

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-758

28.10.2020

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved nyrenovert bad – nytt mangelsforhold eller omfattet av tidligere forlik? – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., og 4-12.

En leilighet i Stavanger ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill. og overtatt av kjøper den 30.11.18. I salgsdokumentene ble det opplyst at et firma hadde renovert badet i 2017-2018. Etter overtakelsen ble det oppdaget svikt ved toalett og avvik ved overflatene. Forholdet ble påreklamert overfor selskapet, som tilbød "*fullt og endelig oppgjør*" for "*det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev*" mot en utbetaling på kr 75 000. Tilbudet ble akseptert av kjøper. I forbindelse med senere utbedringsarbeid ble det også funnet avvik ved baderommets rør- og el-anlegg. Kjøper kontaktet igjen selskapet, som fastholdt at saken var endelig forlikt og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at de påberopte feilene ved badet ikke var omfattet av det tidligere forliket, og ga kjøper medhold i at det forelå en vesentlig mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning totalt kr 128 979, hvorav utbedringskostnader kr 100 939 og kostnader til leiebolig kr 27 858, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en leilighet i Stavanger oppført i 1996.

I våtromsrapporten som forelå ved salget, ble det opplyst om følgende:

Det er varme/fliser på gulv, våtromsplater på vegger og hvitmalt tak med spotter. Hvit høyglans seksjon med vask, overskap og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i sotet glass. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. El-vifte ut over tak. Gulvbelegg ned i sluk med klemring og fall til sluk. Det var ingen utslag ved fuktmålingene på badet. Det opplyses at badet er renovert i 2017-2018.

TG 1

Vurdering

Avløp/vann under vask funnet i orden uten lekkasje. Det er bom i 3-4 fliser inne i dusj.

TG 2

Anbefalte tiltak

Sluker og vannlåser rengjøres jevnlig, og etter behov.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2009. I skjemaets pkt. 1 på spørsmål om det "*er/har vært feil tilknyttet våtrommene*" var det krysset "*ja*", og bemerket:

Lekkasje med vaskemaskin vegg rør.

I skjemaets pkt. 2 på spørsmål om *"utført arbeid på bad/våtrom"* var det krysset *"ja, kun av faglært"*, og bemerket:

Firmanavn: A. (...)

Redegjør for hva som er gjort og når: Lagt gulv flise, pannel, do og vask med speil

På spørsmål i pkt. 2.1 om *"tettesjikt/membran/sluk"* ble *"oppgradert/fornyset"* var det krysset av *"ja"* og bemerket:

Dusj område, vegg, ved vannslurk område og på vask område.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.10.18, og overtatt av kjøper den 30.11.18.

Etter overtakelsen ble det oppdaget svikt i toalett og avvik ved overflater på badet. Ifølge takstmann R. sin rapport av 4.3.19 måtte følgende tiltak utføres:

Baderomspanel er ikke montert etter monteringsanvisning fra leverandører og Byggforsk samt at fallforhold på bad ikke er i henhold til byggeforskrifter. Sveisebelegg har redusert levetid i forhold til forventet levetid på ett bad i fra 2017-2018.

Baderomsplater må rives og gulvbelegg rives. Det må monteres inn nytt spikerslag/stenderverk på de deler som mangler. Ny membran må legges med riktig oppbrett og bunnprofil til baderomsplater monteres i riktig avstand fra gulv. Terskel må heves slik at enj for riktig fallforhold. Sanitærutstyr demonteres og monteres. El punk demonteres og monteres.

Kr 94 552 inkl. mva.

Beboelighet:

Nei, ved riving av bad vil det bli ubeboelig da det ikke er dusjmuligheter.

Kjøper fremsatte i brev av 12.4.19 krav om å få dekket utbedringskostnadene, og det ble samtidig tatt forbehold om å kreve dekket *"utgifter til leiebolig i utbedringsperioden"*.

I brev av 23.9.19 viste selskapet til *"feil på bad"*, og tilbød *"fullt og endelig oppgjør"* for reklamasjonen mot en utbetaling på kr 75 000. Kjøper aksepterte forliket, og i akseptskjemaet fremgikk:

(...) med dette å motta kr 75 000 som fullt og endelig oppgjør fra (...) knyttet til det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato.

Når kjøper senere påbegynte utbedringsarbeidene og åpnet veggene ble det også funnet avvik ved baderommets rør- og el-anlegg.

F. AS vurderte forholdet, og ifølge pristilbud av 7.11.19 ble kostnadene ved utbedring estimert til kr 100 939.

Selskapet har fremlagt *"Kontrakt for håndverkertjenester"* datert 15.1.18 fra selgers eiertid, som omfattet følgende:

Håndverker/mester: (...)

Toalettinstallasjon, toalett, vannrør, taklamper, 2 stk toalett, 2 stk synker, fliser på gulv, plater på vegg (..)

