

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-216

30.3.2020

AmTrust Europe Limited

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

Fire år gammel enebolig – loft innredet etter byggeåret – feil ved bad og el-anlegg – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 4-12.

En enebolig i Lillehammer oppført i 2014 ble solgt "som den er" for kr 3,95 mill., og overtatt av kjøper den 9.11.18. Ved salget ble det opplyst at boligen ble ferdigstilt i 2014, og at det forelå ferdigattest datert 12.3.14. I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om det hadde blitt gjort arbeid på bad eller el-anlegg, og på spørsmål om deler av huset hadde blitt innredet. Etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved badet, og tok i den forbindelse kontakt med selger. Selger opplyste at boligens andre etasje hadde blitt innredet i 2015 av et "polsk firma fra Sverige", og oversendte sluttdokumentasjon hun hadde fått tilsendt av sin eks-mann. Kjøper reklamerte til selskapet, og mente at det var utført ufaglært arbeid på bad og el-anlegg i selgers eiertid. Kjøper anførte at selger hadde forfalsket sluttdokumentasjonen som var fremlagt. Selskapet anførte at selger ikke hadde kjent til noen feil ved boligens andre etasje. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav på kr 280 000

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under selgers boligselgerforsikring på bakgrunn av feil ved bad, el-anlegg og innredet i loftetasje, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Eneboligen i Lillehammer kommune ble oppført i 2014.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 12.03.2014

(Boligen) er en pen enebolig ferdigstilt i 2014. Boligen er over 2 plan med god planløsning og god standard, i tillegg et svært energieffektivt hus!

Innvendig fremstår boligen som moderne og med gode materialvalg. Dette er en gjennomgående lys enebolig med gode vindusflater.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Huset er i normal stand med tanke på alder og fremstår med pent bruk. Garasjen fremstår med noe ufagmessighet og avvik som kommer frem i rapporten. Videre anbefales å lese hele rapporten.

Badet i 2. etasje ble gitt tilstandsgrad (TG) 1, og det fremgikk videre:

Rommet har fliser på gulvet, baderomsplater på veggene og i himlingen samt speil i himlingen. Rommet er innredet med massasjebad, vegghengt toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant og overskap, speil og belysning over servant

Rommet har: Varme i gulvet.

Vurdering

Fallforhold kontrollert, registrert fall mot sluk. Ikke kontrollert fallforhold under badekaret.

Sluk kontrollert, PVC sluk. Ikke lett å avdekke mansjett i sluk. Usikker på om det er sluk under badekaret.

Ventilering kontrollert, avtrekk i himlingen. Ikke registrert tilluft. Innebygget toalettsisterne kontrollert, ikke registrert drenshull, usikker på om det er en løsning som fører evt lekkasje ut i toalettskålen. Badet fremstår med teknisk normal utførelse på arbeider.

Tiltak / konsekvens

Det bemerkes noe begrenset tilluft til badet.

Alternative løsninger for overstrømming er:

- spalte under døra, minst 10 mm,
- overstrømningsrist i døra, innsynssikker, eventuelt lyddempet.
- overstrømningsventil i vegg, innsynssikker, eventuelt lyddempet

VVS

Ikke registrert tettemoffe i enden på rør i røranlegget på badet i 2. etasje. TG 2

Takstmann er ikke VVS fagmann og har derfor ikke tilstrekkelig kunnskap til å foreta en faglig teknisk vurdering av installasjonene.

Det ble videre opplyst at det elektriske anlegget ikke var vurdert da dette krevde spesialkompetanse og autorisasjon. Bruksarealet i boligen ble opplyst å være 101 kvm i første etasje, og 58 kvm i loftsetasjen.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid på bad/våtrom, arbeid eller kontroll på el-anlegget, samt på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte. Selger svarte videre "nei" på spørsmål om kjennskap til at boligen hadde blitt innredet/bruksendret, og på spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse eller ferdigattest. Selger opplyste videre å ha kjøpt boligen i 2014.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.9.18, og overtatt av kjøper den 9.11.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper løse fliser på badet i 2. etasje. Kjøper tok i den forbindelse kontakt med selger for å høre hvem som hadde utført arbeidet, og fikk beskjed om at det var et "polsk firma fra Sverige" som hadde gjort jobben med innredning av hele 2. etasje.

