

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-947

18.12.2018

AmTrust Europe Limited

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

Manglende fall på bad og feil ved el-anlegg – opplyst om egeninnsats – innvirkning – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1951 i Eidsvoll kommune ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill., og overtatt av kjøper 25.8.17. Det ble opplyst i egenerklæringsskjemaet at tidligere eier hadde pusset opp badet ved egeninnsats. Hva gjaldt det elektriske fremgikk det av tilstandsrapporten at tidligere eier hadde gjort flere fornyelser på el-anlegget. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet opplyst at det var utført arbeider kun av faglærte, som bl.a. hadde koblet til tre lamper. Etter overtakelsen avdekket kjøper at det var mangelfullt fall på badet, og det ble avdekket flere avvik på el-anlegget. Kjøper reklamerte til selskapet og krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene. Selskapet avslo kravet og viste bl.a. til at det ikke forelå en opplysningsvikt, og at avviket heller ikke var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om utbedringskostnader på kr 250 751, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av manglende fall på baderom og feil ved det elektriske anlegget, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Eidsvoll kommune oppført i 1951.

I prospektet ble boligen beskrevet som en lys og trivelig eldre enebolig. Videre fremgikk:

Eneboligen har fått utført flere store oppgraderinger i senere år, bl.a. ble det oppført ny terrasse i 2012, det ble lagt ny vannledning inn til huset i 2010 og ny offentlig kloakk i 2010/11. I tillegg fikk den ene stuen nytt panel i 2016 og det ble lagt nytt stuelaminat i 2017. Boligen har allikevel noe moderniseringsbehov, men fremstår som en bolig med flott potensial, gode utviklingsmuligheter og fin planløsning.

Under punktet "*standard*" ble det bl.a. opplyst:

Bad/wc/vaskerom: Eneboligen har to bad og et separat vaskerom. Det flislagte badet i første etasje har gulvvarme, mekanisk avtrekk, frittstående toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Innredningen består av et hvitt servantmøblement med profilerte fronter, heldekkende servant, matchende veggskap og speil med belysning.

Bad 2: I kjelleretasjen har boligen et renoveringsklart bad med beleggfliser på gulv og en kombinasjon av malte murvegger og malte veggplater. Badet er utstyrt med stråleovn på vegg, badekar, servant og toalett.

Vaskerom: Boligen har et separat vaskerom i kjelleretasjen med enkel standard. Vaskerommet har en eldre varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

...

For øvrig er det plassert en eldre varmtvannsbereder på vaskerom.

Fra punktet "*vedlikehold/tilstand*" hitsettes:

Boligen er bygget i 1950, og har et påbygg fra 2008. Det er noe varierende standard på huset. Det er utarbeidet en tilstandsrapport på huset som er en del av denne salgsoppgaven, her er det nevnt flere 2 ere og 3 ere, så interessentene bes

I tilstandsrapporten fremgikk det at boligen hadde vekslende standard, med eldre og nyere overflater på utstyr og innredninger. Fra rapporten hitsettes:

Nåværende eier har eiet boligen ca. 4 år/5 år. Det er i følge eier utført fornyelser/vedlikehold med blant annet:

Kjøkkeninnredning er malt i 2012. Det er lagt MDF plater på vegger i spisestue i 2016. Vegger i øvrige stuer er malt i 2012. Det er lagt Pergo laminat i stuen i 2017. Malt trapp til kjeller og til 2. etasje i 2017. Det ble lagt Pergo i gang og trapperom i 2017. Det er tilkoblet lampe i spisestue og i 2 rom i 2. etasje. Panel i vindfang behandlet i 2015.

Det er ifølge opplysninger fra tidligere takst som er oppgitt av tidligere eier opplyst følgende:

Det er utført fornyelser, tilbygg etc. Det er lagt panel på vegger i stue og malt panel i tv-stue, bruddskifer på mur, det er montert halvøy og innkassing for ventilasjonsrør. Det er montert eldre terrassedør, det er ny terrasse i 2012. Bad med fornyelser i 2005 utført av eier med gipsplater på vegger, smøremembran, fliser, det er lagt fliser på eldre eksisterende underlag, ny innredning og dusjhjørne. Ingen garanti. Trappeoppgang og trapperom i 2 etasje er malt, ett soverom er fornyet med laminat på gulv, ny panel, spotlights i tak. Opprinnelig balkong er innkledd, det gjenstår isolering, kledning mm. Det er foretatt diverse el-fornyelser som er utført av eier.

