

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-561

4.7.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – bad, el-anlegg, råte, mv. – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En 3-roms leilighet i Skedsmo kommune oppført i 1974, ble solgt "som den er" for kr 2,89 mill., og overtatt av kjøper 17.12.17. Ved overtakelsen avdekket kjøper at vannet fra vasken på badet rant sakte. På vaskerommet lukket det kloakk. Etter overtakelsen gikk sikringene i stuen da kjøper skrudde på stekeovnen. Det elektriske anlegget på bad, vaskerom og kjøkken var heller ikke jordet og det var ikke satt opp jordfeilbryter, etter at det ble lagt varmekabler i gulvet på badet. Kjøper avdekket også råte i soveromsvinduet, sprekk i koketoppen, dårlig legging av fliser på kjøkken og vaskerom, mangel på list ved døren og en kontakt på kottet uten kontaktkobling. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og viste til at selger måtte ha visst om feilene og at takstmannen ikke hadde utført sitt oppdrag på tilfredsstillende måte. Selskapet avviste ansvar i saken og viste til at det var reklamert for sent, samt at hverken selger eller takstmann var kjent med forholdene. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger om enkelte av forholdene, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader på kr 176 563 og faktura fra rørlegger på kr 18 326.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik på bad, kjøkken, el-anlegg, lister og gulv, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en 3-roms leilighet i Skedsmo kommune oppført i 1974.

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

Leiligheten fremstår som meget velholdt og det er gjort flere store oppgraderinger utført i nyere tid med blant annet bad fra 2016 og flere oppgraderinger på kjøkken. Pene, tidsriktige overflater med nye gulv fra 2016/17.

Om kjøkken var det blant annet opplyst:

Kjøkken - Tidsriktig

Pent kjøkken hvor det er gjort mye modernisering. Blant annet ny benkeplate, flisfelt, integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn, nytt banebelegg på gulv og ny tapet/malte flater på vegger. Alt gjort i 2016/2017. Innredningen har glatte, folierte fronter, laminat benkeplate og rustfritt benkebeslag. Ventilator og frittstående kjøll-/ fryseskap. Flott kjøkken med mye skap- og benkeplass.

Om bad fremgikk:

Badet er delikat og romslig med hvite fliser på vegger, og kontrastgivende mørke fliser på gulv. Badet ble modernisert i 2016 og har varmekabler i gulv.

Videre var det opplyst om bad:

Bad. Modernisert i 2016

Badet er delikat og romslig med hvite fliser på vegger, og kontrasgivende mørke fliser på gulv. Badet ble modernisert i 2016 og har varmekabler i gulv. Innredningen består av heldekkende servant med skuffeseksjon, høyskap, toalettskap og speil med lys. Videre har badet dusjkabinett med dusj-/blande batteri og downlights i tak.

I tilstandsrapporten var følgende opplyst om kjøkken:

Mye modernisering er gjort på kjøkken, ny benkeplate, flisfelt, integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn, nytt banebelegg på gulv og ny tapet/malte flater på vegger. 2016/2017. Innredning er satt opp tidligere, men er tidløst og pent. Tilstandsgrad er gitt ut i fra helhet, alder og levetidsbetraktning. Normal slitasje etter alder.

Om overflater på innvendige gulv, fremgikk følgende:

Laminat i de fleste rom ble lagt ny i 2016.

Banebelegg på kjøkken ble lagt ny i 2017.

Normal bruks slitasje.

Det var opplyst følgende om det elektriske anlegget:

9 fordelingskurser. Automatsikringer.

Hovedsikring 35 og hovedbryter er på 60 amp.

...

Det ble satt inn automatisk avlesning av strøm i 2017 (i flg. eier). Ut over dette er ikke det elektriske anlegget vurdert, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. På generelt grunnlag anbefales el-sjekk.

Om vaskerom fremgikk følgende:

Veggmontert toalett.

Servant.

Speil og toalettskap.

Flislagte vegger og gulv.

Mekanisk avtrekksvifte.