Piser inkludert mva

Kr 27 000

Kr 31 750

Kjøper har i hovedsak anført at det tidligere inngåtte forliket ikke stengte for nye krav, og at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7. I tillegg var det grunnlag for erstatning.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning på kr 128 979, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2. Av beløpet utgjorde kr 27 858 kostnader til leiebolig.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at saken var endelig forliket. Uansett forelå det ikke mangelsansvar, jf. avhl. § 3-7. Selskapet anførte også at saken måtte avvises fra nemndsbehandling.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at forliket ikke utelukket det nye mangelskravet, ettersom den tidligere saken kun omfattet avvik ved overflatene på badet, og det ikke forelå indikasjoner på andre feil ved badet. Sekretariatet viste særlig til FKN 2010-433. Sekretariatet kom videre til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at kravet knyttet til avvik ved rør- og el-anlegg ikke kan anses omfattet av forliket som ble inngått om svikt i toalett og avvik ved overflatene på badet. Det fremgår klart av selskapets akseptskjema et forliket gjaldt "*det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato*", som altså var de mangelsforhold som ble avdekket i takstmann R. sin rapport av 4.3.19. Mangelsforholdene for rør- og el-anlegg må anses som et nytt forhold, og ble avdekket i F. Bygg AS sin rapport av 7.11.19. At selskapet i sin forlikshenvendelse til kjøper omtaler det første forholdet som "*Feil ved bad*", medfører ikke at forliket kan forstås slik at ethvert nytt mangelsforhold som gjelder badet er omfattet.

Dernest blir det spørsmål om mangelsforholdene ved rør- og el-anlegg må anses som mangler etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Sekretariatet har i sin vurdering av mangelsspørsmålet uttalt følgende:

Ved salget ble det opplyst at badet ble renoveret i 2017-2018. Beskrivelsen innebærer etter vårt syn at det måtte forventes at badet var fornyet i sin helhet, og dette tilsier at kjøpers forventning må ha vært at dette også inkluderte rør og el-anlegg. Dette må gjelde selv om det ikke ble uttrykkelig opplyst i egenerklæringsskjemaets pkt. 4 og 11. Dersom renoveringen ikke inkluderte viktige bestanddeler som rør og el., skulle dette vært tydeliggjort fra selgers side. Se til sml. FKN 2020-380.

Vi har imidlertid vanskelig for å se at det foreligger en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 knyttet til de ufagmessige arbeidene ved rør- og el-anlegget. Selskapet har fremlagt en kontrakt mellom selger og håndverkerfirmaet som ble opplyst om i egenerklæringsskjemaet. Riktignok fremstår kontrakten vel enkel og det avtalte beløpet for renoveringen nokså lavt. Slik saken er dokumentert finner vi det imidlertid ikke dokumentert at selger måtte forstå at de utførte arbeidene var mindreværdige eller at firmaet ev. manglet nødvendig kompetanse. Forutsatt at det må legges til grunn en opplysningssvikt om at det var utført arbeid knyttet til rør og el., er det etter vår oppfatning tvilsomt om dette kan antas å ha virket inn på den aktuelle kjøpsavtalen.

Opplysningen ville vært at samme firma – som allerede oppgitt i egenerklæringsskjema ved salget – også hadde vært involvert i rør- og el-arbeid. Slik saken er dokumentert finner vi det lite sannsynlig at dette ville hatt betydning for innholdet i kjøpekontrakten. Vi går ikke nærmere inn på dette.

Vi har uansett kommet til at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det vises til at badet var nesten nytt på salgstidspunktet, i all hovedsak tilstandsvurdert til TG 1, og utført av kun fagkyndige, ref. egenerklæringsskjemaet. En fullstendig renovering av badet kort tid etter overtakelsen må dermed anses som et markant avvik fra forventbar tilstand. Videre vil de samlede kostnadene være såpass store, og godt over det sjiktet som i tidligere retts- og nemndspraksis har blitt ansett som tilstrekkelig, at vi finner å legge til grunn at vesentlighetsvilkåret er oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og kan det i alt vesentlige tilrettelegge sekretariatets begrunnelse.

Nemnda har merket seg selskapets anførsel om at selger gjennom opplysninger i egenerklæringsskjemaet har spesifisert hvilke bestanddeler ved badet som var nye – med den følge at kjøper ikke kunne forvente at andre deler av badet var nye. Nemnda mener dette ikke kan føre frem. Salgsoppgaven har flere steder fremhevet at hele badet ble renoveret i 2017/2018. Det samlede opplysningsbildet gir en klar forventning om et helt nytt bad, inkludert el- og røranlegg. Det er med andre ord ikke naturlig å tolke selgers opplisting i egenerklæringsskjemaets punkt 2 antitetisk. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, finner nemnda at sekretariatet har foretatt et noe høyt fradrag for det forhold at kjøper vil få dokumentasjon og samsvarserklæring på arbeidene samt utvidet reklamasjonsadgang. Nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 90 000.

Nemnda finner ikke at det er grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14, all den tid mangelen etter avhl. § 3-9 andre punktum må anses å ligge utenfor selgers kontrollsfære.

Forsinkelsesrente for prisavslaget er imidlertid krevd og blir å tilkjenne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).