

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-644

5.9.2019

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Bad – ufagmessig løsning – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En del av tomannsbolig fra 1985 i Nedre Eiker kommune ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.5.16. Det ble opplyst i tilstandsrapporten at badet var pusset opp med nytt gulv i 2015. Badet ble vurdert til TG 1, men enkelte forhold ved badet ble vurdert til TG 2 og TG 3. Selger oppga at arbeidene både var utført ved egeninnsats og faglærte. Kjøper avdekket etter overtakelsen avvik ved badet, med flere ufagmessige løsninger. Det ble anført at det forelå opplysningssvikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet. Selger hadde valgt en rimelig løsning i forbindelse med oppussingen, men var ikke kjent med feil knyttet til badet eller at valgte løsning ikke var forsvarlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 150 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av avvik ved bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en del av vertikaldelt tomannsbolig i Nedre Eiker kommune oppført i 1985.

Det forelå ingen salgsoppgave ved salget, men det ble fremlagt en tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst følgende om badet i 2. etg:

Badet er oppusset med nytt gulv i 2015. Badet inneholder klosett, vask med innredning, dusjkabinett.

Taket er belagt med takess. Vegger er belagt med vinyltapet. Gulvet er belagt med fliser, og har varmekabler. TG 1.

Badet har sluk av plast, det gjøres oppmerksom på at dette bør rengjøres jevnlig. Sluket er plassert under dusjkabinett. Begrenset fall til sluk – TG 2.

Rommet har ingen form for ventilasjon/avtrekk. Dette må utbedres – TG 3.

Ikke indikert utslag ved fuktsøk på befaringsdagen.

Levetid

Antatt normal levetid for vinyltapet/veggtapet 5-10 år

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt 10-20 år

Normal levetid for silicon er 8 til 20 år

Normal levetid for fugemasse er 15 til 30 år

Antatt normallevetid for plastsluk 30-50 år

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2015. På spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrom hadde selger svart "nei". På spørsmål om det var utført arbeider på bad hadde selger svart "ja", og beskrevet dette med:

Nye varmekabler og membran og flis gulv begge bad.

Det ble videre redegjort for årstall og hva som ble gjort:

2015 membran, v.kabler og flis gulv begge bad.

På spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgrader/fornyhet, hadde selger svart "ja". På spørsmål om arbeidet var utført av faglært, skrev selger:

Se boligsalgsrapport

Selger hadde svart både "ja" og "nei" på spørsmål om arbeidet, eller deler av arbeidet var utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad, og beskrevet dette med:

Panel/vegger lagt selv. A. byggeservise og A. el

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.5.16. Overtakelsen var avtalt til den 19.6.16.

Kjøper reklamerte over feil ved badet i 2. etasje den 24.11.16. Selskapet avsto kjøpers krav den 8.12.16, hvor bl.a. følgende ble formidlet:

Det er fra kjøpersiden vist til at selger har valgt "billigste løsning", og at fagmannen som la membranen på gulvet ikke hadde anbefalt benyttet som "underlag" for membran og fliser. Først skal det bemerkes at selskapet ikke kan se at en slik påstand er dokumentert.

Videre har selskapet vært i kontakt med K. ved A. Byggservice AS pr telefon 6. desember. K. har for selskapet opplyst på telefon at han har befart badet, og at det var ingen fliser som var løse eller løsnet under hans befaring. Både membranen og fugene er tette, og det var ingen tegn på bevegelse. Han observerte noe svikt i gulvet, men dette er hverken farlig eller feil.

Hva gjelder kjøpersidens påstand om at selger skal ha blitt varslet om at underlaget ikke var bra, kjenner ikke K. seg igjen i en slik påstand. Dette har heller ikke blitt formidlet til selger, da det ikke var behov for utskiftning/fjerning av dette underlagt før det ble lagt støp, varmekabler, membran og fliser.

Selskapet har fremlagt telefonnotat med selger datert den 6.12.16, hvor følgende var notert:

Badet opp – ikke lagt noen vegger her. Kun gulvet. Billig løsning, fordi hun ikke hadde råd til mer. Aldri fått beskjed fra håndverker om at det ikke er/var gått nok. Hvis han ikke mente dette var forsvarlig, så er det rart at de stiller med ferdigpapirer i ettertid. Gulvet var bygget opp med sponplater og gulvbelegg oppå dette. Selger fikk beskjed om å fjerne gulvbelegget, hvilket ble gjort. Håndverker kom da å støpte gulvet, så kom det en elektriker å la varmekabler, og håndverker kom tilbake og la membran og fliser. Hvis han mente at dette ikke var godt nok, burde han vel ikke komme med en garanti på badet? Selger var kun interessert i å gjøre noe med gulvet, da hun ikke hadde råd til veggene osv. var kun interessert å få fjernet belegget og lagt varmekabler. Var tydelig på at hun ville ha det rimeligste mulig, hvilket er naturlig. Dette ble også sagt til elektriker. Da hun selv ikke er fagkyndig ville hun naturligvis valgt en annen løsning, hvis håndverker hadde foreslått dette.

Selskapet hadde videre vært i kontakt med utførende håndverker på telefon den 6.12.16, hvor følgende ble notert:

Har ikke ville gi kjøper noe skriftlig på dette, da han ikke er enig med kjøper. Det er ingen fliser som løsner. Han har vært der å tittet og det er noen plater eller noe annet under støpen, og her er det et lite svikt i gulvet, men dette er hverken farlig eller feil. Han sier at platene burde egentlig ikke vært der, pga. det påvirker fallet på gulvet, slik at disse kunne bli fjernet, men det er helle rikke noe feil/farlig at de blir liggende. Dette gjelder badet i 2. etasje. Han tror de nok er lagt der for å isolere under varmekablene. Det er ingenting som løsner, membranen er tett og fugene er tette, og heller ingen spor p å bevegelse. Badet er i helt fin stand, og løsningene er rimelige, men gode.

Kjøper engasjerte F. til å gjenoppbygge begge bad, som kom med følgende uttalelse:

Undertegnede ble engasjert av eierne av (boligen), til å forestå gjenoppbygging av to bad etter at saneringsfirma/snekkerfirma hadde revet begge badene ned til stenderverkene.

Etter samtaler med de som rev badene, herunder bilder av tilstanden av badene samt det jeg selv så, kan jeg avgi følgende uttalelse om tilstanden til badet i 2. etasje:

Mitt oppdrag var som nevnt å foreta en fagmessig gjenoppbygging av bad i 2. etasje. Opprinnelig bad var ikke bygget fagmessig, herunder i strid med god byggeskikk, som utdypes nedenfor;

- Det var brukt for lite fibersparkel (det skulle vært brukt 25-35 mm). På dette badet var det kun brukt 5-8 mm
- Slukmansjett til sluket var "hjemmelaget"
- Det var ikke benyttet riktige skruer til å skru klemring i sluket ned med
- Det var benyttet "hjemmelagde" armerings bånd til hjørner
- Badet hadde lite fall, dvs. ikke fall som oppfyller kravene som fremgår av teknisk forskrift. Ikke fagmessig utført. (det var ved salget opplyst at badet var nytt i 2015, hvilket utløser krav om fall på baderom etter TEK 10)
- Hovedproblemet med badegulvet var at grunnarbeidene var slett utført, og ikke fagmessig utført. Hele gulvet "gynget" når man gikk på det, og flisene begynte å løsne. Min klare oppfatning er at dette badet ikke ville holdt et helt år en gang.

Konklusjon

Badet måtte rives i sin helhet og gjenoppbygges. Estimert sum for å rive og gjenoppbygge badet estimeres til kr 150 000 inkl. mva.

Kjøper fremla en e-post datert 13.8.18 fra B. AS:

Vi bemerket fall og noe svikt i gulvet ved andre arbeider i boligen. Da kontaktet vi F. Byggservice som er mester på flis/bad.

Ved hans befarings av badet, ble det konkludert med det samme som vi hadde oppdaget. Svikt og lite fall. P. E. sa da at om dette skulle utbedres, måtte alt rives ned til bjelkelag.

Vi utførte rivejobben og fant ut at det ikke var lagt noen form for forsterkninger, i og med at det skulle 5 cm betong oppå. Vi forsterket da konstruksjonen, for å hindre svikt. Samt rørlegger la nytt sluk. Så la vi plater for membran og påstøp. E. AS har lagt varmekabler i støp.

Konklusjonen under denne operasjonen, var at A. bygg som hadde utført dette, ikke hadde utført dette riktig.

I forbindelse med klagen til Finansklagenemnda ble det fremlagt korrespondanse mellom kjøpers advokat og A. Byggservice ved K.

I e-post fra kjøpers advokat datert 29.3.19 fremgikk:

Jeg viser til hyggelig samtale nå i dag 29.03.19. Jeg sendte deg en e-post i oktober 2016, basert på det du opplyste i samtalen da. Denne ble aldri besvart av deg. Jeg leste i dag, 29.03.19 opp e-posten på nytt, og forklarte at min henvendelse hadde sin bakgrunn i feil og mangler med badet i 2. etasje som medførte at det måtte rives og bygges opp på nytt.

I samtalen i oktober 2016 og i dag, 29.03.19 opplyste du at selger hadde lagt plater på et bad i 2. etasje (feilaktig gjengitt av meg som arbeider på bad i 1. etasje i e-post av oktober 2016) og at ditt arbeid kun bestod i å legge membran på gulvet.

Du opplyste at du hadde vært tydelig til henne om at hun hadde valgt billigste løsning som du ikke anbefalte. Jeg noterte ned i oktober 2016 at du hadde fortalt henne at platene hun hadde benyttet som "underlag" for membran ikke var velegnet, og at hun i tillegg for å spare penger kun hadde valgt en løsning med membran ca 5 cm opp på veggene.

Jeg noterte ned under samtalen i oktober 2016 at du hadde fortalt henne at hun burde valgt en annen og beder metode, dvs annet underlag for membran og fliser, og at hun samtidig burde ha valgt en løsning hvor

hun fikk membran som også dekket veggene skikkelig. Men at hun i strid med dine råd hadde valgt en annen løsning som ikke var så trygg og god.

Fint om du kan bekrefte at ovennevnte er en korrekt gjengivelse av vår samtale i oktober 2016 og nå i dag, 28.03.19 og eventuelt korrigere/ supplere det jeg har skrevet.

I e-post av samme dato fra A. Byggservice ved K. fremgikk:

Dette er en rimelig korrekt beskrivelse. Kunden ble forklart at dette ikke var i nærheten av godkjent etter våtromsnormen, det ble derfor heller ikke utarbeidet dokumentasjon på våtromsarbeid.

I e-post av 26.8.19 fremla kjøper bilder som viste badet før og etter riving.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper anførte videre at det var reklamert rettidig, og at det ikke var holdepunkter for at kravet var tapt som en følge av passivitet. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 150 000.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kravet var tapt ved passivitet. Det ble vist til at det gikk 19 måneder fra selskapet avslo reklamasjonen til kjøper opprettholdt sitt krav. Hva gjaldt et eventuelt økt omfang anførte selskapet at det var reklamert for sent, jf. avhl. §§ 4-9, jf. 4-19. Selskapet avviste uansett et mangelsansvar etter avhendingslova.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert, kom sekretariatet til at det ikke var tilstrekkelig med holdepunkter som var egnet til å sannsynliggjøre at selger hadde vært kjent med mangelfulle arbeider ved baderommet, jf. avhl. § 3-7. Etter en konkret helhetsvurdering av fremlagt dokumentasjon, kom sekretariatet videre til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at det forelå et vesentlig avvik fra det forventbare, og dermed heller ingen mangel i medhold avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser først spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper måtte 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, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er i hovedsak basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra det fremlagte materialet.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke kan sies å foreligge klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om mangelfulle arbeider på badet. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda legger særlig vekt på at det synes å foreligge påstand mot påstand for så vidt gjelder spørsmålet om selger bestilte en løsning som ikke var anbefalt eller av lavere standard, og at nemnda med sin skriftlige saksbehandling vanskelig kan gå inn i slike troverdighetsvurderinger. Det foreligger etter nemndas syn derfor ikke noen mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i begrunnelse vist til følgende:

Kjøper har fremlagt uttalelser fra håndverkerne som har utbedret badet. Fra disse uttalelsene fremgår det at badegulvet har "svikt og lite fall". Videre fremgår det at arbeidet har flere ufagmessige løsninger. Som nevnt var det opplyst om mangelfullt fall til sluk, og arbeider ved gulvet var dermed fullt ut forventbart allerede på salgstidspunktet. Fremlagt dokumentasjon er etter vårt syn svært mangelfull. Det er dermed uklart hva de fagkyndige egentlig mener med "svikt (..)" og ufagmessige løsninger, og konsekvensen av dette. Etter hva vi forstår er det ikke avdekket lekkasjer ved baderommet, og det er verken bilder eller nærmere beskrivelser av skadeomfanget som begrunner en fullstendig renovering av badet. Slik saken er dokumentert kan vi dermed ikke legge til grunn at utbedringsbehovet avviker av betydning fra det som ble opplyst om ved salget.

Etter en konkret helhetsvurdering av fremlagt dokumentasjon, er vi av den oppfatning at kjøper ikke har sannsynliggjort at det foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare, og dermed ingen mangel i medhold avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda kan i all hovedsak slutte seg til dette. Slik saken er opplyst, herunder hensyntatt bilder fremlagt av kjøpers advokat i e-post av 26.8.19, kan nemnda ikke se at det er dokumentert et slikt vesentlig mislighold som avhl. § 3-9 andre punktum fordrer. Enkelte forhold ved badet ble angitt til TG 2 og TG 3 i tilstandsrapporten, herunder manglende fall til sluk, og nemnda kan ikke se at den fremlagte dokumentasjonen for et mangelskrav på kr 150 000 tar høyde for disse risikoopplysningene. Som Høyesterett har vist til 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, og nemnda mener ut fra den skriftlige bevissituasjon at et slikt åpenbart misforhold ikke er dokumentert.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).