Reflektorovn.

Opplegg for vaskemaskin.

...

Eier opplyser om at dette ble oppusset/modernisert i 2016.

Sluk i gulv.

Noe dårlige/ufine avslutninger på silikon av hjørner etc.

Rommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen og det var ingen utslag utover normale verdier.

Om badet fremgikk følgende:

Badet ble modernisert i 2016. Dokumentasjon kan fremskaffes.

Heldekkende servant med skuffeseksjon

Folierte glatte fronter.

Speil med lys.

Høyskap og toalettskap.

Dusjkabinett med dusj -/ blandebatteri.

Flislagte vegger og gulv.

Varmekabler i gulv.

Down lights i himling.

...

Pent nyere bad.

Skiftet til plastsluk og med klemring samt synlig membran. Hjelpesluk.

Fall mot sluk.

Ikke tilluftspalte i dør/terskel.

Mekanisk veggventil.

Rør-i-rør system.

Eier opplyser om at det er lagt sveisemembran under fliser.

Det var opplyst i egenerklæringsskjemaet at det var utført arbeider på "*bad/våtrom*" av faglært. Dette var opplyst utført av firmaet "*BM as*". På spørsmål om hva som var utført, var det opplyst "*svaismembran*". Det var videre opplyst at "*tettesjikt/membran/sluk*" hadde blitt fornyet, med følgende opplysning:

Har byttet 2 nytt gulv sluk og rør-i-rør system ble montert av s. bad og rørlegger.

Selger hadde videre svart "*nei*" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på det elektriske anlegget, eller andre installasjoner.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 890 000 ved kjøpekontrakt datert 22.11.17, og overtatt av kjøper 17.12.17.

Ved overtakelsen avdekket kjøper at vannet fra vasken på badet rant sakte. Selger rensset avløpsrøret, med dette hjalp ikke på problemet. Kjøper engasjerte rørlegger og fikk vite at avløpsrøret var lagt med motfall. Servantbatteriet var også lekk. På vaskerommet luktet det kloakk. Rørlegger avdekket at det manglet en propp som ble satt i, men dette fjernet ikke lukten.

Kjøper ba selger om dokumentasjon på utførte arbeider på våtrom. Kjøper har mottatt dokumentasjon fra BM. AS og SBR. AS, men ikke fra M. AS.

Etter overtakelsen gikk sikringene i stua da kjøper skrudde på stekeovnen. Det elektriske anlegget på bad, vaskerom og kjøkken var heller ikke jordet, og det var ikke satt opp jordfeilbryter etter at det ble lagt varmekabler i gulvet på badet. Ledning på kjøkken var jordledning, men jordingen var ikke koblet til og ledningen var underdimensjonert.

Kjøper har forklart at hun før kjøpet så at gulvet på balkongen ikke var så pent lagt. Etter kjøpet avdekket kjøper råde i soveromsvinduet, sprekke i koke toppen, dårlig legging av fliser på kjøkken og vaskerom, mangel på list ved døren og en kontakt på kottet uten kontaktkobling. Da det ble kaldere ute, oppdaget kjøper trekk fra ytterdøren. Det ble avdekket at ytterdøren var saget av i underkant. Dette er trolig gjort fordi nytt gulv var lagt over det gamle, og høydeforskjellen gjorde da at det ikke var mulig å lukke døren uten å tilpasse ytterdøren.

Den 18.4.18 reklamerte kjøper til selskapet. Det hitsettes fra reklamasjonen:

Skjeve gulv

Da stekeovnen ble brukt gitt sikringen. Kjøper ringte selger som sa de aldri hadde opplevd det. Komfyren er tilkoblet el i stuen, for lav ampere. Kjøper mener det er gjort arbeid på el-anlegg av ufaglært. Bad: renner dårlig til sluk. Selger har vært der og rensset sluk. Rørlegger har nå vært der. Rør i veggen går opp og ikke bort/ned, skal ligge en annen retning. Selger skal ha hatt rørlegger som har lagt membran. Ga beskjed til selger rett etter at forholdene ble oppdaget.

