

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-791

1.11.2018

AmTrust Europe Limited

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

Ufagmessig utførelse av bad – opplyst om faglært og ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En treroms leilighet i Oslo ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill., og overtatt av kjøper 28.2.17. Innredning og garnityr for våtrom var i tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad 1, og selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at både faglærte og ufaglærte hadde utført arbeid på bad/våtrom. Kjøper oppdaget etter overtakelsen sølvkre i leiligheten, samt feil ved badet og krevde prisavslag. Selskapet avsto kravet og viste bl.a. til at det ikke var gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 182 344, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen ble oppført i 1973. I salgsprospektet ble følgende opplysninger om badet gitt:

Bad renoverert i regi av borettslaget

...

Romslig og pent flislagt bad med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, heldekkende servant med fire underskuffer, speil med belysning og overskap. Varmekabler på baderomsgulv. Badet ble renoverert i regi av borettslaget.

I tilstandsrapporten ble innredning og garnityr på badet vurdert til tilstandsgrad (TG) 1, med følgende beskrivelse:

Flislagt med varmekabler, downlights, avtrekk, opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett, dusj med innfellbar glassdør og glassvegg, servant med innredning, innmurt speil. Ingen unormale verdier registrert ved bruk av fuktindikator på befaringspunktet på bad/wc.

Dokumentasjon foreligger i regi av borettslaget.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at det var utført arbeid på bad/våtrom av "*faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*". Det ble oppgitt elektrofirma U. og rørfirma B. På spørsmål om "*hva som er gjort og når*" opplyste selger følgende i fritekst:

Legget nytt vk nytt El anlegg baderom og rør i rør vann anlegg.

Selger besvarte "*ja*" på spørsmål om "*tettesjikt/membran/sluk*" ble oppgradert eller fornyet, og opplyste:

boretslag fornyet slukene membran fra før

Selger svarte også "ja" på spørsmål om det "er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner", og opplyste at arbeidet var utført kun av faglærte. Det ble oppgitt elektrofirma U., og selger oppga at det forelå samsvarserklæring fra dette firmaet. Selger opplyste videre:

2008 Legget folie hele huse nytt vk baderom belysning stue automat sikringer sikringskap

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill. ved kjøpekontrakt 9.11.16. Overtakelse fant sted 28.2.17.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen sølvkre i boligen, samt feil ved baderommet. Takstmann M. oppga i rapport av 30.11.17:

Årsak til feil og mangler på bad: Ufagmessig utførte arbeider i forbindelse med renovering i 2008. Årsak til sølvkre i boligen: Feil og mangler på bad fører til fuktproblemer og det er tegn til tidligere fukt på kjøkken under innredning.

...

Badet bærer preg av ufagmessig utførelse, og er ikke oppført i henhold til normal byggeskikk. Usikkert om membran på dette badet, ikke synlig membran i sluk. Undertegnede har kontrollert gulv og vegger på badet med Protimeter, og det er noe fuktutslag i dusjsone. Dusjen benyttes daglig, og fukt kan derfor befinne seg mellom flis og membran. Det registreres flere fliser på gulvet med "bom" (løse fliser). Årsaken til dette er med overveiende sannsynlighet feil fremgangsmåte ved legging av flisene, ved at flislimet har vært tørt på enkelte steder ved leggingen. Løse fliser kan også være en indikasjon på et fuktproblem.

...

Kunde opplyser om sølvkre på bad og kjøkken. Sølvkre trives i fuktig miljø. Fukt på kjøkken og bad er årsak til at det er sølvkre på disse rommene i denne leiligheten.

Tidligere toalettrom er omgjort til garderobe. WC er fjernet, og plassert på badet. Monteringen av wc på badet bærer preg av ufagmessig utførelse. Manglende spalte i innbygning til cisterne vil føre til at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk, og det vil oppstå vannskade. Hovedinntak for vann befinner seg i garderobe (tidligere toalettrom). Opplegget bærer preg av ufagmessig utførelse. (..) Rørgjennomføringer på badet er ikke tilstrekkelig tettet. Dette kan i mange tilfeller føre til vannskade.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 182 344 inkl. mva.

Kjøper henvendte seg til styret for å få bekreftet at badet ble renoveret i regi av borettslaget, samt å få oversendt dokumentasjon på dette. Sekretæren i styret svarte følgende i e-post av 28.8.17:

Røropplegget til badene i Borettslaget ble renoveret i regi av Borettslaget. Ikke hele badet.

Kjøper innhentet også en skriftlig uttalelse fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten, som forklarte følgende i e-post datert 9.2.18:

Når vi gir TG 1 på et bad er dette på bakgrunn av at rekvirert/kunde har informert oss om at det foreligger dokumentasjon på utførelse av badet – i dette tilfellet ble det nevnt for oss på befaringsbesøk at badet var utført i regi av borettslaget. Når man ikke har dokumentasjon på arbeider utført på et bad blir det automatisk TG 2 iht til retningslinjer fra NTF. Det står i tillegg klart i dokumentet fra oss om at dersom det er avvik mellom rapport og egenerklæring skal dette opplyses om – det er ikke gjort.

Selger har forklart at elektrofirma U. hadde utført el-arbeider, rørfirma B. hadde utført rørarbeider, og at selger hadde utført øvrige arbeider.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt uriktige og misvisende opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og vist til at badet ikke var renoveret i regi av borettslaget slik det ble opplyst. Kjøper anførte også at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9, og bl.a. vist til at når det var opplyst at badet var renoveret, var det naturlig å forvente at dette var gjort i nyere tid og ikke hadde noe moderniseringsbehov. Det ble videre gitt tilstandsgrad 1 på badet, noe som indikerte at det ikke skulle foretas arbeider på badet utover normalt vedlikehold. Det forelå et forskriftsbrudd ved

utførelsen og utbedringskostnadene utgjorde 5,6% av kjøpesummen. Kjøper har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 182 344, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke ble holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om badet. Det var opplyst at badet var renoverert i regi av borettslaget, men gitt opplysninger om hva som ble utført av arbeider. Det ble også opplyst om egeninnsats i tillegg til opplysningene om faglærte arbeider, og det var det samlede informasjonsbildet som måtte legges til grunn for vurderingen av om det var gitt uriktige opplysninger. Det forelå heller ingen vesentlig mangel, og selskapet viste bl.a. til at det ikke var opplyst om når det ble utført arbeider på badet, samt opplysningen om egeninnsats.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold.

Det ble lagt til grunn at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og vist til at selv om badet var gitt TG 1, var det i egenerklæringsskjemaet opplyst at arbeidene på badet var utført av både faglærte og ufaglærte, jf. FinKN-2017-347 og FinKN-2017-055. Kjøper kunne dermed ikke forvente at det skulle foreligge dokumentasjon ved alle arbeider utført på badet, jf. FinKN-2018-338. Når selger hadde oppgitt at arbeider var utført av ufaglærte, var de oppdagede feil innenfor den risikoen som kjøper overtok ved kjøpet av boligen, og det forelå følgelig heller ingen vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. FinKN-2016-402 og FinKN-2016-400.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter enten avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det er i tilstandsrapporten opplyst at badet er renoverert i regi av borettslaget. Badet er også i nevnte rapport gitt tilstandsgrad 1. Nemnda bemerker at det er på det rene at det kun er rørene på badet som er renoverert i regi av borettslaget. Det er følgelig uheldig – og i alle fall upresist – at det i salgsdokumentasjonen er opplyst at badet er renoverert i regi av borettslaget. I egenerklæringsskjemaet har imidlertid selger opplyst at det er utført arbeid på badet av både faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad. Det er oppgitt to firmanavn – ett elektrikerfirma og ett rørleggerfirma, samt opplyst at *"legget nytt vk nytt El anlegg baderom og rør i rør vann anlegg"*. Videre har selger i egenerklæringsskjemaet opplyst at *"borettslag fornyet slukene membran fra før"*. Slik nemnda ser det, må det ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 tas i betraktning det totale informasjonsbildet ved salget. Sett i lys av dette, kan ikke nemnda se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Hva gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, så har kjøper anført at det er gitt en uriktig opplysning ved at badet er gitt tilstandsgrad 1. Ved vurderingen av om det er gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen, må det ses hen til det samlede informasjonsbildet, jf. FinKN-2018-338. Da det i salgsdokumentasjonen forelå noe motstridende opplysninger om arbeidene som var utført på badet, herunder at det var opplyst om at ikke alt arbeidet var utført av faglærte, kan ikke nemnda se at det var gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen. Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøper ikke kunne legge til grunn en forventning om at det forelå dokumentasjon ved alle arbeidene som var utført på badet. Videre er nemnda enig i sekretariatets vurdering om at det ikke er gitt en uriktig opplysning vedrørende tettesjikt/sluk/membran, og det vises til sekretariatets drøftelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative kravet er oppfylt ut fra kjøpers opplysninger om utbedringskostnadenes størrelse. For så vidt gjelder det kvalitative kravet, bemerker nemnda at det ut fra salgsdokumentasjonen er noe uklart når kjøper kunne forvente at arbeidene på badet var gjort. Det er opplyst at elektrikerarbeidene var gjort i 2008, men ut over dette er det ikke tidfestet når arbeidene skal ha vært utført. På denne bakgrunn hadde ikke kjøper noen berettiget forventning om når arbeidene, foruten elektrikerarbeidene, var utført. Videre var det i egenerklæringsskjemaet opplyst at deler av arbeidene var utført av ufaglærte. Det følger av nemndspraksis at kjøper da må være forberedt på at det kan være avvik fra vanlig standard og faglige løsninger, jf. FinKN-2016-402. Selv om utbedringskostnadene er forholdsvis høye, har nemnda kommet til at boligens kvalitet ikke avviker fra det som kunne forventes ut fra de opplysninger som var gitt. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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