

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-243

9.4.2018

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold — bad fra 2013 med rør i rør-anlegg — nødvendig å utbedre? — utmåling av prisavslag — avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum og 4-12 første og andre ledd.

En leilighet fra 1952 i Bærum kommune ble solgt "som den er" i 2017 for kr 2 875 000 med tillegg av fellesgjeld på kr 95 197. Det ble opplyst ved salget at selger ikke hadde bebodd eiendommen, og hadde begrenset informasjon om tilstanden. Videre ble det opplyst at boligen hadde "nyere baderomskonstruksjon fra 2013 med rør i rør system fra tilstøtende kjøkken samt sluk med klemring og membran." Badet var ifølge egenerklæringen pusset opp av fagfolk. Kjøper avdekket etter overtakelsen flere avvik på røropplegget og varmtvannsberederen, i tillegg til feil ved el-anlegget. Kjøper anførte at det forelå tilbakeholdte opplysninger, samt en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger ikke hadde bebodd boligen og ikke kjente til feil eller ufagmessig utførelse ved verken bad, kjøkken eller elektrisk anlegg. Selskapets takstmann vurderte at badet ikke måtte rives og at utbedringskostnadene i høyden utgjorde 2,48 % av kjøpesummen hvilket ikke kvalifiserte til vesentlighet. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen av prisavslaget, særlig knyttet til spørsmålet om det var nødvendig å utbedre badet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader mellom kr 72 500 og kr 301 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av feil ved kjøkken, bad og elektrisk anlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en eierseksjonsleilighet oppført i 1952. Prospektet opplyste under punktet "*Bad/wc*":

Nyere bad som ble pusset opp i 2015.

Under punktet "*diverse*":

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset informasjon.

Tilstandsrapporten som forelå ved salget opplyste under punktet "*utstyr for sanitærinstallasjoner*":

Nyere baderomskonstruksjon (2013) med rør i rør system fra tilstøtende kjøkken. Sluk med klemring og membran. Badet er i følge selger (egenerklæring) pusset opp av fagfolk.

Selger hadde i egenerklæringens spørsmål om kjennskap til "*om det er utført arbeid på bad/våtrom?*" svart "*ja, kun av faglært*" og i fritekst angitt at badet var:

Totalrenovert

E VVS og BB AS

Gulv er pigget opp, ny membran lagt i forbindelse med sluk og nytt sluk. Lagt nye rør i rør.

Det fremgikk videre av egenerklæringen at det ikke hadde blitt utført arbeider på eller kontroll av det elektriske anlegget i selgers eiertid.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 875 000 med tillegg av fellesgjeld på kr 95 197 ved udatert kjøpekontrakt. Overtakelse fant sted den 5.6.17.

Kjøper oppdaget etter overtakelse at dusjarmaturen på badet var lekk og at det var en lekkasje i kjøkkenbenken. Det ble deretter oppdaget flere avvik på røropplegget og varmtvannsberederen i tillegg til feil ved det elektriske anlegget. Kjøper innhentet rapport fra elektriker, og det hitsettes fra rapporten:

Ved utbedring ble det funnet diverse grove feil i det elektriske anlegget. Feilene avdekker at det uten tvil IKKE har vært brukt fagfolk. Flere av feilene er direkte farlig for mennesker og dyr. Brannfaren er også betydelig.

Utbedringskostnader for el-anlegget ble anslått til kr 58 000.

Kjøper innhentet i tillegg rapport fra takstmann K. Det hitsettes fra rapporten:

1. Varmtvannsbereder er av eldre dato. (...) Sikkerhetsventilen på berederen er plugget igjen. En sikkerhetsventil er en åpningsmekanisme som automatisk slipper ut overtrykk fra dampkjeler, trykkbeholdere, varmtvannsberedere, varmeanlegg eller andre systemer når trykk eller temperatur overstiger et forhåndsinnstilt nivå. Fjerne / plugget eller ødelagt sikkerhetsventil medfører stor risiko for eksplosjon og fare for liv, helse samt fare store bygningsskader. TG 3 - brudd på forskriftskrav fra TEK 10 ref.
 2. Vanninnstallasjon /vanntilførsler er kombinasjon av eldre kobberrør og nyere rør i rør-system som tilførsler til bad. Fordelingsskap for rør i rør system er ikke montert. Rør i rør- tilførslene er koblet til gamle kobberrør inn i en vegg mellom bad og kjøkkeninnredning. Det er 2 stk tilførsler som forsyner badet. Baderommet har dusj, servant og gulvstående toalett.
- Tilsammen er det 5 koblingspunkter for tapping av vann. (3x kaldtvann og 2 x varmtvann). Det betyr at mest sannsynlig er hovedtilførslene til badet fordelt ut med T-koplinger inni konstruksjonen av det nye badet. Stoppekran er innebygget i veggen, er ikke tilgjengelig og ikke merket. Vanninnstallasjonen med tilknytning til bad og kjøkken er ufagmessig og utforskriftsmessig utført. TG 3- brudd