Kjøper har også vist til lister på vaskerommet som ikke var montert pent.

Kjøper har fremlagt rapport fra S. Elektro datert 12.6.18, hvor det blant annet fremgikk:

Bad:

Stikkontakt v/servant var ikke jordet

Brukt feil farge på strømførende ledere til stikk og lampe over speil

Ikke montert jordfeilbryter for innstøpt varmekabel i gulv

Vaskerom:

Lysrørsarmatur m/stikk over speil var ikke jordet.

Kjøper har også fremlagt samsvarserklæring datert 15.6.18.

Faktura fra rørlegger J. AS datert 27.3.18 på kr 18 326 oppga at det var byttet servantbatteri og skiftet ut rørdeler.

Takstmann D. utarbeidet rapport datert 21.2.19:

Med stygt lagt gulv menes: Lister dekker ikke ender og kanter (stedvis og hele felt), utskjæringer ifbm dører er slett og feil utført, dårlig/feil/manglende lister og fuger ved dører.

...

Vaskerom

Meget slett håndverk, bærer preg i alle ledd og alle håndverk ar dette er gjort ved egeninnsats. Ser ut på prospektet fra 2016 og slik det er i dag at vaskerommet er ombygd fra vaskerom og toalettrom til vaskerom med toalett (av selger). Har en sterk lukt av urin. Kommer ikke fra sluk eller andre avløp. Lukten er sterkere ved innebygd toalett. Det er ikke avløp fra sistene, så det kan være lekkasje fra sistene/avløp uten at dette avdekkes. Når trykk knapp dekklokk løsnes noe så trekker det og duften av urin blir vesentlig sterkere. Dette er tegn på at det ikke er montert veggmembran med mansjetter ifbm ombyggingen vaskerommet.

Baderom

Dårlig flisarbeid med trapper på fliser 1-2 mm, fugarbeid slett håndverk. Feilmontert inspeksjonsluke. Feil på avløpsrør fra vask (fleksible og motfall). Ikke avløp fra innebygd sistene. Ikke jordede kontaktet på badet (en er endret av eier). Stikkontakt rett over dusjkabinett (ulovlig). Høyskapet står rett på badegulv (skulle vært på bein eller hevet). Feil montert vann til dusjkabinett.

Gang

Branndør skåret i bunn, grunnet nytt gulv på gammelt gulv og det ble for høyt (utført av tidligere eier). Nytt gulv er dårlig utført ifbm dører og stygt lagt.

Bod

Stygt gulv ifbm dører. Ny eier måtte legge strøm til takpunkt (var montert elpunkt, men ingen ledninger).

Kostnaden for utbedring ble beregnet til kr 176 563 inkl. mva., i tillegg til kostnaden til rørlegger og elektriker iht. fakturaer.

S. Elektro undersøkte det elektriske anlegget og utarbeidet rapport datert 19.2.19:

Bad: Stikkontakt v/servant ikke jordet - Rettet.

Brukt feil farge (G/G) på strømførende ledere til stikk og lampe over speil - Rettet.

Ikke montert jordfeilbryter for innstøpt varmekabel i gulv.

...

Kjøkken: Ikke jordet stikkontakt ved overskap samt benkarmatur under overskap – Rettet. Uttak for stekeovn tilkoblet kurs i stue med jording fra komfyrskursen - med det resultat at sikringen koblet ut ved bruk av stekeovn.

I e-post til selskapet datert 25.6.18 opplyste kjøper blant annet:

Foreløpig har jeg betalt over 18 000 kr (har ikke kvitteringen for hånden) til rørlegger uten det er gjort noe med problemet med avløpet fra håndvasken og 5 625 kr for elektriker, det er mer penge enn jeg har å leve for på 1 md. Så du skjønner at det ikke er småpenger for meg. Men nesten like viktig er det at svindel og falskneri ikke skal lønne seg, det må våre nye landsmenn skjønne. Jeg krever det jeg har av utgifter på forbedringene, når jeg vet hva det siste koster. Et nytt parkettgulv, vil koste ca 10 000 kr av en billig type 139 kr m2. 70 m2.

