

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-458

6.6.2019

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved bad og el-anlegg – bad "oppgradert" i 2006 – selgers kontrollansvar – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

En leilighet i Rygge kommune oppført i 1956 ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.12.17. Ved salget ble det opplyst at kjøkkenet var modernisert i 2013 og at badet var oppgradert i 2006. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik på det elektriske anlegget, og fagkyndige konkluderte med ufagmessige løsninger på badet. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte bl.a. at han etter kjøpekontrakten kunne forvente et nytt fagmessig bad fra 2006, og at en fullstendig renovering dermed var så upåregnelige at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste først kravet, men fremsatte deretter et forlikstilbud på kr 150 000. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 200 000.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag på kr 390 023 samt erstatning for juridisk bistand på kr 63 875.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av feil ved el-anlegg og bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en 4-roms leilighet i Rygge oppført i 1956.

I prospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Boligen har en hyggelig stue med peisovn, et stilrent kjøkken fra 2013 med plass til spisebord og et pent bad fra 2006.

...

- Pent, stilrent kjøkken modernisert i 2013.

- Flislagt bad/wc oppgradert i 2006.

...

Kjøkken: Boligen har et pent og stilrent kjøkken som ble modernisert i 2013. Innredningen strekker seg langs én side, og har lyse, glatte fronter og mørk benkeplate med nedfelt oppvaskum. Over benken er det lyse fliser. Videre har kjøkkenet en ventilator med belysning og det er opplegg for oppvaskmaskin.

...

Bad/wc/vaskerom: Leiligheten har et pent bad som ble oppgradert i 2006. Rommet har downlights i hvit panelhimling, mosaikkfliser i grønne fargetoner på veggene, og lekke, mørke gulvfliser med gulvarme. Innredningen består av heldekkende servant på underskap med lyse, glatte fronter, samt speil med hylle og belysning. Videre har badet gulvmontert toalett og et dusjhjørne med en stram dusjvegg av glassbyggerstein.

Fra verdi- og lånetakstens konklusjon hitsettes:

Leiligheten gir et godt inntrykk og fremstår som lys og moderne. Standarden er god med fliser, parkett, peisovn, varmekabler, downlights m.m. Badet fungerer med dagens tilstand, men har mindre avvik. Se rapport for detaljer. Forøvrig kun få avvik, se vurderinger og beskrivelser av de ulike bygningsdeler i rapporten. Meget godt vedlikeholdt bygningsmasse. I regi av borettslaget ble det etterisolert og skiftet kledning i 2015. Alle vinduer med unntak av vindu bad har lav alder og god tilstand. Nyere verandadør. Styret vil fortløpende vurdere behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Under vurderingen av "*kjøkken og baderom*" i verditaksten ble følgende opplyst:

Kjøkkenet ble modernisert i 2013. Kjøkken har glatte malte fronter. Laminat benkeplate. Enkel kum med 1 greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenventilator med belysning. Kjøkkenet fungerer godt med dagens tilstand.

Vedlikehold ol: - Sockellist har knekt. Avtrekksrør fra ventilator er ikke bygget inn. Forøvrig kun normal bruksslitasje.

Innredning og garnityr for våtrom

Badet er fra 2006 i følge eier. Utbedret i regi av tidligere eier. Badet har servant med underskuffer. Speil m/hylle og belysning. Dobbel stikk på vegg. Dusjnise med dusjvegg av glassbyggerstein. Gulvfestet toalett. Varmekabler gulv. Mekanisk avtrekk. Downlights himling og vegg.

Vedlikehold ol: - Mindre sprekk i en gulvflis dusjnise. Dette betyr ikke at vanntett sjikt er brutt, som regel kun kosmetisk. Opp mot forventet levetid til et våtrom har rommet begynnende høy alder. Rommet kan godt fungere i mange år. Det understrekes at dette kun er en Verdi og Lånetakst og ingen Boligsalgsrapport. Ingen tekniske undersøkelser (fall, fukt m.m.) er foretatt, kun visuelle beskrivelser.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid leiligheten siden 2012. På spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene, hadde svarte selger "*nei*". Det ble videre svart "*nei*" på spørsmål om kjennskap til om det hadde vært utført arbeid på badet. Selger besvarte også spørsmål om kjennskap til om det hadde vært utført arbeid på el-anlegget benektende. Det hadde ifølge selger heller ikke vært utført kontroll av el-anlegget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 900 000 ved kjøpekontrakt datert 15.12.17. Overtakelsen fant sted den 1.2.18.

Etter innflytting fikk kjøper mistanke om at det var avvik ved el-anlegget, og engasjerte takstfirma E. til å foreta en forenklet el-kontroll. Det ble avdekket flere avvik som mangelfull dokumentasjon, feil på jordingsanlegget, defekte varmekabler på bad, ufagmessigheter på kjøkken mv.

Kjøper innhentet deretter en utvidet el-rapport fra takstfirma E., som vurderte nærmere hvilke byggetekniske avvik som forelå. Det ble konkludert med at:

Anlegget har omfattende mangel av lovpålagt dokumentasjon og i tillegg en lang rekke avvik som omfatter både varmekabler som ikke fungerer, manglende jording på stikkontakter og taklamper samt feilmontering av downlight. Det aller meste av installasjonen på badet og kjøkkenet har såpass mange avvik at det nærmest i sin helhet må frakobles og legges opp på nytt. Det er ikke redegjort for hvem som har utført store deler av el.installasjonen i boligen. Forholdet omkring varmekabelinstallasjonen har betydelige utbedringskostnader. Installasjonen har underdimensjonert ledningsnett på kjøkkenet og forholdet bør etter undertegnede vurdering snarest utbedres.

Takstfirma E. anga samlede kostnader på kr 182 085 inkl. mva., som bl.a. omfattet utbedring på badet av varmekabler, flis, downlights og dimmer, og utbedring på kjøkkenet av komfyrvakt, ledningsnett, mv.

Takstmann M. ble engasjert til å foreta en vurdering av tekniske sider ved baderommet. Fra hans rapport hitsettes:

Konklusjon her er at badet har en funksjonsvikt både når det gjelder avløp, men også som følge av de omfattende feilene som er funnet på det elektriske anlegget, inkl varmekabler. Det er tydelig her at både VVS/rørarbeidet og det elektriske arbeidet ikke er gjort av autoriserete fagfolk. Badet i sin helhet må

oppgraderes, gulv må pigges opp for fremføring av godkjent sluk og røropplegg, og varmekabel. Når gulvet berøres så tar dette med seg vegger, siden vi kun har et enkelt hjelpesluk og smøremembran ligger rett under flis. Feil på elektro berører også vegger og himling.

...

SUM UTBEDRINGSKOSTNADER/ KONKLUSJON

Med de skadene og byggefeil som er funnet på badet på røropplegget og på et elektriske, så må badet i sin helhet rives og oppgraderes. I forhold til levertids betraktninger er det vurdert at det gjøres et fradrag på 40% i forhold til alder ca 10 år. Gjenstående levetid er vurdert til 60% på badet i dag. Dette gjelder det bygningsmessige på badet. VVS arbeider og elektro samt himling er det ikke gjort fradrag for i hht. levetidsbetraktninger. Her er levetiden betydelig høyere enn et bad på 20-25 år.

Takstmann M. anga samlede utbedringskostnader på kr 202 000 inkl. mva.

Selskapet innhentet en rapport fra C. AS som konkluderte med en utbedringskostnad på totalt kr 293 750 inkl. mva., hvor pristilbudet fra takstfirma E. ble lagt til grunn.

Selskapet fremsatte et tilbud om minnelig oppgjør på kr 150 000, som ble avvist av kjøper.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at kjøper måtte forvente et nytt fagmessig bad fra 2006, og at de avdekkede skadene dermed var upåregnelige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 390 023. Det ble i tillegg fremsatt krav om å få dekket utgifter til juridisk bistand på kr 63 875.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført selger ikke var kjent med de reklamerte forholdene, og at i lys av det samlede opplysningsbildet som forelå ved salget var ikke avviket vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom under tvil til at det forelå en vesentlig mangel iht. avhl. § 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til at badet var opplyst å være "fra 2006", uten andre negative opplysninger som kunne tyde på ufaglært arbeid. Sekretariatet utmålte et samlet prisavslag på kr 200 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved 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 elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Med hensyn til det kvalitative elementet, 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.

I salgsoppgaven var det opplyst om leiligheten har "*et pent og stilrent kjøkken som ble modernisert i 2013*". Det ble videre angitt at den har "*et pent bad som ble oppgradert i 2006*". Etter

overtakelsen ble det avdekket omfattende avvik ved el-anlegget i leiligheten, herunder også på badet og kjøkkenet. Det ble videre avdekket teknisk svikt ved røropplegget på badet. Det samlede mangelskravet utgjør kr 390 023, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er klart nok oppfylt.

Etter en samlet vurdering har sekretariatet kommet til at også det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen må anses oppfylt. Når det gjelder manglene ved rørarbeidet på badet, har sekretariatet bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Hva gjelder badet ble det opplyst i prospektet at badet både var "oppgradert" og "fra 2006". Sistnevnte fremgikk også av verdi- og lånetaksten hvor det var bemerket at "badet er fra 2006 ifølge eier. Utbedret i regi av tidligere eier". Opplysningen om at badet var "oppgradert" gir ikke uten videre kjøper en rettmessig forventning om at badet i sin helhet er fornyet. Dette kan imidlertid stille seg annerledes dersom det er gitt andre opplysninger som taler for noe annet.

...

Sekretariatet har vært i tvil om saken, men er kommet til at kjøper må gis medhold. Hensyntatt at baderommet ble opplyst å være "fra 2006", uten andre negative opplysninger som kunne tyde på ufaglært arbeid, kan vi ikke se at de feil som nå er avdekket var forventbart. Sekretariatet har i helhetsvurderingen tatt i betraktning at arbeidene ble utført i regi av tidligere eier, uten nærmere presiseringer eller dokumentasjon, men ikke funnet dette avgjørende.

Nemnda tiltrer dette, og har under tvil kommet til at den tekniske svikten ved rørene ikke var noe kjøper kunne forvente ut fra opplysningen i salgsoppgaven om oppgradert bad.

Når det gjelder elektriske anlegget, fremgår følgende av sekretariatets vurdering:

Hva gjelder de avvik som er avdekket på det elektriske anlegget, har selskapet påpekt at kjøper ikke kan ha en forventning om at det er utført arbeider på hele boligens elektriske anlegg, og at det må antas at deler av det elektriske anlegget kan ha vært fra byggeåret. Sekretariatet er enige i at det ved en nærmere vurdering av de anførte avvikene, ville medført at flere måtte anses som påregnelige. Det er på den andre siden viktig å understreke at flere av de feilene som i dette tilfellet ble avdekket ved el-anlegget, ikke hadde direkte sammenheng med anleggets alder, men skyldes feil ved monteringen av bl.a. downlights. Se FinKN-2018-185.

Ifølge skaderapporten ble det avdekket flere avvik og gjennomføringer som tyder på at deler av installasjonen er utført av ufaglært person. Blant annet er det vist til at downlights ligger helt inntil brennbart materiale, uten at avstandsbøyler er montert. Videre er det antydning at hele installasjonen på kjøkken og bad må utbedres i sin helhet.

Nemnda er enig også i dette. Feil ved monteringen må anses som noe helt annet enn et utbedringsbehov grunnet eldre el-anlegg. Videre mener nemnda at el-installasjonene på badet og kjøkkenet må vurderes i lys av de opplysninger som ble gitt om oppgradering i 2006 og modernisering i 2013.

Etter en samlet vurdering har nemnda, som sekretariatet, derfor kommet til at også det kvalitative elementet må anses oppfylt. Det foreligger dermed en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er etter dette i utgangspunktet ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, men nemnda finner likevel grunn til å påpeke at man vanskelig kan se at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt slik denne saken er opplyst for nemnda.

Når det gjelder utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12, har sekretariatet lagt til grunn følgende i sin vurdering:

Da det foreligger mangelsansvar, har kjøper krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det fremgår av bestemmelsens andre ledd at så lenge ikke "noko anna vert godtgjort", skal prisavslaget fastsettes til utbedringskostnadene.

Det er kjøper som har tvilsrisikoen med hensyn til hva som er en nødvendig og forsvarlig utbedring. Er det mulig å utbedre manglene på flere måter, må kjøper avfinne seg med den rimeligste løsning som gir en akseptabel utbedring.

Sekretariatet tar derfor utgangspunkt i rapporten fra C. AS, som har taksert kostnaden ved utbedring til kr 293 750 inkl. mva. Av dette beløpet utgjør kr 146 250 arbeider på det elektriske anlegget.

Etter vårt syn må det gjøres noe fradrag da kjøper etter utbedringen bl.a. vil få samsvarserklæring for utført arbeid og utvidet reklamasjonsadgang etter håndverkertjenesteloven.

Sekretariatet finner på den bakgrunn at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette og fastsetter prisavslaget til kr 200 000.

Kjøper har videre krevd erstatning for advokatutgifter på kr 63 875 inkl. mva. Ansvarsgrunnlaget etter avhl. § 4-14, det såkalte kontrollansvaret, er et objektivt ansvar. Dette innebærer at selger i utgangspunktet er ansvarlig for kjøpers økonomiske tap, uten hensyn til selgers skyld. Det er likevel gjort unntak ved kontrollansvaret for forhold som skyldes en hindring utenfor selgers kontroll, og som selger ikke kunne forutse eller unngå følgene av, jf. avhl. § 4-14 første ledd siste punktum, jf. § 4-5 første ledd. Det er i denne saken tale om skjulte mangler, som i utgangspunktet vil anses som et forhold utenfor selgers kontroll ved salg av brukt bolig, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 109 med henvisning til kjøpslovproposisjonen (Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 92), tilsvarende i FinKN-2018-128, FinKN-2017-077 og LB-2014-77701. Ved salg av en brukt bolig (som er en specieytelse) vil altså en skjult mangel nesten alltid være en hindring selger ikke kan overkomme, i motsetning til ved salg av genus-ytelser (som f.eks. agurkpinner, jf. Rt. 2004 s. 675), hvor kontrollansvaret vil fremstå som et tilnærmet rent objektivt ansvar.

Saken kan tenkes å stille seg annerledes når arbeidene som er årsak til mangelen er foretatt på vegne av selger og i selgers eiertid, men i dette tilfellet gjelder dette ev. kun moderniseringen av kjøkkenet i 2013. Det er opplyst at selger selv kjøpte eiendommen i 2012, og ellers lite dokumentasjon om hvem som er ansvarlige for feilene ved røropplegget på badet og det tekniske anlegget. Uansett finner nemda det ikke sannsynliggjort at manglene ligger innenfor selgers kontrollansvar. Erstatningskravet etter avhl. § 4-14 tas derfor ikke til følge. Som nevnt finner nemda ikke at avhl. § 3-7 er aktuell, og erstatning grunnet skyld – culpa – på selgers side anses heller ikke sannsynliggjort.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).