

Selger krysset av "Nei" på spørsmål om membran og sluk var fornyet, og krysset videre av "Nei" på spørsmål om arbeidene var utført av "ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad". I kommentarfeltet hadde selger skrevet:

Det er gjennomført betydelig oppussing til dagens standard i 2014.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble badegulvet vurdert til TG 2, og det ble gitt følgende beskrivelse:

Bad er oppgradert i 2014 iflg. eier. Flislagt gulv på betong med smøremembran. Sluk av plast med rist i stål. (..) Gulvet er flatt uten fall i tillegg hindre oppkant ved dusj tilgang til sluk fra hele rommet. Stedvis sprekker i silikonfuge mellom gulv og vegg. Skade/merke på en flis ved innredning. Ved bruk av fuktindikator på erfaringsmessige utsatte steder, er det ikke registrert unormale høye verdier foruten i dusjsonen. Dette skyldes at fliser og fugemasse ikke nødvendigvis er tette. Er membransjikt forskriftsmessig lagt og intakt skal det ikke være fare for lekkasjer til konstruksjonen. TG er satt på bakgrunn av de nevnte avvik.

Baderomsveggene ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det fremgikk:

Flislagte vegger på underlag av membran. (..) Ufullstendig rørgjennomføringer til servant. Mindre riss i fuger i dusjsone. Behov for vedlikehold av overflater rundt vindu. Ved bruk av fuktindikator på erfaringsmessige utsatte steder, er det ikke registrert unormale høye verdier foruten i dusjsonen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.400.000 ved kjøpekontrakt datert 15.9.16, og overtatt av kjøper 1.11.16.

Kjøper oppdaget etter hvert en vond lukt på badet, samt at det begynte å sprekke opp i taket. I mars åpnet kjøper en vegg på badet, og det ble da avdekket mugg og råte i veggen. Senere oppdaget kjøper at også spottene på badet bar preg av å være ufagmessig utført.

Det ble innhentet fagkyndig bistand fra takstmann J, som i sin rapport oppga følgende:

Sannsynlig skadeårsak er lekkasje inn i vegg som følge av utette rørgjennomføringer til blandebatteri i dusj. Lekkasjen har pågått siden dusjnisje er tatt i bruk. (Sannsynligvis etter rehabilitering av bad i 2014.) Skaden skyldes håndverkerfeil. Øvrige flisarbeider på bad gir en klar indikasjon på at arbeidene ikke er utført av fagperson. Med dette menes:

- Ikke fagmessig oppdeling av fliser mot hjørner.
- Ikke etablert fall på gulv.
- Etablert kant i dusjnisje hindrer vann på gulv i bad å trekke til sluk.
- Ikke etablert drenering av innbyggingssisterne vegghengt toalett.
- Ikke etablert oppbrett membran ved dørterskel.

Løsninger er ikke i henhold til gjeldende forskrift på tidpunktet for rehabilitering og ville vært frarådet av fagperson / håndverker.

Takstmannen konkluderte med at badet måtte rehabiliteres i sin helhet, og estimerte kostnadene til kr 182.397.

Selger ga følgende forklaring i saken:

flislegging er gjennomført av min mann som er ingeniør. Flisene er lagt på daværende tapet og belegg. Min mann informerer de ikke har hatt behov for noe endring i forhold til rørene. Arbeidet med rørlegging er fra byggeåret. Kun servanten er byttet ut. For denne jobben trenger man ikke å være rørlegger i følge megaflis som vi kjøpte servanten fra.

Selskapet oppga i sin fremstilling av selgers forklaring at:

Selger har forklart at det ikke er utført arbeider ved el-anlegget i selger eiertid, og forklarer at det var spotter på badet da selger kjøpte boligen.

...

Selger har forklart at det har vært en misforståelse mellom henne og hennes fraskilte ektemann. Flisleggingsarbeider skal være utført av en polsk håndverker, men selger har ikke klart å fremskaffe navn eller kontaktinformasjon utover at han het A.

Selgers eksmann er utdannet maskiningeniør.

Selger kjøpte boligen sammen med sin eksmann på 90-tallet, men ble skilt fra ektemannen og har derfor eid boligen 100 % og står derfor alene i kjøpekontrakten.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig vist til at arbeidene var utført ved egeninnsats og eventuelt av ufaglærte. Videre ble det anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper anførte at de kunne forvente ny membran og et bad i god stand, og at opplysningene i salgsoppgaven da ikke var risikoopplysninger.

Selskapet har i hovedsak anført at selger ikke har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger. Det ble særlig vist til at selger ikke hadde kjent til noen feil ved badet, og at avkryssingen i egenerklæringsskjemaet var gjort etter beste skjønn. Videre har selskapet anført at forholdet ikke var egnet til å virke inn på avtalen, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet mente at det var tilstrekkelige holdepunkter for at selger hadde brutt sin opplysningsplikt hva gjaldt ufaglærte arbeider på badet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at kjøper ikke kunnet forvente ny membran ut ifra selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet, og at det var gitt risikoopplysninger ved salget. Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd mente sekretariatet at forventningene var en 25 år gammel membran, og at det derfor måtte foretas 75 % standardhevingsfradrag.

Selskapet har i etterkant av sekretariatets vurdering fremsatt et tilbud om prisavslag til kjøper i tråd med vurderingen. Kjøper har klaget sekretariatets vurdering inn for nemnda.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har blant annet anført at det foreligger en mangel på grunn av uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen, jf. avhl. § 3-8. Opplysningen må i tilfelle være tilstrekkelig konkret, spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på den.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det i salgsdokumentasjonen er gitt en uriktig opplysning, da det er krysset av "nei" på spørsmålet om arbeidene på badet er utført av ufaglærte/egeninnsats/dugnad, jf. avhl. § 3-8. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn. Nemnda vil særlig fremheve at det ikke er sannsynliggjort at verken selgers eks-mann, eller den polske arbeideren var kvalifiserte til å utføre de aktuelle arbeidene på badet. Slik nemnda ser det, er også innvirkningsvilkåret oppfylt. At de nevnte arbeidene på badet er utført av ufaglærte, er en opplysning som objektivt sett vil virke inn på en kjøpsavtale. Det er selger som har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har innvirket på kjøpsavtalen, og denne bevisbyrden er etter nemndas skjønn ikke oppfylt. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda viser for øvrig til at selskapet har tilbudt kjøper prisavslag i samsvar med sekretariatets vurdering.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fant at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og at det følgelig ikke forelå en mangel etter denne bestemmelsen. Nemnda deler sekretariatets vurderinger på dette punktet, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Foranlediget av kjøpers merknader etter sekretariatets vurdering, bemerker nemnda at kjøper ut fra opplysningene i egenerklæringsskjemaet ikke hadde grunn til å forvente at membranen på badet var lagt i 2014.

Det skal utmåles et prisavslag etter reglene i avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 182.397. Da badets membran var 25 år gammel, får kjøper en vesentlig standardheving ved oppgradering av badet. Standardhevingsfradraget settes til 75 %, og kjøper tilkjennes

prisavslag med kr 45.600. Det er også krevd forsinkelsesrenter ved brev 17.4.17, og slike tilkjennes i samsvar med reglene i forsinkelsesrenteloven § 2. Nemnda bemerker i denne forbindelse at selskapet ved fremsettelse av sitt tilbud etter sekretariatets avgjørelse, også forstås å ha akseptert kravet om forsinkelsesrenter.

Hva gjelder krav om dekning av takstutgifter, bemerkes at disse ikke er dokumentert. Nemnda finner følgelig ikke å kunne tilkjenne dekning av utgifter til takst.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).