

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-424

10.6.2020

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – opplyst om ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Rana kommune oppført 1973 ble solgt "som den er" for kr 3 250 000, og overtatt av kjøper den 20.11.18. Ved salget ble det bl.a. opplyst at bad og garasje var oppført i de senere år, samt at deler av arbeidene var utført av selger som ufaglært. Etter overtakelsen oppdaget kjøper bl.a. feil ved el-anlegget, badet, dreneringen og garasjen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten og at skadene samlet sett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger ikke var kjent med forhold utover det opplyste, og at opplysninger om egeninnsats og bygningsdelenes alder tilsa at avviket heller ikke var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 651 018

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg, bad, stoppekran, garasje og drenering, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1973.

I prospektet ble det bl.a. opplyst om en stor dobbeltgarasje med hems integrert i boligen fra 2008, bad/vaskerom fra 2012, kjøkken fra 2006, ny strømmåler, inntakskabel og inntakssikringer fra 2016. Videre fremgikk:

Enebolig oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret 1973 med datidens byggeskikk og materialvalg. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt og med en normalt bra standard. Det som er gjort av betydning med boligen de siste 10 år er:

- bad/vaskerommet er oppgradert/pusset opp.
- Nytt taktekke som består av Dcera takpanner fra 2011/12
- Ny dobbel garasje som kunden eier en halvpart av, oppført i 2008

DRENERING:

- Dreneringen er ukjent men trolig fra byggeår.

BAD:

- Bad/vaskerom fra 2012 med baderomsplater på vegg, flis med varmekabler på gulv og malte plater i himling. Vegghengt toalett med innebygd sistene, baderomsinnredning med heldekkende vaskeservant, profilerte fronter, heldekkende vaskeservant, dusjkabinett med badekar og det er opplegg for vaskemaskin. Som ventilasjon av badet er det montert inn en avtrekksvifte med en ventilasjonskanal som går ut over tak.

KJØKKEN:

- Kjøkkeninnredning fra 2006 med profilerte beige fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål. Demping på skuffer og skap. Det er montert inn en avtrekksvifte med en ventilasjonskanal som

går ut i fri luft. Integerert stekeovn og nedfelt platetopp. Oppvaskmaskin og kjøleskap står løst i innredning. Innredningen har en normal slitasjegrad fra monteringsåret.

EL-ANLEGG:

- Det elektriske anlegget er et åpent anlegg. Noe nytt og noe gammelt. Sikringsskap montert i bod med automatsikringer og skrusikringer, ny måler og kursfortegnelse. Ny inntakskabel. Nye inntakssikringer fra 2016. For øvrig er ikke det elektriske anlegget vurdert av takstmannen da dette skal gjøres av godkjent el-takstmann eller godkjent el-installatør.

Garasje oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret 2008 med datidens byggeskikk og materialvalg. Garasjen er fundamentert på en ringmur av lettklinkerstein og en støpt plate på mark. Saltakkkonstruksjon med undertak av taktro og pappshingel som taktekke. Tilhørende takrenner og nedløp av stål. Yttervegger av isolert bindingsverk med stående kledning. Vindu med 2-lags isolerte glass. Isolert tredør. To leddporter i stål med motorisert portåpner. Innlagt strøm. Bør tilfylles masser ved hjørne ved inngangen og på baksiden av garasjen for å unngå fremtidige setningsskader. Garasjen holder en normalt bra standard og framstår som normalt godt vedlikeholdt.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid boligen siden 2007. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til arbeid på bad/våtrom hadde selger svart "*ja, av faglært og ufaglært*", og bemerket:

Firmanavn: Husker ikke

(..) totalrenovering bad, slått sammen tidligere vaskerom, toalett og bad til 1 baderom. Vann rør i rør, nye varmekabler. Egeninnsats på gulv, vegger og tak. ca. 2012.

Alt lagt nytt

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til arbeid på "*terrasse/garasje/tak/fasade*" hadde selger svart "*ja, av faglært og ufaglært*", og bemerket:

Firmanavn: ukjent

Redegjør for hva som er gjort og når: bygget karnapp kjøkken ca 2004, av snekker S.E.U., garasje satt opp 2008, egeninnsats, nytt decra tak ca 2012 snekkere via k.k. terrasse bygd ca 2000.

Selger oppga videre at det var utført el-arbeider av faglærte, og bemerket:

Firmanavn: flere forskjellige

(..) oppgradert fra åpent el.anlegg til skjult i store deler av boligen over tid ved oppussing.

På spørsmål om det forelå samsvarserklæring svarte selger "*NEI – kjenner ikke til om det finns*". Selger opplyste videre at det var utført kontroll av el-anlegget i ca. 2014.

Selger opplyste videre i egenerklæringen at det manglet ferdigattest for garasjen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 250 000 ved kjøpekontrakt datert 31.10.18, og overtatt av kjøper den 20.11.18.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved bl.a. bad, el-anlegg, garasje og drenering.

Ifølge rapport fra det lokale el-tilsynet ble det funnet el-feil på kjøkken, stue og bad.

Elektrikerfirma H. estimerte utbedringskostnadene til kr 49 000 i tilbud av 19.12.18, og bemerket at "*det elektriske anlegget i boligen på flere områder virker å være utført av ufaglærte*".

Det ble i tillegg utarbeidet en takstrapport som bl.a. dokumenterte avvik ved fallforholdene på baderomsgulvet, konstruksjonsfeil ved garasje og ødelagt stoppekran. Kostnadene ved utbedring ble estimert til kr 353 706 inkl. mva. I tillegg ble det innhentet pristilbud på kr 357 000 inkl. mva. for ny drenering.

I kommentar til selskapet har selger bl.a. uttalt følgende:

Kjøkkenet ble oppusset mellom 1 og 2 år før jeg kjøpte huset. Jeg har ikke fått gjort noe på det elektriske anlegget der i min eiertid og har heller ikke hatt noen problemer der. Stuen har jeg pusset opp og elektriker fra firma gjorde alt el. Arbeid der men finner ikke dokumentasjonen på det. Den ene lampen i taket som var koblet med sukkerbit i taket har jeg hengt opp og koblet i eksisterende sukkerbit som allerede var montert der. Hang ingen lampe der når jeg overtok huset men sukkerbiten var der. Kjenner ikke til at noe der ikke har jording. På badet fungerte begge nevnte stikkontakter når jeg flyttet ut. Stikkontakten i armaturer virker kun når lysbryteren dit er slått på. Bryteren til steamdusjen er noe jeg skulle ha fått gjort, men har blitt bortglemt. Veggen i gangen var ikke ferdig når elektriker koblet og jeg skulle egentlig få han tilbake å koble bryteren etter veggplatene var kommet på plass. Vifte i taket er koblet av elektriker, men er også helt åpen ikke forsøkt skjult på noe vis.

(...)

Elektrisk anlegg. Kan desverre ikke finne dokumentasjon for elektriske arbeider som er gjort. Det jeg har fått gjort i min botid er gjort av firma og det innebærer stue, soverom nærmest stue, bad og inntakssikring. Lampen med sukkerbit har jeg byttet selv men da benyttet sukkerbiter som var der fra før. Samme gjelder andre taklampen i stua. Drenering. Såvidt meg bekjent har det aldri vært anlagt drenering rundt huset da det heller ikke har kjeller beregnet for noe bruk. Vet ikke når kjelleren har vært fylt med grus men vil anta den har vært oppfylt siden huset var bygd. De få gangene jeg har vært i krypkjellern har den virket helt tørr og grei men har heller aldri gravd i massen den er oppfylt med.

Garasje. Byggetegninger ligger i prospektet og garasjen inspisert av kjøper. Kan ikke se at det foreligger skjulte feil og mangler der. Spennet på takstoler er beregnet av (..) som jeg kjøpte de av og har gått ut fra at de holder mål.

Stoppekran

Fikk ut fra tidligere eier opplysninger om at den var byttet men uvisst hvilket årstall. Stoppekranen fungerte da badet ble oppusset. Det var også sist den var i bruk og kjente ikke til at det var et problem med den annet enn at den hadde siget ned i bakken og måtte graves frem får å nå i den. Tror med ganske stor sikkerhet at kjøper ble gjort oppmerksom på det.

Bad

Kjente ikke til at det manglet et klammer på rør. Har ikke hørt lyder fra der. Gulv og vegger der er ikke gjort av firma som opplyst i prospekt.

Som jeg skrev i forrige mail er takstolene beregnet, dimensjonert og produsert hos K.K. og jeg har ikke hatt noen grunn til å mistenke at de ikke holder mål til formålet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha vært kjent med de påreklamerte forholdene, og at avviket fra det forventbare uansett var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 651 018, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at kjøper hadde sannsynliggjort at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og basert på risikoopplysninger og bygningsdelenes alder kom sekretariatet til at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har anført at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget om feil og ufaglært arbeid på det elektriske anlegget, avvik ved baderommet, ødelagt stoppekran, konstruksjonsfeil ved garasje og drensavvik. Selger har bestridt kjennskap til de påreklamerte forholdene.

Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at selger var kjent med de anførte mangelfulle forholdene på badet, stoppekranen, garasjen og dreneringen. Det vises til at det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kunnskap. For så vidt gjelder baderommet og garasjen, er det ved salget opplyst om at disse arbeidene helt eller delvis er gjort av ufaglærte/ved egeninnsats. Det er riktignok slik at selv om arbeidene er opplyst utført av ufaglærte/ved egeninnsats, så har selger opplysningsplikt om kjennskap til feil ved disse arbeidene. Men ut fra sakens dokumenter kan ikke nemnda se at kjøper har sannsynliggjort at selger *"kjente eller måtte kjenne til"* slike forhold.

Når det gjelder spørsmålet om mangler ved det elektriske anlegget og om arbeid på dette er utført av ufaglærte, har selger opplyst at arbeidene i stuen og på badet er gjort av faglærte uten at firmanavn kan oppgis, samt at han ikke var kjent med feil på anlegget. Kjøkkenet er etter det opplyste ikke pusset opp i selgers eiertid. I egenerklæringsskjemaet er det krysset av for at det ikke foreligger samsvarserklæring, og selger har tilføyd *"kjenner ikke til om det finns"*.

Det fremgår av tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet at det er anmerket ni forhold som må utbedres på kjøkken, stue og bad. Et elektrikerfirma som kjøper har kontaktet har gitt et prisoverslag på utbedringsarbeidene, og firmaet har samtidig fremholdt at *"det elektriske anlegget i boligen på flere områder virker å være utført av ufaglærte"*. Det er ikke i særlig grad konkretisert eller underbygget hvorfor elektrikerfirmaet er av den oppfatning at arbeidene er utført av ufaglærte. På bakgrunn av tilsynsrapporten og elektrikerfirmaets gjennomgang av det elektriske anlegget, legger nemnda til grunn at det er gjort ufagmessige arbeider på el-anlegget. Spørsmålet er om dette også innebærer at det er sannsynliggjort at arbeidene er gjort av ufaglærte, i strid med det selger selv har opplyst. Nemnda, som må vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter alene, har vært i tvil på dette punktet, men har kommet til at det ikke er sannsynliggjort verken at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved det elektriske anlegget eller at arbeidene er utført av ufaglærte. Selv om det må legges til grunn at arbeidene er ufagmessig utført, er det ikke ensbetydende med at arbeidene er gjort av ufaglærte. Det må legges til grunn at også faglærte kan gjøre feil. Slik saken er forelagt nemnda, har den kommet til at det ikke er sannsynliggjort at selgers benektelse av at arbeidene er gjort av ufaglærte, er uriktig.

Nemnda er følgelig av den oppfatning at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum:

Etter vårt syn må utbedringsarbeider knyttet til stoppekran og el-feil anses upåregnelige. Kostnadene på disse punktene er imidlertid forholdsvis begrensede, også sett opp mot kjøpsavtalen som sådan.

Hva angår avvik ved baderom og garasje kan vi ikke se at utbedringsarbeider kan anses kvalitativt sett upåregnelig. Arbeidene knyttet til både baderom og garasjen var i all hovedsak utført av ufaglærte. Hva angår forventningen til ufaglærte arbeider vises det til FinKN-2013-004, hvor nemnda uttalte at:

" Nemnda vil bemerke at legging av tak krever byggfaglig innsikt og håndverksmessig kompetanse, og at risikoen for omfattende feil og mangler er stor når arbeidet utføres uten slik innsikt og kompetanse. "

Kjøper måtte dermed forvente at arbeidene kunne være amatørmessig og mangelfullt utført. Avvik ved utførelsen og følgefeil kan dermed ikke anses upåregnelig. Det må videre nevnes at det ved salget ble opplyst om at drenering var "ukjent", og i beste fall fra byggeår. Etter vårt syn måtte dermed en fullstendig utskiftning forventes allerede ved salgstidspunktet, og skjulte skader som følge av svikt kunne dermed heller ikke utelukkes.

Slik saken er dokumentert, gjorde kjøper verken nærmere undersøkelser eller tok forbehold i sitt bud ved kjøp. Sett i lys av de momentene som er nevnt over, har dermed kjøper langt på vei overtatt risikoen for at utbedringsbehovet var større enn antatt.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. Selv om utbedringskostnadene er høye og utbedringsarbeidene inngripende, har nemnda etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).