

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-023

15.1.2019

AmTrust Europe Limited

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

Ufaglært arbeid på el-anlegg – fuktskade – innvirkning ved lave utbedringskostnader – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig i Drøbak oppført i 1989 ble solgt "som den er" for kr 6,46 mill. og overtatt av kjøper 8.11.17. Kjøper avdekket etter overtakelsen fukt i veggen i et kjellerrom og noen mindre avvik på el-anlegget. Kjøper fremsatte krav mot selskapet med anførsel om at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet erkjente under tvil at det var gitt uriktige opplysninger om ufagmessig utførelse på el-anlegget, men anførte at dette ikke hadde virket inn på avtalen. Selskapet viste videre til at selger ikke hadde kjennskap til fukt i kjellerveggen. Nemnda kom til at ufaglært arbeid på el-anlegget utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader for fuktskade i kjeller kr 120 000, kostnader til el-anlegg kr 16 109, samt kr 9 000 for utgifter til fagkyndig.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av mugg og fuktskader bak dusjkabinett og feil ved elektrisk anlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Frogn kommune oppført i 1988. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Flislagte bad og vaskerom med varme i gulv.

...

TG 2 er gitt bad i u. etg. med tanke på alder, observasjoner og normalt forventet brukstid.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært feil tilknyttet våtrommene". På spørsmål om selger kjente til om det var utført arbeider på bad, hadde selger krysset av for "ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad." Det ble videre opplyst at arbeidene ble utført av "R (nabo)" og at det som var gjort var "restaurering av hoved baderom 2. etg 2005". Det var videre opplyst om at det hadde vært "tett sluk ifra bad i 2. etg." og at dette ble "utbedret umiddelbart".

Selger hadde krysset av for "ja, kun av faglært" på spørsmål i egenerklæringen om "det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f. eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)". Om hva som ble gjort stod det "nye varmekabler på bad 2 etg ifm restaurering 2005". Det forelå ikke samsvarserklæring.

I tilstandsrapporten var det opplyst følgende om bad:

Bad i u. etasje er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt servant med ett-greps bl. batteri, speil, lys, dusjkabinett og vegghengt toalett. Bad er fra byggeåret oppusset med nye fliser på gulv og vegger i ca. 2002.

...

Det er ikke optimalt fall på gulvet iht. dagens krav. Bad vurderes ellers å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det bemerkes at utstyr ikke er funksjonstestet. TG er gitt med tanke på alder, observasjoner og normalt forventet brukstid.

Badet i underetasjen ble vurdert til TG 2.

Om elektrisk anlegg ble det opplyst:

Sikringsskap plassert i gang i 1. etg. utstyrt med automatsikringer, måler og innholdsfortegnelse. El-anlegg hovedsaklig fra byggeåret. El-arbeider ved bygging ble utført av M Elektriske. Strømtilførsel til boligen via nedgravd kabel.

...

El-anlegg vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen større negative avvik ble observert befaringsdag basert på en visuell befaring. El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Event. inspeksjon av autorisert elektriker anbefales. TG er gitt med tanke på alder, observasjoner og normalt forventet brukstid. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 – 40 år.

Det elektriske anlegget var vurdert til TG 2.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,46 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.9.17, og overtatt av kjøper 8.11.17.

Da kjøper skulle male vegg og tak i soverommet, ble det avdekket fuktskjolder i soverommets gulv, i nærheten av badets dusjsone. Kjøper avdekket også avvik ved boligens elektriske anlegg.

Forholdene ble besiktiget av fagkyndige. Det ble fremlagt skaderapport fra HSS. AS, datert 15.12.17, hvor det fremgikk:

Dette er en skade som har pågått over svært lang tid. Det vil si over flere år. Ut fra løsninger og skadeomfang er det svært sannsynlig at skaden har kommet grunnet manglende, eller sviktende veggmembran i området ved sluk på badet. Området har ikke fått tilført ny fuktighet siste måneder, da det ikke registreres skadelig fukt i utformet flislagt baderomsvegg, eller i bunnsviller i åpnet panelvegg på tilstøtende rom (soverom). Det grunnet at det montert dusjkabinett på bad. Det er også påstøp på ca 8-10 cm over klemming i sluk under kabinett.

Bad.

Store områder med svertesopp i området bak kabinett. Deler av flislagt vegg/plate buler ut og er løs. Her må hele badet beregnet utbedres. På bakgrunn av usikker dokumentasjon og løsninger til å være ett våtrom. Kan ikke måle skadelig fukt, da fukt har tørket, men store råte og krakkelering i plater og sviller/stendere.

Soverom.

Store skader på sviller og stendere i vegg mellom bad og soverom. Disse anbefales skiftes. Skadet laminat på gulv må skiftes, og kontroll av betongdekke. Vegger med malt liggende panel rives på 2 vegger(skisse) for kontroll og skifte skadet materiale/konstruksjon og overflater.