Kjøper mistenkte at det kunne dreie seg om ufaglært arbeidskraft, og ba selger om å sende over dokumentasjon på arbeidet. Kjøper fikk deretter tilsendt sluttdokumentasjon for elektroarbeider og samsvarserklæring på våtrom. Kjøper har i sin klage beskrevet situasjonen på følgende måte:

Sluttdokumentasjonen for elektroarbeider inkl. samsvarserklæring og andre dokumenter er datert til ulike datoer i 2015. Da jeg tok kontakt med DSB fikk jeg vite at bedriften som er oppgitt til å ha utført det elektrotekniske arbeidet er opphørt fra 2017. I følge DSB ble dette firmaet først registrert i deres register over godkjente bedrifter for elektroarbeid per 04.06.2015. Men det merkeligste her er at en del vedlegg i dokumentasjonen er generert i februar 2019 (dette framgår av flere datoer som er godt synlig i dokumentasjonen). Det kan ikke være mulig at dokumenter er generert i 2019 når sluttdokumentasjonen er datert til 2015. Selve plantegningen som er lagt ved i dokumentasjonen er egentlig utarbeidet av (meglerfirma) ifbm. salg av denne boligen i 2018, det framkommer av teksten helt nederst i plantegningen at den er utarbeidet for en megler og ikke en elektroentreprenør, dessuten framgår denne tegningen av prospektet til boligen.

Samsvarserklæringen for arbeid i våtrom er datert 22.06.2015. Bedriften som angivelig skal ha utført jobben er slettet fra enhetsregisteret 18.05.2017. Da jeg sjekket opp med Fagrådet for våtromsbedrifter viste det seg at den angivelige bedriften aldri har vært registrert hos dem som godkjent våtromsbedrift.

I samsvarserklæringen datert 22.6.15 fremgikk det at "T. b" var foretaket som utførte arbeidet, og ansvarsområdet ble beskrevet på følgende måte:

Foretaket har utført prosjektering og utførelse av innvendige vann og avløpsinstallasjoner i forbindelse med modernisering av badet 2 etg (loft) sammen med membran. det ble montert vanninstallasjoner for varmt og kaldt vann til badekar og servant, kaldt vann til WC, alt i Høiax systemet. Vi har montert nytt sluk i gulvet og nytt avløpsystem fra badekar og servant, Ved prosjektering og utførelse, ble det lagt til grunn funksjonskrav jf. TEK 10 § 15-5 samt våtromsnormens krav og bransjebefalinger i NRLS Rørhåndboka

Sluttdokumentet for den elektriske installasjonen fra firma N.E.S. AS var datert 15.5.15 for risikovurderingen av ny elektrisk installasjon på loftet, og 25.7.15 for sluttkontrollen etter arbeidet. Samsvarserklæringen for det elektriske anlegget var datert 25.5.15, og arbeidet ble beskrevet slik:

Ny elektrisk installasjon på loftet

Tilpasning av 2. etasje:

- montering av kontakter og belysning i soverommet 1,2,3, bad, stue, kott
- montering varmekabel i bad

På 2etg (loftet) var det ledninger fra sikringsskap

Det var også vedlagt garantiskjema for varmekablene datert 10.6.15. Sammen med sluttdokumentet var det vedlagt informasjon om varmekabelelementer, hvor det nederst på dokumentet fremgikk at dokumentet var "*generert 20.02.19*".

Kjøper fremla en e-post fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap angående firma N.E.S. som hadde stått for innredning av boligens 2. etasje:

DSB har følgende opplysninger om virksomheten N.E.S. AS org.nr X:

04.06.2015: Første gang registrert i DSBs Elvirksomhetsregister

30.11.2015: Dispensasjon går ut for faglig ansvarlig og foretaket settes i status Inaktiv

22.06.2016: Ny installatør registrert og foretaket settes i status Aktiv

14.11.2016: Installatør slutter og foretaket settes i status Inaktiv

14.02.2019: Foretaket tvangsopphørt og settes i status Opphørt

For mer informasjon om foretaket anbefales å sjekke Enhetsregisteret i Brønnøysund: (..)