Hva gjaldt det omtalte badet og det elektriske anlegget ble det opplyst om følgende:

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis : Fliser

Tilstand:

Bad i 1. etasje med normal slitsje på overflater tg 1. Det er ukjent tilstand på underlag uten garanti, tg vurdert til 2. Det anbefales bruk av dusjkabinett. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis : Fliser.

Tilstand:

Overflater med normal slitasje, tg vurdert til 1. ukjent tilstand på underlag, det er ingen garanti, tg vurdert til 2. Se punkt under gulv. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Plater med struktur.

Tilstand:

Overflater tg vurdert til 1. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Dusjdører, servant, toalett.

Tilstand:

Opplegg og utsyr med normal brukslitasje tg 1. For nærmere kontroll anbefales dette utført av rørlegger. TG: 1

Luftbehandling, generelt

Vifte ut.

Vedlikehold ol: Vifte ikke nærmere kontrollert på befaringen.

...

Elkraft, generelt

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. El-skap med automatsikringer. 63 amp. hovedsikring. Det er eldre og nyere opplegg.

Vedlikehold ol: Det anbefales en kontroll som utføres av elektriker.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid boligen siden 2012. På spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene, har selger svart "ja" og beskrevet dette med "Bad i kjeller har fuktskader som bør utbedres". På spørsmål om det er utført arbeid på bad/våtrom, har selger svart

"ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad", og presisert dette med "Forrige eier pusset opp bad i 1. etg.". Videre svarte selger "nei" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert eller fornyet. På spørsmål om kjennskap til arbeider på det elektriske anlegget svarte selger "ja, kun av faglærte", og opplyst at et navngitt firma hadde "koblet til 3 lamper og koblet ut gammelt uthus" og "monterte varmepumpe".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.7.17. Overtakelse fant sted 25.8.17.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det var feil fall på badegulvet. Ifølge kjøper konkluderte B. AS med at hele badet måtte totalrenoveres for å utbedre fallet på gulvet. Dette ble begrunnet med at membranen ikke kunne skjøtes, som medførte at også membranen bak vegger måtte legges på nytt. Utbedringskostnadene for badet ble estimert til kr 215 251.

Kjøper hadde den 15.2.18 kontroll av el-anlegget, hvor kjøper ble pålagt å utbedre avdekkede avvik. El-kontrollen påpekte bl.a. manglende merking, manglende jordforbindelse, manglende festing, manglende endehylser på leder i sikringsskap, etc.

Kjøper innhentet pristilbud for å utbedre avvikene, samt et pristilbud for etablering av nye kurser. Totalt utgjorde utbedringskostnadene kr 35 500.

I forbindelse med saken innhentet kjøper salgsoppgaven fra da selger kjøpte boligen i 2013. Relevante opplysninger fra prospektet hitsettes:

Bad med fornyelser i 2005 utført av eier med gipsplater på vegger, smøremembran, fliser, det er lagt fliser på eldre eksisterende underlag, ny innredning og dusjhjørne.

...

Det er foretatt diverse el-fornyelser som er utført av eier.

I verdi- og lånetaksten fra 2013 fremgikk det:

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Bjørke parkett, belegg, laminat, slipt lakkert tregulv, malt tregulv, fliser, pusset gulv, beleggsfliser.

Vedlikehold ol: Det er overflater med vekslende overflater, nyere og eldre med normal brukslitasje, det er løst belegg/folie på gulv på innkledd balkong i 2 etasje med vekslende tilstand, det er feil fallforhold på gulvet i forhold til sluk på bad, det er bad med nyere og eldre underlag, bad har ingen garantier. Bad i kjeller i dårlig stand, det er registrert fuktverdier på verger og gulv, det må påregnes fornyelser.

...

Elkraft, generelt

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. el-skap med automatsikringer, det er muligheter for innlegging av 3 fas iflg. eier.

Vedlikehold ol: Det er ikke utfylt kursoversikt. El-anlegget anbefales anbefales kontrollert.

I egenerklæringen fra 2013, fremgikk det av spørsmål om kjennskap til feil på bad, at det var *"feil fall på sluk"*. Det fremgikk videre at det var gjort arbeider på badet i form av *"lagt på gips, membran, fliser i år 2006"*, og at arbeidet var gjort av ufaglærte personer/egeninnsats. På spørsmål om kjennskap til om hadde vært mangler eller utført arbeid/kontroll ved det elektriske anlegget hadde tidligere salgsledd krysset *"nei"*.

Selskapet fremsatte et tilbud om minnelig løsning på kr 40 000, men dette ble avslått av kjøper.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det i salgsdokumentene da selger kjøpte boligen, ble opplyst om mangelfullt fall på baderomsgulvet. Selgers avkrysning i egenerklæringsskjemaet om at det kun var

utført faglært arbeid på det elektriske anlegget var også uriktig, og skadene var så store og upåregnelige at det forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 250 751, med tillegg av forsinkelsesrente 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble vist til at det ikke forelå opplysningssvikt, og at avviket heller ikke var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet var av den oppfatning at mangelfulle opplysninger ikke hadde virket inn på avtalen iht. avhl. § 3-7 andre punktum, jf. FinKN-2016-292 og FinKN-2018-611, og at det på bakgrunn av alder og risikoopplysninger heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 når det gjelder opplysningen om manglende fall på badergulvet. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Slik saken er presentert, fremstår det for sekretariatet som ubestridt at selger var kjent med fallforholdet på badegulvet. Spørsmålet er dermed om kjøper hadde "grunn til å rekne med" å bli opplyst om dette, og om dette "har verka inn på avtala", jf. avhl § 3-7.

Nemnda tiltrer dette. Når det gjelder spørsmålet om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre punktum er oppfylt, har sekretariatet, med utgangspunkt i FinKN-2011-422, konkludert på følgende måte:

I dette tilfelle dreier det seg om et baderom av ukjent alder. Av opplysninger gitt i forbindelse med salget fremgikk det at badet var pusset opp av tidligere eier ved egeninnsats. En slik opplysning utgjør etter vårt syn en økt risiko for at arbeidene er mangelfulle, i motsetning til tilfellene hvor arbeidene er utført av kvalifiserte håndverkere. Sekretariatet kan på den bakgrunn vanskelig se at opplysningen om at badet i tillegg hadde mangelfullt fall ville vært egnet til å virke inn på avtalens innhold. Det vises videre til at badergulvet ble av takstmannen vurdert til en TG 2, og det ble anbefalt etablering av dusjkabinett.

Nemnda slutter seg til dette. Innvirkningsvurderingen må foretas i lys av om det ble gitt opplysninger som tilsier at det i alle tilfelle var påregnelig med en utbedring av det aktuelle forholdet. Når badet var av ukjent alder og gulvet samtidig ble gitt TG 2, mener nemnda at en tilleggsopplysning om manglende fall ikke ville virket inn på avtaleinngåelsen eller avtalens innhold.

Nemnda går så over til å vurdere om det foreligger mangel etter avhl. § 3-8 for det elektriske anlegget. Sekretariatet har konkludert med at det ble gitt uriktige opplysninger om hvem som hadde utført el-arbeider, men at opplysningen uansett ikke har virket inn. Sekretariatet har i denne sammenheng bl.a. vist til følgende:

Vi vil bemerke at det i salgsdokumentasjonen er opplyst at tidligere eier har utført diverse el- fornyelser selv. Det vil si at kjøper ble opplyst ved salget at det var utført ufagmessige arbeider på det elektriske anlegget som ikke var nærmere spesifisert. Utover dette er det gitt lite utfyllende opplysninger om det elektriske anlegget, annet enn at det er "eldre og nyere opplegg". Det er i tillegg fremhevet flere steder at boligen har varierende standard og noe moderniseringsbehov. Som påpekt i FinKN-2011-422 vil det nettopp kunne være et moment at det er gitt andre opplysninger som taler for at kjøpsbeslutningen ikke nødvendigvis påvirkes. Sekretariatet kan ikke se at kjøper kunne forvente et feilfritt el-anlegg kun utført av faglærte. Videre er arbeidene ved selger sin egeninnsats begrenset til stuen. Av kontrollen til H. fremgår det at det i stuen er registrert ett avvik i stuen som knytter seg til "stikkontakt manglet jordforbindelse".

Nemnda slutter seg også til dette. Det samlede opplysningsbildet for det elektriske anlegget innebærer at den aktuelle opplysningen ikke kan sies å ha virket inn på avtaleinngåelsen eller avtalens innhold. Det foreligger derfor heller ikke en mangel etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, legger nemnda – som sekretariatet – til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt i saken. Derimot mener nemnda det kvalitative elementet ikke er oppfylt. Nemnda tiltrer derfor sekretariatets vurdering og konklusjon også på dette punkt. For baderomsgulvet legger nemnda særlig vekt på at dette i tilstandsrapporten var gitt TG 2. For el-anlegget var det ikke gitt opplysninger om alder eller tilstand, og boligen var 55 år på salgstidspunktet. Som Høyesterett 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. Nemnda kan ikke se at noe slikt misforhold foreligger i denne saken, og det anses ikke å foreligge noen 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), Lena Moss (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant)