

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-686

21.9.2020

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved bad oppusset i 2011 – ufaglært arbeid? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En rekkehusleilighet fra 1959 ble solgt "som den er" for kr 2,3 mill., og overtatt av kjøper 1.8.18. I salgsdokumentene fremgikk det at badet ble pusset opp i 2011, at gulvet hadde overflater av belegg lagt på støp av betong, at gulvet var tilnærmet flatt med lokalt fall rundt sluket, samt at sluket ikke var tilgjengelig for kontroll (TG 1). Selger opplyste at "*hele badet*" ble pusset opp, at "*alt var nytt*", herunder røropplegg, vann og avløp, plater på vegg, belegg på gulv, og membran. Arbeidet var utført av faglærte, men selger husket ikke firmanavnet. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje fra badet. Fagkyndige konstaterte feil fall på baderomsgulvet, og utett overgang mellom belegg og avløpsrør under toalettet. Kjøper anførte blant annet at det var gitt en uriktig opplysning om at badet var renover av faglærte, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og fremla kvitteringer for arbeidene som var utført. Selskapet anførte videre at deler av kostnadene var påregnelige for kjøper på bakgrunn av opplysningene ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 92 602 og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en borettslagsleilighet i rekkehus, oppført i 1959.

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

STANDARD

(...)

Kjøkken:

Stort kjøkken med innredning fra ca. 2011 ifl. selger. (...)

(...)

Bad:

Badet ble pusset opp i 2011 iflg. selger. Her er det våtromsplater på vegg og belegg på gulv. Bad er innredet med servant, dusjkabinett, klosett.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bodd i boligen siden 2011. Egenerklæringen ble utfylt både ved håndskrevet og ved maskinskrevet tekst. Deler av egenerklæringsskjemaet er ikke lesbart.

Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. Tilleggscommentaren var "*Røropplegg på kjøkken og bad nyt i 2011. Vann og avløp*". Selger svarte "*ja*" på spørsmål om det

var utført arbeid på bad, og oppga at dette var utført av faglærte. Selger svarte "*Jeg husker ikke*" på spørsmål om hvem som utførte arbeidene. Selger svarte "*ja*" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble fornyet, og redegjorde videre for arbeidene:

2011 elektrisk (..) vann og avløp. lagt plater på vegg og belegg på gulv. lagt membran.

Alt er nyt og hele badet er pusset opp og lagt membran.

Fra tilstandsrapporten hitsettes blant annet følgende:

Konklusjon tilstand

(...)

Boligen har normal standard, uten noen forhold som har innvirkning på takstrappen, annet enn det som fremkommer i boligsalgsrapportens enkelte poster.

Tilstandsrapporten har elementer med tilstandsgrad 2.

Dette er:

Noen innv. Dører, trapper, terrasser, frittstående dekke, luftbehandling baderom, overflater gulv 2. etg.

(...)

Det er ikke gitt opplysninger om vannlekkasjer, sopp-/råteskader eller skadedyrangrep, ut over det som evt. framgår av rapporten.

Innvendige overflater på badet ble gitt TG 1. Det ble bl.a. opplyst at badet var restaurert i 2011, at det ikke var påvist fukt, og at sluket ikke var tilgjengelig for kontroll. Det ble påpekt tilnærmet flatt gulv, men antatt lokalt fall rundt sluket. Luftbehandling ble gitt TG 2. Kjøkkenet ble vurdert til TG 1.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,3 mill. ved udatert kjøpekontrakt. Kjøper overtok boligen den 1.8.18.

Kjøper har forklart at det kort tid etter overtakelsen ble oppdaget fritt vann i kjøkkenskapet, som lå i etasjen under badet i andre etasje. Ifølge kjøper hadde vann rent gjennom himlingen på kjøkkenet.

Kjøper reklamerte overfor selskapet 20.8.18, og gjorde gjeldende feil fall på badegulv, lekkasje fra bad til kjøkken og at sluket på badet var "*tett/tilbakefall*".

Kjøper kontaktet takstmann A., og fra befæringsrapport datert 27.8.18 hitsettes:

1.0 Lekkasje fra bad 2 etg.

Etter overtagelse oppdaget ny eier fritt flytende vann i kjøkkenskapet som ligger under badet i 2 etg. Undersøkelser viste at lekkasjen kommer gjennom etasjeskiller ved avløpsrøret fra WC. Videre opplyser (kjøper) at vann som kommer på gulvet, ved bruk av badet, ikke renner mot sluken. Det er en pågående lekkasje fra WC. Ny eier har gjort forsøk på å tette sisternen, men uten å lykkes med det.

På befaring ble dusjkabinettet flyttet for å få tilkomst til sluken. Overgang belegg og sluk er utført på riktig måte. Fallforholdene på badet ble målt med laser, det ble avdekket at sluken lå på høyeste punkt på badegulvet. Vann som kommer på gulvet renner mot lekkasjepunktet under toalettet. Det er gjort forsøk på å tette overgang mellom toalett og gulv, men grunnet dårlig tilkomst mellom vegg og WC så er det ikke mulig.

(...)

1.2 Årsak/Konklusjon

Årsaken til lekkasje gjennom etasjeskiller er utett overgang mellom belegg og avløpsrør under toalettet. Feil fall på gulvet er ikke i henhold til gjeldende anbefalinger ved oppføringstidspunkt. Salgsdokumentene og boligsalgsrapporten gir ikke riktige forventninger med tanke på overnevnte forhold.

Forholdene krever utbedring.

1.3 Omfang

For å sikre tilstrekkelig fall mot sluk må gulvet rettes opp med påstøp. Våtromsbelegget har oppbrett langs veggene. Veggplatene overlapper gulvbelegget. For å utbedre fallforholdene på gulvet må veggplatene fjernes og gulvbelegget tas bort før ny gulvstøp kan påføres. Dette medfører demontering av elektriske punkter på veggene, dusjkabinett, wc og innredning. WC er ødelagt og må skiftes ut. På kjøkkenet er et av skapene fuktskadet. Hyller, skapdør og skroget til skapet har swellet opp grunnet lekkasjen. Det antas at det ikke er mulig å fremskaffe ny skapdør som har like profiler som den skadete døren. Det medfører at alle dørene må skiftes for å få like overflater på dørene, 20 dører.

1.4 Utbedring/Kostnad

(...)

Sum totalt inkl. mva: kr 83 125

Kjøper betalte i henhold til faktura datert 9.9.18 kr 9 478 for befæringsrapporten.

Selskapet har opplyst at arbeidet på badet var utført av H. Rørleggerbedrift og S. Flis og Gulv, men at S. Flis og Gulv ikke lenger eksisterte. Selskapet fremla kontoutskrift som viste overføringer datert 7.6.11 til G. Trevarefabrikk på kr 5 219 og til H. Rørleggerbedrift AS på kr 9 440. Det ble også fremlagt en SMS datert 21.3.19, signert "S. v/ B. – H. Rørleggerbedrift", hvor følgende fremgikk:

Hei! Fakturaen til S. ble delt mellom G. P. og Borettslaget. P. betalte selv for montering av utstyr på bad, og tilkobling kjøkken. Resten tok borettslaget. Jeg ville hørt med dem ettersom de står som kunder på ordren!

Kjøper kontaktet etter dette borettslagets styre, for å få avklart hvilke arbeider borettslaget sto for. Styret informerte kjøper i e-post av 4.9.19 om at soilrør ble byttet i 2011, og at de av regnskapet kunne se at borettslaget hadde betalt en faktura på kr 19 500 til H. Rørleggerbedrift. Fakturaen hadde de ikke lenger, da lagringstiden for fakturaer var utløpt. Styret informerte i tillegg om at borettslaget generelt betalte for utvendig vedlikehold/renovasjon, og at andelseier betalte for innvendig vedlikehold/renovasjon.

Selskapet har opplyst at kjøkkenet var fra G. Trevare AS, og har fremlagt en faktura fra G. Eiendom datert 27.4.11 på kr 30 291. Selskapet har videre opplyst at en av selgerne hadde hatt verge siden 2015/2016, og at han derfor ikke hadde vært særlig delaktig i salget, og husket lite detaljer fra oppussingen i 2011. Det skal derfor ha vært den andre selgeren som hadde hatt alt ansvar i forbindelse med salget. Selskapet fremla en e-post fra den andre selgeren, hvor det bl.a. fremgikk at hun hadde snakket med S. Flis og Gulv, men at de ikke hadde beholdt regnskap/faktura som var eldre enn 5 år.

Kjøper har i hovedsak anført at det var gitt uriktige opplysninger om at badet errenovert av faglærte, jf. avhl. § 3-8. Selger hadde ikke dokumentert at arbeidene var utført av faglærte. Kjøper har videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det de hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for totale utbedringskostnader på kr 92 602, inkludert takstrappport. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke var gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl. § 3-8. Selger sto for oppussing av bad og kjøkken i 2011, og hadde opplyst at arbeidene var utført av faglærte. Selgers verge hadde gjort sitt beste for å innhente dokumentasjon, men da firmaet ikke lengre var i drift og det var over 7 år siden arbeidet ble utført, hadde dette vært vanskelig. Selskapet har bestridt at vesentlighetskravet var oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om faglært arbeid i forbindelse med renovering av

badet i 2011, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet fant heller ikke at det forelå et vesentlig avvik ved boligen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet vannlekkasje fra bad, samt feil fall på baderomsgulvet.

