

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-609

28.8.2019

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved bad – ufaglært arbeid – innvirkning – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En leilighet i Bærum oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 2,39 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.4.18. Det ble opplyst i salgsdokumentene at badet var overflateoppusset i 2018. I egenerklæringen hadde selger oppgitt at badet hadde "nytt toalett, nytt dusjarmatur, ny vask/batteri, baderomsplater vegg, flis på flis gulv, nye stoppekraner og rør i badet". Det ble videre opplyst at arbeidet kun var utført av faglærte. Etter overtakelsen avdekket kjøper en vannlekkasje på badet, samt fuktighet i bakenforliggende konstruksjon. Selger forklarte at det var et firma som hadde utført rørarbeider på badet, mens en maler hadde utført resterende arbeid. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger ikke hadde kjent til feil ved badet. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 26 713.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en 2-roms leilighet i Bærum oppført i 1969. Boligen ble i prospektet beskrevet som en lekker leilighet som var pusset opp i 2018 med nymalte overflater, 1-stavs parkett, fliser i entre og ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Hva gjaldt badet ble det opplyst:

Baderom bestående av dusj, vegghengt WC og servant med skap. Sanitærutstyret er fra 2018. Vegger av baderomsplater og flislagt gul, samt malt panel i taket. Naturlig ventilasjon. Badet er overflateoppusset med nytt sanitærutstyr. Tilstandsgrad er satt til TG2, sanitærutstyr er gitt TG 1.

Av tilstandsrapportens konklusjon fremgikk det at *"oppussingen var ikke helt ferdig på befaringsdagen"*, og at badet var *"overflateoppusset i 2018 med nytt sanitærutstyr, men det er sluk uten klemring og ukjent fuktsikring"*. Det fremgikk videre under punktet *"Bad"* at:

Bad med vegger av baderomsplater og flislagt gulv. Malt panel i taket. Naturlig ventilasjon. Støpejernsluk uten klemring og ukjent membranløsning. Baderomsplatene var ikke helt ferdig montert på befaringen.

Badet har ukjent fuktsikring og den høye sokkelen foran sluket gjør at eventuelt lekkasjevann på badegulvet ikke kan renne til sluket. Det bør vurderes å installere automatisk vannstoppventil for innebygget sistene.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2017. På spørsmål om kjennskap til feil knyttet til våtrom, hadde selger svart *"nei"*. Selger hadde videre svart *"ja"* på spørsmål om det var utført arbeid på våtrom, og oppga:

2018 – nytt toalett, nytt dusjarmatur, ny vask/batteri, baderomsplater vegg, flis på flis gulv, nye stoppekraner og rør i badet.

På spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset, hadde selger svart *"nei"*.

Selger opplyste videre at arbeidet var utført av firmaet "R. AS".

Selger svarte "nei" på spørsmål om arbeidet, helt eller delvis, var utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 390 000 ved kjøpekontrakt datert 25.4.18, og overtatt av kjøper den 2.5.18.

Ifølge kjøper, ble det etter innflytting mistanke om fukt i overgang mellom flis og våtromsplate. Kjøper engasjerte takstmann I. til å dokumentere forholdet. Fra rapport datert 25.1.19 hitsettes:

Ved befaringen registreres det en høyere andel fukt i nedre del av veggen sammenliknet med andre deler av veggen. Dette indikerer en pågående vannlekkasje/vannskade. Man kan anta at skaden har oppstått rett etter at badet er oppusset og at det trekker fuktighet inn i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av dusj.

TILTAK- OG REPARASJONSBEKRIVELSE:

-Pågående vannlekkasje på vegg i dusjonen:

Det anbefales at vegger åpnes opp i dusjen for å kartlegge omfanget. Siden vegger er av betong må det gjøres fuktmålinger i konstruksjonen før eventuell lukking av veggen. Veggplatene er av typen Fibo eller tilsvarende. I følge monteringsanvisning skal disse platene monteres med 3 sammenhengende fuger i bunn av platen for å forhindre oppsug av vann.

-Feil type fug i overgang vegg/gulv:

Fugen må mekanisk fjernes og det legges ny elastisk fugemasse.

-Drypplekkasje under håndvask.

Må undersøkes av rørlegger. Det er en svært liten lekkasje fra vannlåsen som sannsynligvis kan repareres ved å skifte ut O-ring/pakning.

-Innebygget WC mangler lekkasjesikring:

Det må etableres et hull eller passasje som eventuelt lekkasjevann kan renne ut av fra den innebygde sisternen. I henhold til teknisk forskrift skal skjulte vanninstallasjoner ha synlig overløp (lekkasjesikring).

-Det mangler hjelpesluk utenfor dusjonen. Kan løses ved å fjerne forhøyning i dusjen eller montere waterguard magnetventil på gulv utenfor dusjonen.

Totale utbedringskostnader ble beregnet til kr 31 875 inkl. mva.

Selskapet innhentet på sin side en reklamasjonsrapport fra takstfirma B., som i sin rapport av 30.1.19 la følgende til grunn:

Overflateoppussingen før siste omsetning tilser ikke en forlenget eller fornyelse av levetiden på baderommet. Så lenge ikke tettesjikt og sluk osv. er fornyet, vil det være påregnelig med oppgradering av dette. Skal tettesjikt og sluk osv. fornyes så må overflater fjernes og fornyes også.