Utbedringskostnadene ble angitt til kr 243 750.

Selskapet fremla uttalelse fra sin ansatte takstmann R:

Min mening er at det må gjøres tiltak på kjøkkenet, mens det ikke er registrert noen negative konsekvenser av utførelsen på baderommet

Saken på badet er at rør i rør opp legget ikke er utført ihht monteringsanvisning/ god håndverksmessig utførelse. Jeg mener dette må sees i lys av at man ved rehabilitering av eldre baderom faktisk kan velge å beholde de gamle kobberrørene. Det må da gjøres en vurdering av om det røropplegget de nå har fått er noe "verre" enn det. Min oppfatning er at det er det ikke, jeg ser heller ikke at utførelsen innebærer noen stor fremtidig risiko. Men ser man det opp imot et komplett rør i rør system med fordelerskap og det hele, er selvsagt risikoen her større, selv om den ikke er spesielt stor.

Takstmann R. viste til pristilbud og rapport gitt av BT AS:

På kjøkkenet er det montert en sikkerhetsventil av nyere dato. På utløpet fra ventilen er det koblet vanntilførsel til oppvaskmaskinen. Ved ekspansjon på varmtvannet kan dette forårsake eksplosjon (i tillegg til at oppvaskmaskinen ikke vil fungere). Avløpet fra oppvask- maskinen er montert utenom vannlåsen, slik at kloakklukt vil sive inn i oppvaskmaskinen. Inspeksjonsluke til stoppkran er tettet igjen og det mangler merking. Det må monteres en egen stoppekran for oppvaskmaskinen. Det må byttes ut benkevannlås med uttak til oppvaskmaskin og avløp fra sikkerhetsventil og kobles om. Det må lages en luke for tilgang til stoppekran og denne må merkes. (Det anbefales også i forbindelse med dette arbeidet å bytte ut eksisterende bereder.)

Det går 2 rør i rør (varmt/kaldt) av nyere dato inn til badet fra kjøkkenet. Det er til sammen 5 koblingspunkter på badet og det er ikke montert fordelerskap. Det går også noen gamle kobberrør, men disse ser ikke ut til å være i drift. Det betyr at det antakelig er lagt opp skjulte koblinger i vegger av nyere dato. For å avdekke/utbedre dette må evt. vegger på badet åpnes.

Utbedringskostnader ble kalkulert til kr 217 500, hvorav nødvendige kostnader til røranlegget på kjøkken utgjorde kr 14 500.

Selger forklarte til selskapet at:

Det er ikke kjent for oss at det har vært lekkasje i vasken. Vi var selv i leiligheten 5.6.17 og vasket skap på kjøkken, helte vann ut i kjøkkenvasken flere ganger og det ble ikke oppdaget at noe vann rant ut av kjøkkenbenk. Det var heller ikke vann på gulv/skap ved overtakelse torsdag morgen kl 8.00.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og har vist til at utbedringskostnadene utgjorde om lag 10,5 % av kjøpesummen, og at badet var solgt med opplysninger om totalrenovering. Kjøper har påpekt at det var avdekket så mange feil at badet i henhold til rapport fra takstmann K. måtte rives. Videre har kjøper anført opplysningssvikt, da det ikke ble gitt opplysninger om ufagmessig utførelse av det elektriske anlegget eller badet, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har krevd prisavslag for utbedringskostnadene på kr 301.750, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist at det forelå opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger hadde ikke bebodd boligen og ikke kjent til feil- eller ufagmessig utførelse ved verken bad, kjøkken eller elektrisk anlegg. Nødvendige utbedringskostnader hva gjaldt røropplegget utgjorde kr 14 500. Hva gjaldt el-anlegget ble det anført at nødvendige utbedringskostnader utgjorde kr 58 000. Til sammen utgjorde dette 2,48 % av kjøpesummen, noe som ikke var tilstrekkelig til at vesentlighetskravet etter avhl. § 3-9 andre punktum var oppfylt.