Lokale Eltilsyn (DLE) hos Hafslund Nett AS kan sitte på mer informasjon om foretaket.

Firmaet ble første gang registrert i Brønnøysundregisteret den 4.10.12, og endret navn til N.E.S. den 21.11.13. Firmaet ble avviklet i 2017.

Kjøper innhentet rapport for det elektriske anlegget i 2. etasje fra firma S., hvor det fremgikk at opplegg i soverommene og loftstuen var "*tilsynelatende i h.h.t. gjeldende normer*". Videre fremgikk følgende:

Loftsbod:

I følge normen skal det være minst 1 dobbel kontakt (2 uttak) i bod. Her er det montert speilarmatur med enkel kontakt.

Bad:

Opplegg til speilarmatur var ikke forskriftsmessig avsluttet. Speilarmatur var ikke montert, og kabel for denne lå løs oppe på innredning.

Bryter for lys og vifte var 1-pol. Skal være 2-pol. Boblebad fungerer ikke.

Termostat plassert ved gulv på loftstue. Dokumentasjon av skjult varme mangler.

Generelt:

Installasjonen bærer preg av å være utført av ikke faglært person. For å sjekke at koblinger for alle uttak er riktig utført, må alle brytere, kontakter og lampepunkt demonteres. Etter kontroll monteres utstyret.

Kontrollen kostnadsberegnes til kr 7 330 - inkl. mva.

Kostnader med omgjøring av bryteropplegg på bad er ikke medtatt, da huseier opplyser at bad skal rehabiliteres.

Kjøper fremla takstrapport som omhandlet badet fra byggmester og takstingeniør H., hvor det fremgikk følgende:

Utført arbeid

Badet har fliser med varmekabel på gulv og baderoms plater på vegger. Taket er kledd med mdf plater og speilfliser. Her kan jeg ikke se at arbeidet er utført i henhold TEK§ 13/20 som er viktig når det gjelder de lovfestede krav til våtrom. Her er det feil fall på gulv, manglende klemlist for membran i sluk. Det mangler sluk under badekar. Skrukoblinger er synlig inne i veggen. Tydelig manglende rør i rør system. Det mangler lufting under badedør. Dokumentasjon samt bilder fra utført arbeid. 3 stk løse fliser på gulv.

Konklusjon og tiltak

Vegger og gulv må rives. Gulv må forsterkes. Nytt røropplegg i hht forskrift. Ny støp med varmekabel. Ny membran og fliser. Dør med luftespalte.

Utbedringskostnadene for baderommet ble i rapporten angitt til kr 266 250 inkl. mva., og det fremgikk at utgiftene til takstrapporten utgjorde kr 5 625 inkl. mva.

Kjøper innhentet uttalelse fra bedrifts- og markedsansvarlig hos Fagrådet for våtrom, hvor det fremgikk følgende:

Jeg bekrefter herved at bedriften (firma T.B) IKKE er registrert som Godkjent våtromsbedrift hos Fagrådet for våtrom, og vi har heller ikke hatt den registrert hos oss tidligere.

Kjøper fremla faktura fra rørlegger R. for *"Sjekket om det er sluk under boblekar"* på kr 1 750.

Selskapet har innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann F., som anslo nødvendige utbedringskostnader for badet til kr 93 000 inkl. mva. Kjøper fremla uttalelse fra takstmann H., som opprettholdt sin vurdering.

Ifølge selskapet har selger opplyst at hun i sin eiertid ikke hadde kjennskap til feil/avvik på badet, og at alt av arbeid ble gjort av faglærte. Selger var høygravid ved oppføringen av huset, og det var hennes eks-mann som hadde kontakt med håndverkerne. Selger forklarte videre at hun i forbindelse med reklamasjonssaken kontaktet sin eks-mann, som oversendte to dokumenter *"Samsvarserklæring for våtrom"* og *"Risikovurdering av el-anlegg"*, som igjen ble videresendt til kjøper. Selger forklarte at hun ikke hadde kompetanse til å vurdere eller noen grunn til å tro at dokumentene angivelig skulle være forfalsket.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangler ved boligens 2. etasje idet det hadde blitt brukt ufaglært arbeidskraft som det ikke ble opplyst om ved salget. Selger hadde i ettertid forfalsket sluttdokumenter for arbeidet, og hadde dermed klart hatt kjennskap til at arbeidet var gjort ufaglært. Utbedringskostnadene på kr 273 330 tilsvarte 6,9 % av kjøpesummen, og boligen hadde fått et varig verditap som en følge av at innredningen i 2. etasje var utført av ufaglært arbeidskraft.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 280 000.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at selger ikke hadde kjennskap til feil ved badet, jf. avhl. § 3-7. Selger fikk oversendt dokumenter fra sin eks-mann, og hadde ikke kjennskap til om disse eventuelt skulle være forfalsket. Uansett hadde kjøper fått risikoopplysninger om badet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste til at selger hadde svart uriktig på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til arbeid ved bad/el-anlegg, og på spørsmål om deler av boligen hadde blitt innredet. Videre bemerket sekretariatet at opplysningen om at det forelå en ferdigattest fremsto som misvisende, når kjøper i utgangspunktet måtte kunne forvente at ferdigattesten også omfattet boligens 2. etasje.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 ut fra de opplysningene som var gitt ved salget om arbeidene i boligens andre etasje, herunder på badet, det elektriske anlegget og innredningen for øvrig. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel, og kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Selskapet har i brev av 24.2.20 fremholdt at de er uenige i sekretariatets vurdering om at det foreligger en mangel etter de nevnte bestemmelser, men har tilbudt kjøper prisavslag i samsvar med sekretariatets vurdering. Kjøper har ikke akseptert tilbudet og har for nemnda anført at de nødvendige utbedringskostnadene er høyere enn hva som følger av sekretariatets vurdering. Kjøper har krevd prisavslag på kr 262 295 (inkludert utgifter til takst av bad og elektrisk anlegg på totalt kr 7 375), mens selskapet anfører at de mangelfulle forholdene kan utbedres for kr 93 000. Selskapet har ikke medregnet utgifter til takster.

Nemnda bemerker at det i retts- og nemndspraksis er lagt til grunn at kjøper må akseptere utbedring i tråd med den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Videre er det kjøper som har bevisbyrden for hvilke utbedringskostnader som er nødvendige. Nemnda bemerker at det er forholdsvis stor forskjell på hvilke utbedringskostnader kjøper ved sin takstmann anfører er nødvendige for så vidt gjelder mangelen på badet, og de utbedringskostnadene selskapet ved sin takstmann anfører er nødvendige. Saksbehandlingen for nemnda er skriftlig. Nemnda må treffe sin avgjørelse ut fra de saksdokumenter partene fremlegger og bevisbyrdebetraktninger. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at kjøper har oppfylt sin bevisbyrde på dette punktet. Nemnda finner følgelig å måtte ta utgangspunkt i at de utbedringsarbeider og -kostnader som er oppgitt av selskapet, gir en forsvarlig utbedring av de mangelfulle forholdene på badet. Når det gjelder utbedringen av mangelen knyttet til det elektriske anlegget, er det enighet om at kjøpers angitte utbedringskostnader legges til grunn.

Det fremgår av reklamasjonsrapporten innhentet av selskapet at utbedringskostnadene knyttet til badet utgjør kr 93 000. Nemnda er enig med sekretariatet i at det må gjøres et fradrag på bakgrunn av de risikoopplysningene som var gitt om badets tilstand ved salget. Kostnadene for utbedring av det elektriske anlegget utgjør kr 7 330, og nemnda fastsetter prisavslaget for mangelen ved badet og det elektriske anlegget til kr 75 000 til sammen. Kjøper har også krav på utgifter til takst, som samlet utgjør kr 7 375. Totalt settes prisavslaget til kr 82 375, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).