Kjøper har anført at opplysningen om faglært arbeid på badet var uriktig. Sekretariatet fremholdt følgende om dette etter å ha redegjort for relevant nemndspraksis:

Sekretariatet vil bemerke at feil ved utførelsen vil forekomme også når arbeidet utføres av faglærte. At det oppdages feil og mangler er altså ikke ensbetydende med at arbeidet er utført av ufaglærte.

I denne saken har imidlertid selger fremlagt dokumentasjon for flere av arbeidene som er utført. Selskapet har videre oppgitt at ett av de aktuelle firmaene som ble angitt før salget har gått konkurs, og at selger nå har fått oppnevnt verge, noe som etter vårt syn gir en naturlig forklaring på at det er noen uklarheter rundt sakens faktum.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering funnet det sannsynliggjort at det ikke er gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentene om faglært utført arbeid i forbindelse med renoveringen av badet i 2011. Det vises til fremlagt SMS fra H. Rørleggerbedrift, skriftlig uttalelse fra borettslagets styre, og kopi av kontoutskrift som viser utbetaling til H. Rørleggerbedrift den 7.6.2011.

Det er følgelig ikke sannsynliggjort mangelsansvar som følge av mangelfull eller uriktig opplysning i medhold av avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda er enig i dette, og vil tilføye at det for nemnda er fremlagt ytterligere fakturaer, herunder faktura fra den aktuelle rørleggerbedriften. For ordens skyld bemerker nemnda at det fremstår som noe uklart når selger fikk oppnevnt verge, uten at dette kan medføre et annet syn på sakens realitet. Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. De nødvendige utbedringskostnadene utgjør totalt kr 92 602, noe som er i overkant av 4 % av boligens kjøpesum (eventuelt 3,6 % dersom kostnadene til befæringsrapporten trekkes ut).

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum:

På bakgrunn av salgsdokumentenes opplysninger om at badet og kjøkkenet var pusset opp syv år før kjøpet, og at badets overflater og kjøkkeninnredning var gitt TG 1, hadde kjøper i utgangspunktet grunn til å forvente at disse rommene var i rimelig god stand, og uten behov for umiddelbare utbedringer, jf. salgsprospektet og tilstandsrapporten. Ved vesentlighetsvurderingen må det imidlertid også legges vekt på andre opplysninger som forelå på overtakelsestidspunktet.

Sekretariatet finner det noe vanskelig å tyde selgers opplysninger om badet i egenerklæringen. Det er gjort rettelser i skjemaet for hånd, og det fremstår noe uklart hvem som har påført disse. Det fremgår heller ikke om rettelser er gjort før eller etter overtakelsen. Da kjøper ikke har kommentert dette, legger vi imidlertid til grunn som sannsynlig at rettelser er utført før overtakelsen, og at kjøper således var kjent med disse på overtakelsestidspunktet.

Slik sekretariatet forstår opplysningene i egenerklæringen, ble "hele badet" pusset opp i 2011 og "alt (var) nytt", herunder rørlegg, vann og avløp, plater på vegg, belegg på gulv og lagt membran. Selger har krysset av "ja" for at arbeidet var utført av faglærte, samtidig som de har opplyst at de ikke husket firmanavnet. I utgangspunktet måtte kjøper kunne stole på opplysningen om at arbeidet var utført av faglærte. Likevel bidrar opplysningen om at selger ikke husket navnet på firmaet som utførte arbeidet til en viss uklarhet om hvorvidt kjøper på overtakelsestidspunktet kunne stole på opplysningen om faglært utført arbeid. Etter sekretariatets syn måtte kjøper i utgangspunktet derfor være forberedt på en mulighet for at arbeidet kunne avvike fra forskriftene.

Etter sekretariatets syn må det ut fra de opplysninger som var gitt i selgers egenerklæringsskjema, ha fremstått som noe uklart for kjøper om det var lagt ny støp på gulvet i 2011. Opprømsingen av at det var lagt

plater på vegg, belegg på gulv og membran, må slik sekretariatet ser det kunne forstås som en spesifisering av hvilket arbeid som ble utført. I tilstandsrapporten var det imidlertid opplyst at baderomsgulvet var tilnærmet flatt, men med lokalt fall rundt sluket. Kjøper var på overtakelsestidspunktet således kjent med at det ikke var fall i hele gulvet. Opplysningen kan tale i retning av at det ikke var lagt støp. En viss usikkerhet medfører også opplysningen om at sluket ikke hadde vært tilgjengelig for kontroll i forbindelse med tilstandsrapporten.

Etter en helhetlig vurdering, der det i tillegg til ovennevnte forhold er lagt vekt på at boligen er av eldre dato og på kjøpstidspunktet hadde elementer av tilstandsgrad 2, har sekretariatet under en viss grad av tvil kommet til at det ikke er sannsynliggjort at misforholdet mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med, er "utvilsomt". Boligen er således ikke i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, og har ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda deler den tvil som sekretariatet har gitt uttrykk for, men har i likhet med sekretariatet etter en helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda i hovedsak slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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