Sekretariatets vurdering

Sekretariatet viste til at selger ikke hadde bodd i boligen, og fant i tråd med FinKN-2016-483 og FinKN-2016-539 ingen holdepunkter for at selger hadde kjent til manglene, jf. avhl. § 3-7. Når selger kun hadde opplyst om nytt røropplegg i tilknytning til badet kunne sekretariatet heller ikke se at det var gitt uriktige opplysninger om kjøkkenet, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet bemerket at slik saken var opplyst, var det ikke tilstrekkelig dokumentert at badet måtte rives i sin helhet, og viste til selskapets takstrapport. Det forelå da heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det første spørsmålet er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har anført at det foreligger opplysningssvikt da det i tilknytning til salget ikke var gitt opplysninger om ufagmessig utførelse av det elektriske anlegget, badet eller kjøkkenet. Det følger av nemndspraksis at det er kjøperen som må godtgjøre at selgeren har unnlatt å gi slike opplysninger. I saken her har selgeren ikke bodd i leiligheten, noe som har betydning for vurderingen av kunnskapskravet. Nemnda kan ikke se — slik denne saken ligger an — at det er konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var ufagmessig utførelse på verken det elektriske anlegget, badet eller kjøkkenet. Nemnda finner følgelig ikke at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda finner det noe uklart om kjøper har påberopt seg at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, men finner det riktig å drøfte bestemmelsen slik saken er forberedt for nemnda. Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det i tilknytning til salget er gitt en uriktig opplysning om leiligheten. Opplysningen må i tilfelle være tilstrekkelig konkret, spesifisert og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen. Videre må en kunne gå ut fra at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen. Sekretariatet fant i sin avgjørelse at det ikke var gitt uriktige opplysninger ved salget verken om det elektriske anlegget, kjøkkenet eller badet, og nemnda er enig i dette. Det vises til sekretariatets begrunnede avgjørelse, som nemnda slutter seg til. Det er ikke fremkommet noe under nemndas behandling av saken som er egnet til å rokke ved den konklusjon som

sekretariatet har truffet på disse punkt. Slik nemnda ser det foreligger det følgelig heller ikke en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. For at det skal foreligge mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, kreves at det foreligger et vesentlig avvik fra forventet tilstand. Avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A. Vesentlighetskravet har et kvantitativt og et kvalitativt element.

Hva gjelder det kvantitative elementet, forstår nemnda det slik at det er enighet mellom partene om at utbedringskostnadene til det elektriske anlegget og kjøkkenet skal medtas. Dette utgjør omkring 2,5 % av kjøpesummen. Kjøper har også anført at det er nødvendig å rive badet i sin helhet, og utbedringskostnadene ved badet utgjør i tilfelle kr 229.250. Selskapet har bestridt dette.

Nemnda viser til at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at badet hadde nyere baderomskonstruksjon fra 2013/2015 med *"rør i rør system fra tilstøtende kjøkken"*. I egenerklæringsskjemaet var badet omtalt som totalrenovert. Arbeidene var opplyst utført av faglærte, og det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidene på badet. Det fremgår av reklamasjonsrapport fra takstmann K. — innhentet av kjøper — at det foreligger brudd på flere forskriftskrav fra TEK 10 for vanninstallasjonene. Det anføres i reklamasjonsrapporten at vanninstallasjonen er en kombinasjon av eldre kobberør og nyere rør i rør-system som tilførsler til bad, samt at fordelingsskap for rør i rør-system ikke er montert. Videre blant annet at stoppekran er innebygget i veggen, og at vanninstallasjon med tilknytning til bad og kjøkken er *"ufagmessig og uforskriftsmessig utført"*.

Selskapets takstmann har fremholdt at badets rør i rør-system ikke *"er utført ihht monteringsanvisning / god håndverksmessig utførelse"*. Nevnte takstmann finner for øvrig ikke at utførelsen innebærer noen stor fremtidig risiko, selv om anlegget innebærer en større risiko enn om det var etablert et komplett rør i rør-system.

Slik saken er opplyst for nemnda, som for øvrig ikke er besatt med medlemmer som har særlig bygningskyndig kompetanse, er det noe uklart hvilke konsekvenser det etablerte rør i rør-systemet har. Nemnda legger imidlertid til grunn at badets rør i rør-system ikke er etablert på en fagmessig og forskriftsmessig måte, noe det er enighet om mellom de to takstmennene. Selskapets takstmann har fremholdt at dette ikke nødvendiggjør at badet må rives, og ut fra de foreliggende opplysningene finner nemnda å legge denne vurderingen til grunn. Slik nemnda ser det, har imidlertid kjøper fått et rør i rør-system på badet med en annen utførelse enn vedkommende kunne forvente ut fra opplysningene som ble gitt i tilknytning til salget. Dette må vektlegges i vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har vært i tvil, men har kommet til at leiligheten var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente ut fra de opplysninger som var gitt i tilknytning til salget. Det er i vurderingen lagt særlig vekt på at badet var omtalt som totalrenovert og med nyere baderomskonstruksjon fra 2013/2015 med rør i rør-system, samt at arbeidene var gjort av faglærte. Kjøper hadde etter dette en berettiget forventning om at badet var renovert i samsvar med de krav som følger av god håndverksmessig utførelse. Videre viser nemnda til den sikkerhetsmessige risikoen som knytter seg til manglene ved det elektriske anlegget og varmtvannsberederen etc. på kjøkkenet.

Det skal etter dette utmåles et prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

Flertallet, Nygaard, Skramstad, Kvalshaug og Ravndal, legger i vurderingen til grunn at det ikke er nødvendig å rive badet, men slik rør i rør-systemet er innrettet vil det innebære et verdiminus ved leiligheten sett opp mot kjøpers berettigede forventninger ut fra salgsdokumentasjonen. Videre

bemerket flertallet at det må gjøres et standardhevingsfradrag for utbedringene av det elektriske anlegget. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er flertallet kommet til at kjøper tilkjennes et prisavslag på kr 150 000.

Mindretallet, Klefstad og Sørлие, er også av den oppfatning at leiligheten var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente ut fra salgsopplysningene.

Ved utmålingen, mener mindretallet at det må legges avgjørende vekt på reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstmann K., som har vært på befaring. Det er derfor mindretallets syn at rørsystemet må utbedres ved at badet rives og bygges opp igjen. Mindretallet viser i denne forbindelse til at takstmannen har gitt VVS-installasjonen laveste tilstandsgrad – TG 3 – som en følge av de registrerte avvik. Takstmannen la TEK 10 til grunn som referansenivå, som følge av at badet ble pusset opp/totalrenovert i 2013/2015.

Selskapets takstmann har satt som premiss for sine synspunkter *"at man ved rehabilitering av eldre baderom faktisk kan velge å beholde de gamle kobberrørene"*. Mindretallet stiller spørsmål ved at selskapets takstmann kan ta dette utgangspunktet, da det er eksplisitt opplyst i salgsdokumentene at det er *"lagt nye rør i rør"* og om *"rør i rør system fra tilstøtende kjøkken"*. Mindretallet kan heller ikke se at selskapets takstmann har gitt noen nærmere begrunnelse for hvorfor den valgte utførelsen etter hans syn *"ikke (...) innebærer noen stor fremtidig risiko"*. Når mindretallet har valgt å legge mindre vekt på selskapets takstmann sin vurdering, har mindretallet også tatt i betraktning at det ikke fremgår at han selv har vært på befaring, og at hans uttalelser i kraft av å være ansatt i selskapet ikke kan tillegges like stor vekt som en uavhengig takstmann.

I mangel av andre holdepunkter er det mindretallets oppfatning at prisavslaget, hva gjelder avvikene på badet, må settes lik kostnadene ved å få mangelen utbedret, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Selskapets takstmann har fått innhentet et pristilbud for arbeidene, som innbefatter riving og gjenoppbygging av badet. Dette tilbudet er noe lavere enn estimatet i reklamasjonsrapporten som kjøper har innhentet, og da kjøper må akseptere rimeligste forsvarlige utbedring må dette tilbudet legges til grunn. Mindretallet går ikke nærmere inn på utmålingsspørsmålet.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørлие (forbrukerrepresentant).