Baderomsplater som er etablert på veggene er meget ufagmessig etablert, det er indikasjoner på at platene har et oppsug av fukt i nedre del.

Det anses som påregnelig med fornyelse av baderommet i sin helhet, dette med bakgrunn i alder på tettesjikt og sluk osv.

Utbedring:

Ved utbedring av baderomsplatene på veggene slik at disse er etablert på en fagmessig måte, anbefaler undertegnede at beskrivelse og beregning utarbeidet av (takstmann I.) legges til grunn.

Ifølge selskapet, forklarte selger at det var R. AS som hadde utført rørarbeidene på badet, mens en maler hadde utført det resterende arbeidet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selger etter avhendingslovens bestemmelser. Det ble bl.a. vist til at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om hvem som hadde utført arbeidet med etablering av baderomsplatene.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger et brudd på selgers opplysningsplikt. Selskapet viste til at arbeid knyttet til montering av baderomsplater og flislegging var noe folk kunne gjøre selv, slik at det ikke var foretatt en uriktig avkrysning i egenerklæringsskjemaet. Uansett var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget om ufaglært arbeid på badet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet ufullstendige og/eller uriktige opplysninger om hvem som hadde montert våtromsplatene og utført flisearbeidene på badet. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at de nærmere angitte arbeidene på badet, herunder montering av våtromsplater, var utført av et navngitt rørleggerfirma. På spørsmål i egenerklæringsskjemaet om arbeidene på badet helt eller delvis var utført av ufaglærte eller ved egeninnsats/dugnad, hadde selger krysset av for "nei". Selger har etter overtakelsen opplyst at rørleggerfirmaet hadde utført rørleggerarbeidene mens de øvrige arbeidene på badet var utført av et navngitt malerfirma.

Slik nemnda ser det, gir selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet kjøper en begrunnet forventning om at monteringen av baderomsplatene og flisearbeidene var utført av faglærte ved det opplyste rørleggerfirmaet. Selger har anført at de nevnte arbeidene ikke krever spesiell fagkunnskap og at det derfor ikke er gitt en uriktig opplysning som kan ha innvirket på avtalen. Nemnda er ikke enig i dette, og viser til sekretariatets vurdering hvor det heter:

Sekretariatet er ikke enige i at etablering av baderomsplater og flislegging må betegnes som enkle og kurante bygningsarbeider, som det ikke er opplysningsplikt om. Det vises i den sammenheng til FinKN-2017-573, hvor nemnda uttalte:

"For så vidt gjelder badet, var det ved salget opplyst at dette var pusset opp i 2004 og utført med smøremembran. Det var også opplyst om at viften på badet ikke fungerte samt at varmekablene fungerte dårlig. Videre var det opplyst at det var sprekker og løse fuger på fliser mot terskel. Nemnda bemerker at selger, etter at kjøper hadde overtatt boligen, har opplyst at flisene på badet er lagt ved egeninnsats, noe som er en opplysning det skulle ha vært informert om ved salget, jf. avhl. § 3-7. Legging av fliser på badet er, etter nemndas skjønn, ikke enkle og kurante bygningsarbeider som det ikke var opplysningsplikt om. Videre er det dokumentert at det manglet membran rundt rørgjennomføringer. "

Selgers unnlatelse av å opplyse om dette utgjør følgelig en mangel, jf. avhl. § 3-7. Se til sml. FinKN-2018-873.

Da det i tillegg fremgår av reklamasjonsrapporten utarbeidet av (takstfirma B.) at baderomsplatene er meget ufagmessig etablert, slik at produktets tiltenkte tettefunksjon ikke er ivaretatt, finner sekretariatet det tilstrekkelig bevist at Maler (..) ikke er faglært til å utføre våtromsarbeider.

Sekretariatet kom på denne bakgrunn til at det var foretatt en uriktig avkryssing i egenerklæringsskjemaet, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det både er gitt ufullstendige opplysninger etter avhl. § 3-7 og uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Det vises til sekretariatets begrunnelse som nemnda slutter seg til.

Spørsmålet er etter dette om de ufullstendige og/eller uriktige opplysningene kan ha virket inn på avtalen. Som sekretariatet, har nemnda vært noe i tvil om innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det var

gitt flere risikoopplysninger om badet i tilstandsrapporten. Det var blant annet opplyst at badet hadde ukjent fuktsikring, og at det kun var foretatt overflateoppussing av badet i 2018. På bakgrunn av de opplysningene som forelå ved salget, var det således påregnelig for kjøper at det i overskuelig fremtid kunne påløpe utgifter til utbedring av badet. På den andre siden må det legges til grunn at selger har gitt uriktige og ufullstendige opplysninger om at arbeidene på badet er utført av faglærte. Det er de ufaglærte arbeidene som nå er årsaken til at badet må utbedres kort tid etter overtakelsen, og ikke den underliggende konstruksjonen. Det er selger som har bevisbyrden for at de ufullstendige/uriktige opplysningene ikke har virket inn på avtalen. Slik denne saken ligger an, har nemnda kommet til at selger ikke har oppfylt sin bevisbyrde.

Nemnda har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har krevd prisavslag med kr 22 813 inkludert merverdiavgift, og kravet tas til følge, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Videre tilkjennes utgifter til innhentet takst med kr 3 900 da kjøper har dokumentert at disse utgiftene er dekket av henne. Totalt tilkjennes følgelig prisavslag med kr 26 713.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant)