

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-490

2.7.2020

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved bad – ufaglært arbeid? – opplyst om egeninnsats – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Moss oppført i 1956 ble solgt "som den er" for kr 1,95 mill., og overtatt av kjøper den 20.11.15. Ved salget ble det opplyst at selger hadde pusset opp boligens to bad i sin helhet, med nye rør, nytt sluk og ny membran. Det ble opplyst at *"mye av jobben er gjort av eieren selv som er faglært elektriker"*, og at *"faglært rørlegger har hatt ansvar for alt av rør innstallasjon"*. Selger svarte *"nei"* på spørsmål om arbeidet hadde blitt utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad. I forbindelse med videresalg i 2019 innhentet kjøper en tilstandsrapport, hvor takstmannen ga det ene badet tilstandsgrad 3 på bakgrunn av avvik ved fall, manglende hjelpesluk og antatt mangelfull tettesjikt. Det ble avdekket at rørinstallasjonen hadde en svært forenklet tilnærming, og fastslått at badet måtte rehabiliteres. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om ufaglærte arbeider ved badet, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav og viste til at kjøper ble opplyst om egeninnsats av personer uten kompetanse på våtrom ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på mellom kr 249 540 og kr 268 750, krav om erstatning for advokatutgifter på kr 11 188, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ufaglært arbeid ved bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Leiligheten i Moss ble oppført i 1956.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Bygning, generelt: Bolig oppført med kjeller. 1. 2 etasje og loft. Beskrevet bolig har beliggenhet over kjeller og 1. etasje. Felles adkomst via trapperom, utgang fra stue 1. etasje til veranda.

INNHold

Meget innholdsrik og romslig planløsning som vil passe for enhver barnefamilie.

1. etasje Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue, garderobe/soverom

Kjelleretasje: 3 soverom, bad/wc/vaskerom, trapperom/gang

STANDARD

Bo godt i en modernisert og betydelig påkostet selveierleilighet på populære (...).

Bad

Boligen inneholder 2 flislagte bad, hvorav badet i kjeller også fungerer som vaskerom. Begge bad fremstår som moderne med et godt fargevalg på flisene. Badene har praktiske og fornuftige løsninger slik at arealet er utnyttet godt, i tillegg til at det er varme i gulv. Begge baderom ble oppgradert i 2012 og baderom i 1. etasje er innredet med dusjhjørne, toalett og heldekkende servant. Baderom i kjeller utstyrt med toalett, dusj, benk, servant, VVB og pumpe for avløp til dusj. Waterguard montert i rommet for avstenging av vann.

VEDLIKEHOLD/TILSTAND

Boligen holder normal god standard. Det er siden 2012 utført betydelige arbeider på utvendig bolig i regi av sameiet og innvendig leiligheten i regi av eierne av beskrevet seksjon. Påkostninger:

- Gulv i kjeller og badrom 1. etasje nye i 2012, gulv i 1. etasje nye i 2015.
- Overflater på innvendige vegger nye eller behandlet i 2012/2015.
- Badrom 1. etasje 2012.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst, hvor det fremgikk følgende:

Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

(...)

Boligen holder normal god standard. Det er siden 2012 utført betydelige arbeider på utvendig bolig i regi av sameiet og innvendig leiligheten i regi av eierne av beskrevet seksjon. Utvendig er det montert ny trepanel, taktekking er byttet og det er oppført nye terrasser. Felles bod er oppført og ny drenering rundt boligen er utført.

Innvendig i boligen er kjellerdelen innredet til boligformål i 2012 og 1. etasje pusset opp i alle rom. Nytt kjøkken 2015 og badrom i 1. etasje 2012. Alle gulv i 1. etasje nye 2015.

Vinduer i boligens 1. etasje av noe eldre dato har behov for vedlikehold. Badrom i begge etasjer har behov for tilluft for ventilasjon. Badrom i kjeller har montert baderomsplater på vegger som ikke er riktig montert i henhold til monteringsanvisning. Det er ikke montert beslag i hjørne og i underkant av plater i dusjområde.

273 Innredning og garnityr for våtrom

Badrom i 1. etasje er utstyrt med dusjhjørne, toalett, heldekkende servant, underskap, høyskap, speil, lys og hyller. Det er ikke foretatt noen teknisk undersøkelse av badrommet, kun visuell befarings.

Påkostninger: Badrom er opplyst pusset opp i 2012.

Vedlikehold ol: Løs fugemasse ved sluk, rommet mangler tilluft.

273 Innredning og garnityr for våtrom

Badrom/vaskerom i kjeller er utstyrt med toalett, dusj med bunn og dusjvegger, arbeidsbenk, servant, VVB og pumpe for avløp til dusj. Watherguard montert i rommet for avstegning av vann. Det er ikke foretatt noen teknisk undersøkelse av badrommet, kun visuell befarings.

Vedlikehold ol: Badrom/wc/vaskerom mangler montering av sluk. Rommet mangler tilluft. Baderomsplater på vegger som ikke er riktig montert i henhold til monteringsanvisning. Det er ikke montert beslag i hjørne og i underkant av plater i dusjområde.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og "ja" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på bad/våtrom. Selger opplyste videre:

Beskrivelse: Bad nede og oppe er pusset opp i sin helhet. det ble montert varmekabler.

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse: Begge våtrommene ble pusset opp i 2012.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? – Ja

Beskrivelse: Nye rør, nytt sluk og nytt membran ble satt opp

Hvem utført arbeidet? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Mye av jobben ble utført av eieren selv som er faglært elektriker

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad? – Nei

Beskrivelse: Faglært rørlegger har hatt ansvar for alt av rør innstallasjon.

Selger opplyste videre i egenerklæringen at det hadde *"vært tilbakeslag av avløpsvann på kommunal avløp"*, og om å ha innredet kjelleretasje til boareal uten å ha søkt tillatelse om dette.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.11.15, og overtatt av kjøper den 20.11.15.

I forbindelse med videresalg av boligen i 2019, innhentet kjøper en tilstandsrapport datert 2.4.19:

Bygning, generelt - 1. etasje / Bad – TG: 3

Beskrivelse: Bad har baderomsinnredning med underskuffer. Dusjnise med dusjvegger av glassbyggerstein. Gulvfestet WC. Naturlig avtrekk. Varmekabler i gulv.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er tilnærmet flatt gulv. Avviker forskrifter. Videre ingen hjelpesluk utenfor dusjnise. Fuktindikator viser svært høye verdier. Vanntett sjikt er antatt ikke fungerende. Det registreres bom i fliser. Sluket viser ingen synlig membran under klemring, ikke rengjort. Basert på målinger og observasjoner må rommet påregnes å rehabiliteres.

Kjøper innhentet et tilbud fra rørleggerservice M. for utbedring av badet på kr 249 540 inkl. mva.

Selskapet har innhentet egen befaringsrapport datert 8.11.19:

Konklusjon:

Badet er gjennomgående ufagmessig utført, men undertegnede er ikke opplyst om at det har vært noe lekkasje eller annen skade i badet. Det er i tilstandsrapport gitt TG 3 med bakgrunn i flere avvik hvor ett av avvikene er "Vanntett sjikt er antatt ikke fungerende". Det er ikke synlig at det er noen membran som er ført under klemring i sluket. Overgang mellom membran og sluk er derfor ikke tett/tilstede.

Badet har ellers flere brudd på teknisk forskrift, som utilstrekkelig fall, manglende tilluft for ventilasjon, ikke lekkasjesikkert røropplegg. Røropplegg er opplyst utført av faglært, men er ikke utført, etter da å forvente, god håndverksmessig kvalitet eller iht. gjeldende teknisk forskrift.

Gitt de nevnte ufagmessigheter i denne rapporten, dog uten tegn til negativ konsekvens eller skade på eller fra badet mener undertegnede at det fortsatt er riktig med en TG 3 for rommet. Fraværet av negative konsekvenser skyldes i hovedsak at det benyttes dusjkabinett og at direkte vannpåkjenning i badet derfor er svært begrenset.

Beskrivelse:

Badet er opplyst å være fra 2012, er på 5,6 kvm og inneholder gulvstående toalett, servantinnredning og dusjkabinett. Det har flislagte overflater.

Det er ett sluk i badet av type Joti. Avløp fra servant går i støp og frem til sluk.

Badet fremstår med en del ufagmessigheter. Blant annet dårlig/ikke fall på gulv, manglende tilluft, flislegging/inndeling av fliser, "forenklet" røropplegg.

Sluket er opplyst og være byttet i 2012. Dette stemmer med sluktype. Det er etter undertegnades oppfatning et støpejernsluk fra Joti, som er sluk med rød farge. Det er også synlig store mengder transparent silikon/lim i hele slukhalsen. Hvorfor dette er gjort er ukjent, men kan indikere at dette er tettingen som er gjort mellom "membran" og sluk, eller er en forenklet form for reparasjon av et tidligere problem. Det er ikke ført noen membran under klemring. Utførelse fremstår svært ufagmessig.

Det ble åpnet fotlist ved terskel. Der var det ingen andre tegn til membran enn at treverk bak denne var "beskyttet" med et lag smøremembran. Hvordan evt. membran da er avsluttet mot døråpning er ukjent, men det fremstår som ufagmessig og utett mot tilstøtende rom.

Det er en luke i skillevegg mellom toalett og dusj. I denne luken er det synlig samlestokker for rør i rør samt stoppekran. Dette skal være et lekkasjesikkert system og samlestokker skal ligge i skap som er ment for formålet.

Dette er en svært forenklet tilnærming og utførelse av rør i rør opplegg. Det er ikke ivarettatt lekkasjesikring og monteringsanvisning for dette er ikke fulgt.

Bilde viser tilførsel til samlestocker for varmt og kaldt vann. Rørene fordeles herfra til de aktuelle tappepunktene i badet.

Utbedring:

En utbedring for å lukke de feil som er på badet vil måtte kreve at badet gjøres på nytt i sin helhet. De nevnte punkter for ventilasjon og fall på gulv kunne vært utført lokalt, men kvaliteten på det eksisterende er for usikker og fremstår ikke god nok til at det er forsvarlig med en enklere utbedring. For å få røranlegg lekkasjesikkert og iht. gjeldene forskrift kan dette løses ved at eksisterende samlestocker etableres i et samlingskap med de tilpasninger som blir nødvendig.

Utbedringskostnader:

Nytt bad uten nytt røropplegg, kun tilpasning av eksisterende samt etablering av samlingskap. Sluket må påregnes byttet til sluk med an boring slik av avløp fra servant kan føres direkte på sluket.

Kostnad estimeres til kr 215 000 eks mva.

Selger har i e-post til selskapet datert 20.4.19 forklart følgende:

Vi er ikke kjent med forholdene nevnt av kjøperen. Alle opplysninger om boligen finnes i taksten.

Viser til side 40 i vedlagt prospekt av leiligheten hvor det opplyses om at det er ikke blitt utført en tilstandrapport av boligen som beskriver boligens tekniske tilstand.

Hele rør anlegg og slukk anlegg på venstre side (nabo 1 og nabo 2) ble byttet ut i 2012 (vi spleiset om kostnadene, dette bør (nabo 1) kunne bekrefte) fordi det var et gammelt anlegg som førte til at hele badet måtte renoveres i 2012- som taksten sier (selv om den kun var visuell) var at begge bad hadde behov for tilluft og ventilasjon. Uten dette vil badet danne fuktighet.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en opplysningssvikt om ufaglært arbeid på badet, jf. avhl. § 3-7 og 3-8. Det ble opplyst om at selger var faglært elektriker, og at det ikke hadde blitt gjort noe ufaglært arbeid på badet. Opplysningene måtte dermed forstås som at selger hadde gjort det elektriske, mens rørlegger hadde gjort rørinstallasjon, sluk og membran. Videre var det mest sannsynlig at røropplegget og det øvrige arbeidet ikke hadde blitt gjort faglært, all den tid det ble avdekket at rørinstallasjonen hadde en svært forenklet utførelse, og arbeidet fremsto svært ufagmessig. Ettersom selger også hadde gjort øvrige arbeider enn på det elektriske, var det uriktig å si at arbeidene ble gjort faglært. Det ble også gitt uriktige opplysninger om at det ble lagt ny membran. Videre utgjorde utbedringskostnadene 12-13 % av kjøpesummen, og det forelå dermed en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene i tråd med de fremlagte estimatene på mellom kr 249 540 og kr 268 750, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Videre krevde kjøper erstatning for advokatkostnader på kr 11 188, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selger opplyste ved salget at badet ble bygget ved egeninnsats, av selger som faglært elektriker. Kjøper var dermed klar over at badet var bygget av en uten kompetanse på våtrom, og at selger svarte "nei" på spørsmål om badet var bygget ufaglært måtte dermed være av mindre betydning. Kjøper foretok ingen undersøkelser i forkant av salget, og måtte da anses å ha overtatt risikoen. Dette særlig ettersom undersøkelsen før salget i verdi- og lånetaksten var begrenset. Hva gjaldt rørinstallasjonen var det i tråd med nemndspraksis ikke tilstrekkelig å fastslå at arbeidene var gjort ufaglært på bakgrunn av at arbeidet fremsto ufagmessig, da også fagfolk kunne gjøre feil. På bakgrunn av opplysningene var det dermed påregnelig for kjøper at badet ikke var fagmessig bygget, og oppbygging av ett av badene utgjorde dermed ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om ufaglært arbeid på badet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Selgerne har forklart at de ikke hadde kjennskap til de feilene som er avdekket, samt at de og naboene spleiset på kostnader knyttet til arbeid på rør- og slukopplegg.

I sekretariatets vurdering heter det:

Ved salget opplyste selger at begge våtrommene ble "pusset opp i 2012", hvor "nye rør, nytt sluk og nytt membran ble satt opp", og at "mye av jobben ble utført av eieren selv som er faglært elektriker". Videre opplyste selger om at "faglært rørlegger har hatt ansvar for alt av rør installasjon". Ut fra en objektiv tolkning av opplysningene kunne kjøper forvente at "alt av rørinstallasjon" ble gjort av faglært rørlegger, men at det øvrige arbeidet hadde blitt gjort "av eieren selv som er faglært elektriker". Særlig når opplysningene om at det ble gjort nye rør, nytt sluk og membran, leses i sammenheng med at selger hadde gjort "mye av jobben" selv og at rør ble gjort av faglært rørlegger, måtte kjøper forvente at øvrige arbeider med bl.a. sluk og membran ble gjort av selger.

Videre opplyste selger at han var "faglært elektriker", og kjøper måtte dermed forvente at selger ikke var faglært innenfor våtrom. Det ble dermed opplyst at badet, for utenom rørinstallasjonen og det elektriske arbeidet, ble gjort av noen uten faglært kompetanse. At selger noe misvisende krysset "nei" på spørsmål om noe av arbeidet ble gjort ufaglært endrer etter sekretariatets oppfatning ikke disse opplysningene. Det er det totale opplysningsbildet kjøper må legge til grunn for sine forventninger, og ut fra opplysningene hadde ikke kjøper grunn til å forvente at selger var faglært hva gjaldt våtrom.

Nemnda er enig i dette.

Når det gjelder kjøpers anførsel om at det er gitt en uriktig opplysning om membran, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort av kjøper at det er gitt uriktige opplysninger på dette punktet. Det vises til at takstmannen har avdekket smøremembran ved fotlisten, men det er usikkert hvordan denne er avsluttet mot døråpningen. Nemnda er enig med sekretariatet i at selv om det ikke er avdekket membran under klemring i sluket, *"synes takstmannen ikke å legge til grunn at det mangler membran i sin helhet under flisene for øvrig"*.

Kjøper har også anført at røropplegget er så vidt mangelfullt utført, at det må legges til grunn at arbeidene er utført av ufaglærte. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken har takstmannen i ettertid uttalt at rørinstallasjonen bærer preg av en "svært forenklet tilnærming", hvor lekkasjesikring ikke er ivaretatt og monteringsanvisning for samlingsstokk ikke var fulgt. Imidlertid legger takstmannen til grunn at det ikke er behov for å skifte ut røropplegget, men kun å tilpasse det eksisterende og å etablere et mer egnet samleskap. Dette tilsier at anlegget delvis er korrekt utført. Samlet sett finner sekretariatet at avvikene i seg selv ikke tilsier at arbeidene måtte ha blitt utført av ufaglærte. Vi viser videre til selgers opplysning om at arbeidet på rørene ble gjort i samarbeid med nabo, og at nabo kan bekrefte dette. Vi kan ikke se at det er fremlagt opplysninger eller uttalelser som sannsynliggjør at dette ikke stemmer.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder.

Nemnda kan etter dette ikke se at det er gitt mangelfulle, uriktige eller misvisende opplysninger ved salget, og det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

De rimeligste forsvarlige utbedringskostnadene utgjør kr 249 540, noe som er 12,8 % av kjøpesummen. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er følgelig oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, fremholdt sekretariatet følgende:

I den forbindelse vil vi vise til at selger opplyste om at boligens to våtrom ble pusset opp i 2012 av selger uten kompetanse på våtrom, og at denne oppussingen innebar nye rør, nytt sluk og ny membran. Takstmannen ved verdi- og lånetaksten skulle kun vurdere boligen visuelt, og dermed ikke foreta en undersøkelse av konstruksjonens tilstand. Skjulte mangler måtte dermed påregnes. Likevel opplyste takstmannen ved salget om løs fugemasse ved sluket på det aktuelle badet, og at rommet manglet tilluft. Dette tilsa at det kunne foreligge problemer tilknyttet tettefunksjonen til sluket. Om boligens andre våtrom ble det videre opplyst om at baderomsplatene ikke var montert i henhold til monteringsanvisningen, og at det ikke var montert beslag i hjørne eller i underkant av plater i dusjområdet. Selv om disse opplysningene gjaldt boligens andre bad, ga opplysningene signaler om at badene ikke var utført fagmessig, og medførte dermed en risiko for at det også kunne foreligge øvrige avvik fra forskriftsmessig utførelse.

(...)

Vedrørende røranlegget er sekretariatet riktignok enige i at forholdet utgjør et kvalitativt avvik fra hva kjøper kunne forvente, på bakgrunn av opplysninger om faglært arbeid. Imidlertid synes forholdet å kunne utbedres lokalt, slik at avvikene ved røranlegget ikke er bakgrunnen for at badet må åpnes og totalrenoveres. Kostnadene synes dermed å være av begrenset omfang, slik at forholdet alene ikke utgjør et tilstrekkelig kvantitativt avvik til å utgjøre en vesentlig mangel.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Som Høyesterett også påpekte 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. Nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger følgelig etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).