Takstmann D. har kommet med en presisering av sin rapport den 1.4.19:

For å presisere "rive toalettasse til toalettsisterne" "for å sjekke":

...

Rive kasse til toalettsisterne for å påbegynne avdekningen av brudd på avløpsledning ifbm toaletttilkobling eller i støpt gulv. Med avløpsledning så menes rør til/fra sluk, toalett, vask, dusj mm. Med så sterk lukt av kloakk/urin, så er det kun lekkasje fra avløpsrør som kan forårsake dette, spesielt fra toaletter. Både vaskerom og bad må undersøkes/åpnes ved toalettsisterne. Bør starte demonteringsarbeidet ved toalettsisterne vaskerom (lukten er sterkest her), om ikke dette gir svar så bør toalettsisterne bad demonteres, deretter hugge opp gulvene for å se etter skade på interne og eksterne avløpsrør.

Det er kun beregnet demontering av toalettsisterne i vaskerom i tilsendt takst.

Selger har via selskapet opplyst at de overleverte alle dokumenter på elektrisk arbeid utført i tilknytning til badet. Alt elektrisk anlegg var gjort av M. AS. Videre har selger opplyst at det ikke ble foretatt noen endringer på de elektriske installasjoner i forbindelse med overflateoppussing. Hva gjaldt arbeider på badet, har selger opplyst at SBR. la nytt rør-i-rør system og nytt sluk, mens membranen ble lagt av BM. AS.

Kjøper fremla pristilbud for oppføring av nytt bad fra O. Bad AS på kr 428 358 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at selger måtte ha visst om feilene, ettersom de hadde bodd i boligen i lengre tid, samt pusset den opp, jf. avhl. § 3-7. Kjøper avdekket avvik ved det elektriske anlegget etter kort tid. Konsekvensen av at det var motfall i avløpet til vasken, måtte også selger ha erfart. Videre hadde selgers takstmann gjort en for dårlig jobb. Han burde sett hvordan gulvet var ved balkongdør og hoveddør, råte i soveromsvinduet, sprekke i koketoppen og dårlig legging av fliser på kjøkken og på vaskerommet. Takstmannen burde også ha sett at det manglet en list i gulvet ved døren, at en oppsatt kontakt på kottet som ikke hadde noen kontaktkopling og at det manglet flere cm parkett inntil veggene.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at saken måtte avvises fra behandling, da kjøper ikke hadde fremskaffet dokumentasjon slik at selskapet kunne realitetsbehandle saken. Reklamasjonen var for sent fremsatt jf. avhl. § 4-19 første ledd og avhl. § 4-9. Dette gjaldt rapportens punkter om dårlig flisarbeid på bad, feilmontert inspeksjonsluke, høyskap rett på gulv, feilmontert vann til dusjkabinett, feilmontert dusjkabinett, bytte branndør og heve dør, ny ledning til takpunkt, feil ved vinduskarm, feil ved innerramme på vindu, feste ledninger i tak, utbedre avløp og legge om laminatgulv med lister. Hva gjaldt de øvrige forhold, relaterte de oppstilte utbedringskostnadene seg hovedsakelig til å dokumentere eventuelle avvik. Rehabilitering av bad i en eksisterende bolig var å anse som vedlikehold. Selskapet anførte at selger etter beste evne hadde gitt alle opplysninger som avhendingsloven krever, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Boligen hadde heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet la til grunn at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, og viste til at det var nødvendig med fagkyndig bistand for å påvise de påreklamerte forholdene, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel som en følge av feil ved baderommet og ytterdøren, jf. avhl. § 3-7. Ved vurderingen av om boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., viste sekretariatet til at flere av forholdene måtte ha vært synlige på visning, og at det ikke var dokumentert hvilke utbedringskostnader som var nødvendige i saken.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariats konklusjon om at reklamasjonen er satt frem i rett tid, jf. avhl. § 4-19, og kan på dette punktet også tiltre sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, har sekretariatet i sin vurdering lagt til grunn følgende:

Etter sekretariatets vurdering har kjøper sannsynliggjort at det er utført arbeider på badet av ufaglærte. Det er på det rene at flere av løsningene er ufagmessige og det er ikke fremlagt dokumentasjon på noe annet. Det er også beskrevet en sterk lukt av urin på badet. Det synes påfallende at selger ikke har uttalt seg om dette. Når selskapet ikke har fremlagt nærmere forklaring fra selger, taler dette til ugunst for selskapet, se nemndas uttalelser i FinKN-2014-375 og FinKN-2016-241.

...

Sekretariatet har etter dette kommet frem til at selger har misligholdt sin opplysningsplikt vedrørende avvik på bad og ytterdør, jf. avhl. § 3-7. For ordens skyld presiserer vi at dette også omfatter avvik ved elektriske installasjoner på badet.

Nemnda har under en viss tvil funnet å kunne slutte seg til dette. Nemnda viser til at kjøpers dokumentasjon og fremstilling av saksbildet er noe springende, men er samtidig enig med sekretariatet i at selger i liten eller ingen grad har bidratt til å belyse hvem som har utført arbeidene på badet, samt om vedkommende har fagmessig bakgrunn. Etter en samlet vurdering finner også nemnda derfor at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7

Derimot mener nemnda det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder ytterdøren. Det er for nemnda uklart hvor omfattende inngrep som er gjort i døren, men kjøpers opplysning om når dette ble avdekket – en periode da det ble kaldere vær – trekker i retning av at inngrepet ikke var spesielt stort eller synlig. Det er heller ikke godtgjort at selger var klar over at inngrepet hadde medført at brannskillet ble brutt. I så fall var det kun en opplysning om at døren var tilpasset gulvet som skulle vært formidlet til kjøper, og det er vanskelig å se for seg at dette ville ha virket inn på avtalen eller dens innhold. Samlet sett finner nemnda derfor at det ikke foreligger en mangel på dette punktet.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-8 eller takstansvar etter både avhl. §§ 3-7 og 3-8 er nemnda enig med sekretariatet at dette ikke er sannsynliggjort ut fra det som er fremlagt av opplysninger og dokumenter i saken. Det anses heller ikke å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det skal etter dette utmåles et prisavslag for ufagmessige løsninger på bad og vaskerom, jf. avhl. § 4-12.

Det dreier seg for det første om utbedring av motfall i avløpsrør og lekkasje i blandebatteriet. Kjøper har fremlagt en faktura av 27.3.18 på kr 18 326 inkl. mva. som angivelig skal dekke dette, og beløpet legges derfor til grunn. Nemnda viser her til at kjøper også har fremlagt ulike andre tilbud og rapporter om rehabilitering av bad og vaskerom, men nemnda kan ikke se at kjøper i

tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at dette er forhold eller utgifter som kan relateres til de ufagmessige løsningene. Kjøper har bevisbyrden for de krav som fremsettes, og den uklarhet som foreligger på dette punktet må derfor gå ut over kjøper.

For det andre dreier det seg om utbedring av ulike feil og mangler ved el-løsningene på bad og vaskerom. Det for nemnda noe uklart hva slags kostnader kjøper har hatt for dette forholdet, og hva som ev. gjenstår. Nemnda viser her til at rapporten fra takstmann D. både baserer seg på at det er behov for utbedringer på dette punktet og at kjøper allerede har hatt utbedringer av elektriker. Hva som er utført av S. Elektro og hva som gjenstår er derfor noe usikkert. Nemnda finner derfor at utgiftene til utbedring av mangler ved el-anlegg på bad og vaskerom må fastsettes skjønnsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd. Nemnda finner at beløpet passende kan settes til kr 15 000 inkludert mva. Samlet prisavslag blir etter dette kr 33 326 inkl. mva.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant).