

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-811

12.11.2018

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved to bad – opplyst om arbeid utført av faglærte – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Sandefjord kommune fra 1969 ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill., og overtatt av kjøper 27.1.16. Det ble opplyst før for salget at badet i 1. etasje var fra 1999 med membran og fliser fra 2007. Videre var det opplyst at membran og fliser ble lagt på bad i u-etg i 2008. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at arbeidene var utført av faglærte og oppga samtidig navn på de utførende håndverkerne. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved badene og kjøper anførte at arbeidene ikke var utført av faglærte. Selger hevdet at han ikke husket hvem som hadde stått for alt arbeidet og viste til at det var lenge siden. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 281 125.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av feil ved bad i 1.etg og u-etg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen ble oppført i 1969. Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt 9.12.15. Overtakelse fant sted 27.1.16. Kjøper har reklamert over feil ved to bad, og forholdene omhandles i det følgende hver for seg.

1. Bad 1. etg.

I boligsalgsrapporten under overskriften "*Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad*" ble bl.a. følgende opplysninger gitt:

Membran og fliser fra 2007. (...) Sluk på gulv med lite fall og en del mindre en krav. Fliser har en normal aldersslitasje. Tg 2 settes på forhold vedrørende fall

Videre siteres fra overskriften "*Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad:*"

Membran og fliser på vegger som er fra 1999.

Grunnet bruk av dusjkabinett er det ingen vannbelastninger på vegger. Fliser har en normal tilstand. Tg settes som følge av alder. TG:2.

Badet inneholder innredning, to servanter, wc og dusjkabinett fra 2007. Normal brukslitasje. TG: 1

På spørsmål i egenerklæringsskjemaet om selger kjente til "*om det er utført arbeid på bad / våtrom*" krysset selger av for "*ja*", og opplyste følgende i fritekst:

Nytt bad 1. etasje 1999, modernisert med nytt gulv, nye baderomsmøbler

Noen måneder etter overtakelsen avdekket kjøper at badet i første etasje var utett grunnet lekkasje ved sluk. Selskapet ble varslet med en nøytral reklamasjon den 19.5.16.

I brev av 31.8.16 fra et murerfirma fremgikk følgende vedrørende badet i første etasje:

Da badet var restaurert i to omganger med 6 års mellomrom, Den ene gangen kun gulv, og den andre gangen vegger, vil jeg ikke anbefale annet enn en fullstendig rehabilitering av badet. Dette fordi det ikke kan garanteres tetthet i overgang gulv/vegg. Det faktum at gulv rundt sluk også må hugges opp, medfører en risiko for nye lekkasjer. Sluket er for øvrig plassert i bjelkelaget over en kald krypkjeller, og uten å ha fjernet stubbgulv for inspeksjon, vil jeg anta at det ligger frostutsatt til.

Utbedringskostnadene for badet i 1. etg. ble kalkulert til kr 231 125 inkl. mva.

Kjøper sendte selger en SMS og spurte om *"hvilket firma som la fliser og membran på badet oppe"*. Det siteres fra selgers svar:

Vi kjøpte flisene på en flisebutikk på (R-veien) like før (S). Butikken hadde en flislegger som vi brukte. Dette er snart 10 år siden, jeg vet ikke om denne butikken fortsatt er åpen ? Husker ikke hva butikken het, men har prøvd å Google og finner den ikke lengre. Tror den er nedlagt?"

2. Bad u-etg

I boligsalgsrapporten ble følgende opplysninger gitt under overskriften *"overflater på innvendige gulv - Kjeller / Bad / vaskerom"*:

Membran og fliser på gulv fra 2008. TG:1

Videre siteres fra overskriften *"overflater på innvendige vegger - Kjeller / Bad /vaskerom"*:

Membran og fliser som er fra 2008. TG:1

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger om *"Nytt bad kjeller 2008"*. Videre opplyste selger at *"tettesjikt / membran / sluk"* ble oppgraderet/fornytt. I fritekst ble det opplyst at arbeidet var utført av S. i rørleggerfirma R. På spørsmål om *"arbeidet eller deler av arbeidet (var) utført ved egeninnsats / dugnad?"* svarte selger *"nei"*.

Takstingenior J. skrev følgende i rapport 4.1.18 vedrørende skade på bad i u.etg:

Observert vannskade på våtrom med skadeårsak til brudd i vannrør ned-støpt i gulv. Utbedring medfører til inngrep i gulv og vegger, slik at badet/vaskerom anses som totalskade. Dvs. gulv og vegger må rives ned og tilbakeføres. Nærmere beskrivelse vedr. utbedring er vurdert under bad/vaskerom.

...

Normal elde og slitasje. Videre er det informert i salgsprosessen, arbeidet utført av fagfolk. Under befarung ble det dokumentert manglende sluk mansjetter rundt sluk som var ført under klemring. Her ble et kun observert smøremembran smurt ned i sluk. Videre ble flislegging observert med store skjevheter på overflater, sprang på fliser etc, som tilsier ingen faglig utførelse ihht. overflatekrav. Det stilles derfor spørsmål til m dette våtrom er utført av fagfolk?

...

Under befarung ble det søkt etter fukt med fuktmåler. Ingen store differanser ble målt under befarung.

Rørlegger S. opplyste i e- post 8.3.17 at han kun hadde stått for leveranse av VVS utstyr og i 1998 montert WC og dusjløsning. Videre opplyste han at *"Vi har aldri hatt noe med membraner eller flislegging og gjøre."* Rørleggerfirma R. skrev i e-post til kjøper den 30.10.17 at de kun hadde utført rørarbeidet på badet i u-etg.

Kjøper innhentet en ytterligere vurdering av kjellerbadet fra firma A. Det siteres fra rapport 14.11.17:

På bakgrunn av at det er synlig påstrykningsmembran i sluk antas det som trolig at denne også er benyttet på gulv ellers. Ved befarungen er påstrykningsmembranen i sluk stedvis løs og kan rives av for hånd. Normalt monteres denne membran med slukmansjett festet under klemring i sluket. For øvrig er det ved fuktsøk på befarungen ikke noe som tyder på lekkasje rundt slukgjennomføringen.

Konklusjon

På bakgrunn av ovennevnte forhold er det lite som tilsier at baderomsoppbygningen er planlagt og gjennomført av fagpersoner/firma. Verdidifferanse på eksisterende utførelse og en gjennomført fagmessig utførelse anses å være teknisk verdi på badet gjennomført med slukmansjett, jevne fuger på veggflis, uten synlig skjevhet på vegg, korrekt fallforhold til sluk, tilluft ved dør og dokumentasjon av materialers fuktbestandighet, samt dokumentasjon fra utførende: Eksempelvis faktura og materialister. Anslått differanse ca kr 50 000,-.

Videre har kjøper innhentet rapport fra bygg- og tømrerfirma S. som bemerket i forbindelse med rørbruddet i kjelleren at:

Ifb med utbedring av vannlekkasje fra wc på bad som forårsaket totalskade ble det oppdaget et par forhold som ikke er i tråd med regelverket.

Forhold nr. 1. Ved riving av bad, ble det oppdaget en stoppekran som var gjemt bak flis på vegg. Her skulle det vært en inspeksjonsluke, slik at man fikk tilkomst til stoppekran.

Forhold nr. 2.

Det ble også avdekket en koblingsboks som var gjemt bak flis på vegg. Her skulle vært tatt hull i flis, og montert et lokk over for tilkomst til kabler.

Selger ga i e-post til selskapet av 8.1.18 følgende opplysninger om tettesjikt/membran på badet i u-etg:

Vil bare si ifra at det stemmer, at vi ikke husker navnet på han som la fliser og tettesjikt/membran nede for ca. 10 år siden. Vi har aldri skrevet at (Rørleggerfirma R/ rørlegger S) har gjort tettesjikt. Om kjøper leser egenerklæringen ordentlig, så er det et egent punkt som heter 2.2 tettesjikt/ membran/ sluk oppgradert fornyet. Her krysser vi av på ja, på at tettesjikt er oppgradert, men om kjøper ser på punktet for beskrivelse, så står det ingen ting der. Kjøper kunne ha spurt oss flere ganger om de lurte på noe, siden de var på 3 visninger, snakket med megler og takstmann flere ganger. Kjøper har ringt i etterkant og vi har forklart og fortalt at vi ikke husker hvem som har gjort membran og tettesjikt! punkt 2.3 som er et nytt punkt, der svarer vi på hvem som har gjort arbeid på begge badene og vi svarer (Rørleggerfirma R og rørlegger S). Fordi begge har gjort div. arbeid på badene. Vi har skrevet egenerklæringen og gitt opplysninger etter beste skjønn og vi har ikke gitt uriktige opplysninger !!! Vi mener her at kjøper blander punktene på egenerklæringen og gjør sin egen tolkning.

Kjøper har i hovedsak anført at det er gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger har opplyst om utførende håndverker for arbeider med baderommenes membraner, og begge disse håndverkerne avkreftet at de hadde gjort arbeid med membran og sluk. Kjøper viste videre til at selger i egenerklæringsskjemaet hadde krysset av for at det ikke var gjort arbeid av ufaglært eller ved egeninnsats. Det ble videre anført at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper kunne forvente membran fra 2007 og 2008 gjort av faglærte. Utbedringskostnadene og verditapet beløp seg til totalt kr 281 125, hvilket utgjorde 6,7 % av kjøpesummen.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 281 125, jf. avhl. § 4-12 annet ledd.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke var holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Som det fremkom av den fremlagte SMS-korrespondansen husket ikke selger navnet på utførende flislegger, men både fliser og membran var utført av faglært og avkrysningen var således korrekt. At selger ikke hadde dokumentasjon for arbeider som ble utført for 10 år siden var ikke uvanlig. Hva gjaldt badet i 1. etasje hadde kjøper uansett reklamert for sent, subsidiært var kravet tapt som følge av passivitet. Videre ble det avvist at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter i egenerklæringsskjemaet for at opplysningene var uriktige i henhold til avhl. § 3-8.

Det ble vist til at selger ikke har plikt til å oppbevare dokumentasjon for arbeid gjort flere år tilbake i tid, samt at fagfolk også kan gjøre feil. Sekretariatet la videre til grunn at det ikke forelå en vesentlig mangel i henhold til avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at deler av badet i 1. etg var gitt TG2 og at det var gitt enkelte risikoopplysninger i forkant av salget jf. FinKN-2014-200, FinKN-2016-429 og FinKN-2017-297.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda ser først på spørsmålet om det foreligger mangler etter avhl. § 3-8. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Vi bemerker at selger i egenerklæringens punkt 2 har opplyst om navn på to utførende håndverkere, men det fremstår samtidig noe uklart hvilke konkrete arbeider kjøper mener at håndverkerne skal ha utført, og på hvilke bad. Slik vi forstår egenerklæringen er det mest nærliggende å tolke kjøpers fritekst dithen at de to skal ha gjort arbeider på badet i u. etg. Dette badet er i fritekst opplyst å være "nytt fra 2008." Hva som er gjort av de to navngitte håndverkerne fremstår for oss som uklart.

Vi er enige med selskapets argumentasjon hva gjelder at også fagfolk kan gjøre feil, og at det ikke nødvendigvis innebærer ufaglært arbeid at det avdekkes ufagmessigheter. Vi er også enige med selskapet hva gjelder at selger ikke har noen plikt til å oppbevare dokumentasjon på arbeider gjort flere år tilbake i tid. På den annen side tas det til orde i flere av de fagkyndige uttalelsene at badet i u. etg. bærer preg av ikke å være gjort av fagfolk.

Slik vi forstår sakens dokumenter har begge håndverkere bekreftet å ha gjort arbeider på badene. Utover dette har KS. avkreftet befatning med "membraner eller flislegging" og NG. opplyst om at "i kjelleren har jeg kun hatt rørarbeider."

Selger fastholder hva gjelder opplysningene i egenerklæringen at denne er riktig, herunder:

Vil bare si ifra at det stemmer, at vi ikke husker navnet på han som la fliser og tettesjikt/membran nede for ca. 10 år siden. Vi har aldri skrevet at Rørlegger KS. har gjort tettesjikt

Vi viser til nemndas avgjørelse i FinKN-2016-237. Kjøper ble ikke gitt medhold i at det utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8 at selger ikke husket navnet på firma som hadde skiftet det elektriske anlegget. Nemnda uttalte at:

I egenerklæringsskjemaet har selgeren opplyst at el-anlegget ble skiftet av faglærte i 1999, men ikke kunnet opplyse navnet på firmaet som gjorde arbeidet. I mange situasjoner er dette en klar indikasjon på at arbeidet er utført av ufaglærte, men det må likevel vurderes konkret ut fra opplysningene i den enkelte sak.

Etter vår oppfatning er det samlede opplysningsbildet i herværende sak så uklart at vi ikke finner tilstrekkelige holdepunkter for at opplysningen gitt i egenerklæringen er uriktig. Som kjent kan også fagfolk gjøre feil.

Under tvil kan vi derfor ikke se at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda har også vært i tvil på dette punkt. Opplysningene som er gitt i egenerklæringsskjemaet er til dels uklare mht. hvilke håndverkere som har gjort hva på de ulike badene. Nemnda har likevel kommet til at det ikke foreligger uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8.

Derimot mener nemnda det kan stilles spørsmål ved om det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7. Uklarheten som har oppstått omkring egenerklæringsskjemaet skyldes i det alt vesentlige at det nettopp ikke er oppgitt hvem som har lagt fliser og tettesjikt ved membranen. Selger har i ettertid forklart at dette skjedde for ti år siden, og at han ikke husker hvem som gjorde det. Nettopp dette kunne imidlertid med fordel vært opplyst, all den tid de øvrige arbeider som har skjedd på badene har blitt forklart i skjemaet. Ved også å opplyse om flisene og tettesjiktet ville dette "hullet" i egenerklæringen vært dekket. Nemnda mener imidlertid at en slik opplysning uansett ikke kan sies å ha virket inn på avtalen. Vilklårene i avhl. § 3-7 er derfor heller ikke oppfylt.

Nemnda går så over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene i dette tilfellet ligger noe over dette.

Med hensyn til det kvalitative element, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Sekretariatet har på dette punkt uttalt bl.a. følgende i sin vurdering:

Vi bemerker at utbedringskostnadene i all hovedsak relaterer seg til badet i første etasje. Forventningen til dette badet måtte være noe begrensede. Slik vi forstår salgsdokumentene ble det opplyst om fliser og membran på gulv fra 2007 mens vegger var fra 1999. I tillegg er det gitt risikopplysninger hva gjelder fall, boligsalgsrapporten tilsier videre at badet har aldersslitasje. I tillegg er deler av baderommet gitt TG 2 hvilket indikerer at utbedring ikke er upåregnelig. Kjøper har i fritekst opplys at badet er fra 1999/2007. En naturlig forståelse av dette sett i sammenheng med opplysningene for øvrig er at badet er fra 1999 med vegger og membran på vegger fra 2007. Badet måtte forventes å ha underliggende konstruksjoner som ved salget var 16 år.

Nemnda er enig i dette. Etter en totalvurdering basert på de risikopplysningene som ble gitt om badet i første etasje, så kan ikke vesentlighetsvurderingens kvalitative element anses oppfylt. Det foreligger dermed ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).