

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-649

20.9.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Feil ved bad – opplyst faglært og ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum.

Et rekkehus fra 1982 i Ski kommune ble solgt "som den er" for kr 3,29 mill., og overtatt av kjøper 23.1.15. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at badene var pusset opp i 2009 og at ny membran og sluk var satt inn. Selger opplyste også at oppussingen var utført av både faglærte og av ufaglærte. I juli 2017 oppdaget kjøper en lekkasje fra badet i 2. etasje. Rørleggerfirmaet som var på befaring konkluderte med at det ikke var membran i gulvet, og at badet måtte totalrehabiliteres. Rørleggerfirmaet oppdaget også feil ved badet i 1 etasje. Kjøper reklamerte til selskapet og hevdet at det forelå opplysningssvikt, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn han hadde grunn til å regne med. Selskapet avviste kravet og viste til at det ble opplyst at arbeidet på badene var utført av både faglærte og ufaglærte. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 485 700, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen ble oppført i 1982. I verdi- og lånetaksten ble det opplyst at badene var fra 2008. Videre fremgikk:

2. etasje: Flislagt baderom med takessplater i himlingen. Downlights. Klosett, dusj på gulv med glassbyggesteinsvegg og servantinnredning. Skap med speil og lys. Gulvvarme.

1. etasje: Flislagt baderom med takessplater i himlingen. Downlights. Klosett, dusjkabinett og servantinnredning. Speil med lys. Opplegg og plass til vaskesøyle. Gulvvarme.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at han ikke kjente til at det var eller hadde vært feil tilknyttet våtrommene. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til arbeider på bad, med opplysningen:

Pusset opp i 2009 Nye fliser, varmekabler, nytt sluk, ny innredning

Selger svarte "ja" på spørsmål om "tettesjikt/ membran/ sluk" ble "oppgradert/fornyset", og bemerket:

Nytt sluk, ny membran

Selger svarte "ja" på spørsmål om arbeidet var gjort av faglærte, og oppga:

(Fornavn), pensjonert nå.

På spørsmål om "arbeidet, eller deler av arbeidet" var "utført av ufaglært eller ved egeninnsats / dugnad", svarte selger "ja", og bemerket:

Bekjent av selger.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,29 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.11.14. Overtakelse fant sted den 23.1.15.

Den 25.7.17 oppdaget kjøper en lekkasje fra badet i 2.etg. Kjøper kontaktet rørleggerfirma T. som befarte skaden, og oppga:

For å kunne se mer av oppbygningen har det blitt pigget lokalt rundt sluket i badet. Det er ikke membran i gulvet, det som ligger under betongen er gammelt gulvbelegg. (...) Som man kan se på bildene så er heller ikke gulvbelegget klemt under klemringen i sluket, her er det gjort forsøk på å tette med type lim/silikon mellom sluk og gulvbelegg. Denne tette massen har begynt å løsne og er mest sannsynlig der vannet trenger ned. Gulvbelegg i seg selv er ikke egnet til å støpe oppå, dette råtner opp over tid når det ikke får luft.

Ved å se ned i sluket på badet i 1. etasje, så vil man se at det har samme løsning som på badet oppe med gulvbelegg under betongen. Badet i 2 etasje må total rehabiliteres og det er nok bare tidsspørsmål før badet i 1 etasje også må gjøres noe med.

Rørleggerfirmaet ga deretter et tilbud om utbedring på kr 485 700 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at badene ikke har ny membran som opplyst, og at arbeidene rundt sluket fremstår som lite fagmessige. Selger burde ha sett at arbeidene som ble utført i 2009 ikke inkluderte nytt sluk og membran. Når det ble opplyst at det både var faglært og ufaglært arbeid, var det etter kjøpers syn nærliggende å tenke at faglærte hadde utført arbeid med membran og sluk, mens ufaglærte hadde tatt seg av flislegging og overflatearbeid. Videre anførte kjøper at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva det var grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 485 700 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet og anført at det ikke foreligger opplysningssvikt jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger har opplyst at badene ble pusset opp i 2009 av en bekjent som var rørlegger, og selger hadde ikke hatt kjennskap til at det var anlegg for lekkasje på badene. I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av for at arbeidet med badene er gjort av både faglært og ufaglært. Videre ble det anført at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold, og viste til at nemnda i FinKN-2016-399 og FinKN-2017-500 hadde lagt til grunn at en uriktig opplysning ikke kunne ha virket inn på kjøpet når det uansett var opplyst at arbeidet var utført av ufaglærte, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Videre ble det vist til at nemnda i FinKN-2017-348 og FinKN-2017-275 hadde tillagt opplysninger om ufaglært arbeid stor vekt i vurderingen av hvilke kostnader som var påregnelige for kjøper, og at det dermed ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel både med hjemmel i avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

For så vidt gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, kan ikke nemnda se at det foreligger konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var mangler ved badets konstruksjon eller at det var fare for lekkasje. Det vises i denne forbindelse til at det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kunnskap, og nemnda kan ikke se at det er grunnlag for ikke å legge til grunn selgers forklaring om at han ikke kjente til de anførte mangelfulle forholdene.

Videre viser nemnda til at reklamasjonen er fremsatt omkring tre år etter overtakelse av boligen. Slik nemnda ser det, foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Det neste spørsmålet er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det var i egenerklæringen opplyst at det var etablert ny membran i 2009, og det var spesifikt opplyst at arbeidene inkluderte underliggende konstruksjonsdeler som membran, sluk, fliser og varmekabler. Nemnda er enig med sekretariatet i at når det nå er avdekket at gulvet ikke har membran, så foreligger det en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. For at det skal foreligge en mangel etter nevnte bestemmelse, må en kunne gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

På kjøpstidspunktet var badet 5 år gammelt, og alderen i seg selv indikerte ikke at et utbedringsbehov ville oppstå i nær fremtid. Det var imidlertid opplyst om at arbeidene på badet var gjort av både faglært og ufaglært arbeidsinnsats. I nemndspraksis er det lagt til grunn at kjøper i utgangspunktet vanskelig kan gjøre gjeldende mangel knyttet til arbeider som er opplyst å være gjort av ufaglærte. Opplysninger om ufaglært arbeid gir kjøper et klart varsel om at det kan være uprofesjonell utførelse og ufagmessige løsninger. I denne saken dreier det seg riktignok ikke om ufagmessig lagt membran, men om at badet helt mangler membran. Dette er ikke noe kjøper fikk varsel om gjennom opplysningen om ufaglært arbeid. Nemnda kan imidlertid ikke se at manglende membran stiller kjøper dårligere enn ved en ufagmessig lagt membran, jf. bl.a. FinKN-2017-500. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at den uriktige opplysningen om ny membran på badet kan ha virket inn på kjøpet, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det foreligger følgelig ingen mangel med hjemmel i avhl. § 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel med hjemmel i avhl. § 3-9 andre punktum, ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Vesentlighetsvurderingen har en kvantitativ og en kvalitativ side, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering.

Utbedringskostnadene utgjør ut fra de foreliggende opplysningene 15 % av kjøpesummen, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet, følger det av nemndspraksis at opplysningen om at det er utført arbeider på badet av ufaglærte, innebærer et betydelig risikomoment som må tillegges stor vekt ved mangelsvurderingen. Kjøper hadde ingen berettiget forventning om hvilke arbeider på badet som var gjort av fagfolk og hvilke som var gjort av ufaglærte. Selv om utbedringskostnadene er høye, kan ikke nemnda se at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra de risikoopplysningene som var gitt ved salget. Nemnda er følgelig kommet til at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).