Det ble videre fremlagt skadetakst fra VSB. datert 30.1.18. Det hitsettes fra rapporten:

Vurdert ut fra sett skadesymptom, hvordan badet er oppbygget i dusjsonen, og HSS. sin rapport, kan det fastslås at vegger i dusjområdet er omfattende vann- og soppskadet som følge av å ha vært våt i lengre tid, lenge før forsikringstaker ervervet boligen. Vurdert ut av gitte forutsetninger tilsier at skaden skyldes at det trolig tidligere er dusjet direkte på vegger og gulv i dusjsonen. Dette synes å underbygges av noen mindre gjenværende forankringshull fra tilsynelatende tidligere montert dusjvegg.

Som følge av at vegger- og gulvmembran i dusjområdet ikke har vært/ laget vanntett, hvor membranens hensikt er å forhindre dusjvann i å trenge bak membran-bakenforliggende konstruksjon og rom og forvalde skade, har ført til at dusjvann over tid har forvoldt vegger i dusjen vann/ soppskade. Dette som følge av at badet her ikke har tilfredsstilt funksjonskrav til vanntetthet i våtsone.

...

Reparasjonskostnad i henholdt til vedlagt reparasjonskalkyle beløpes i størrelsesorden. Kr 120 000,- inkl. mva.

Det ble avdekket feil ved el-anlegget, og kjøper har fremlagt pristilbud fra L. AS datert 20.2.18 på totalt kr 16 109 for utbedring av det elektriske anlegget.

Selger har forklart at skjøten i veggen på soverommet skyldes at det tidligere hadde vært en inngang til en badstue der. Badstuen ble flyttet en gang på 90-tallet og veggen ble da tettet igjen. Selger bestred at veggen skal ha vært åpnet. Dusjhjørnet er fra den gangen boligen ble bygget. Badet var fra byggeåret og fliser ble lagt på gulv og vegger i 2002. Det ble i forbindelse med disse arbeidene ikke avdekket fukt. Selger hadde gjennom årene montert stikkontakter selv, og fått faglært til å koble disse.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble ikke opplyst om ufagmessig arbeid på elektrisk anlegg. I tillegg må selger ha lagt merke til fuktskaden på baderomsveggen da selger fikk utført arbeider ved soverom.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter på kr 136 109, jf. avhl. § 4-12. I tillegg ble det krevd dekket kostnader til takstmann på kr 9 000, jf. avhl. § 4-12, subsidiært avhl. § 4-14. Det ble også fremsatt krav om forsinkelsesrenter jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at det var påregnelig for kjøper å foreta arbeider på det elektriske anlegget på bakgrunn av de opplysninger som fremgikk av salgsdokumentasjonen. De lave utbedringskostnadene hadde ikke innvirket på kjøpsavtalen. Badet var fra byggeår og det ble gitt opplysninger om at baderommet har behov for oppgradering. Det var derfor påregnelig for kjøper å foreta arbeider på bad.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på grunn av forhold ved det elektriske anlegget og mugg- og soppskader på badet. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Når det gjelder avhl. § 3-8, kan det foreligge en mangel dersom det er gitt en uriktig opplysning ved salget og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen.

Selger har i salgsdokumentasjonen opplyst at arbeider på det elektriske anlegget er utført av faglærte. På bakgrunn av bevisførselen må det imidlertid legges til grunn at selger selv har utført arbeider på stikkontaktene, og det er da etter nemndas skjønn gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Nemnda er for øvrig enig med sekretariatet i at selger uansett hadde plikt til å opplyse om at det var utført ufagmessige arbeider på det elektriske anlegget, herunder stikkontaktene.

Slik nemnda ser det, må det legges til grunn at den mangelfulle/uriktige opplysningen har virket inn på kjøpsavtalen. En manglende eller uriktig opplysning om ufaglærte arbeider på boligens elektriske anlegg, gjelder forhold som etter sin art er viktig for de fleste kjøpere. Det er ikke godtgjort at opplysningen ikke har hatt betydning i dette tilfellet til tross for at

utbedringskostnadene er lave. Nemnda er etter dette kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det bemerkes i denne forbindelse at selskapet heller ikke har kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering.

Hva gjelder mugg- og soppskadene på badet, kan ikke nemnda se at det er klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det vises til sekretariatets vurdering på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for utbedringskostnadene knyttet til det elektriske anlegget, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet har i sin vurdering tilkjent kjøper kr 15 000, noe som er en liten reduksjon ut fra den faktiske størrelsen på utbedringskostnadene da kjøper etter utbedringen vil motta samsvarserklæring. Det var ved salget opplyst om at det ikke forelå samsvarserklæring, og utbedringen vil innebære en viss standardheving. Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon på dette punktet. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 15 000, samt forsinkelsesrente. Hva gjelder kostnader til fagkyndig rapport, forstår nemnda det slik at disse er dekket av boligkjøperforsikringen og skal da etter nemndas praksis ikke tas med i prisavslaget, jf. FinKN-2017-147.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).