

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-852

1.12.2020

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad – feil firmanavn i egenerklæringsskjema – innvirkning? – avhl. §§ 3-8, 4-12 og 4-19 første ledd.

En enebolig i Ullensaker kommune fra 1977 ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill., og overtatt av kjøper 30.1.19. I salgsdokumentasjonen var det opplyst at badet var pusset opp i 2015, og selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at arbeidet var utført av firmaene R. AS og R. Bad AS. Omtrent tre måneder etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje fra badet i andre etasje og ned til etasjen under. Kjøpers bygningsforsikringsselskap innhentet en takstrapport som påpekte feil og mangler ved badet den 17.10.19, og avslo ansvar den 14.11.19. Kjøper reklamerte til selger den 11.12.19, og anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Det viste seg bl.a. at firma som selger hadde oppgitt i egenerklæringen ikke eksisterte. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte blant annet at det var reklamert for sent, og at det ikke var gitt uriktige opplysninger om oppussingen av badet. Firmaet som var oppgitt i egenerklæringen var ikke riktig, men dette skyldtes ifølge selskapet autokorrektur ved selgers utfylling av skjemaet. Nemnda kom til at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader, utgifter til takstrapport, advokatutgifter, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Ullensaker kommune oppført i 1977.

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

Boligen er betydelig pusset opp i 2015 med blant annet våtrom, el anlegget, kjøkken, de fleste vegg, gulv- og himlingsflater, m.m.

(...)

Oppgraderinger/vedlikehold:

Opplysninger gitt av eier:

Arbeider utført av fagfolk.

Boligen er pusset opp i 2015 med blant annet baderom, vaskerom, toalettrom, hele det elektriske anlegget, veggflater, gulvflater, m.m.

Det er lagt flis på flis med nye varmekabler i våtrom.

Utstyr for sanitærinstallasjoner TG 1

(...)

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er ikke registrert fuktforskjeller på baderommet. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, ligger under dusjkabinett. Det anbefales nærmere undersøkelser av sluk og mansjett. Badersgulvet er tilnærmet i vater. Fuktmerker på himlingsplater.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst at hun kjøpte boligen 1.1.15, og at hun hadde bodd der i to og et halvt år, herunder de siste 12 månedene. I tillegg har hun svart følgende på disse spørsmålene:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

"Nei."

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

"Ja. Begge bad pusset opp i desember 2015. Nye varmekabler og nye rør fliser og dusjkabinett. Nytt interiør og toalett og".

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

"Ja. Ansvarlig er R. AS. Han hadde i oppdrag å pusse huset opp. Anbefalt av T. eiendomsmegler og regner med at han ansatte fagfolk. Rør, toaletter, varmtvanns tank, vannstopper, montering av krane og dusjkabinetter er utført av R. Bad AS".

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

"Nei."

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

"Nei. Se kommentarfelt om bad".

9. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

"Nei".

9.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

"Ja. Alt med vann og nye rør pluss ny varmtvannstank er utført av R. Bad".

9.2. Er arbeidet utført av faglært?

"Ja. R. Bad AS".

9.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

"Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.10.18, og overtatt av kjøper den 30.1.19.

Kjøper har forklart at han den 1.5.19 oppdaget en vannlekkasje fra badet i boligens andre etasje, da det var vått "på bakken" i første etasje. Kjøper kontaktet sitt bygningsforsikringsselskap Gjensidige, og fikk en entreprenør til å se på lekkasjen.

Kjøper kontaktet R. Bad AS med spørsmål om hva de gjorde på badet i andre etasje under renoveringen i 2015. R. Bad AS forklarte at de kun gjorde overflatearbeider og monterte dusjkabinett, og hadde ikke byttet noe rør. R. Bad AS oppga videre:

(...) Vi har ikke noe med totalrehabilitering av dette badet å gjøre, vi har IKKE smurt membran og montert membran rundt sluk dette er det R. AS som har utført, eller hatt ansvar for.

Vi har hatt noe rørteknisk og dusj kabinett, og A. skadeservice skriver at det er membran det er noe galt med, ikke rørene??

Det ble fremlagt en tilstandsrapport fra R. Bad AS datert 18.9.19:

Omfang

Våt Takpanel

Årsak

Tyder på ett brudd i sluk/ forhøynings ring. Ser bare at takpanel er våt. Taket er ikke åpnet opp. Den bærer ikke preg av å ha vært utsatt for fukt i lang tid, da det kun ser ut som missfarging og ikke råte/sopp.

Antatte, spesifiserte utbedringskostnader

Bytte sluk, Ny flis og membran på badegulv 2.etg m/ sokkel flis

Bytte takpanel.

Gjensidige innhentet en skaderapport fra A. Skadeservice datert 17.10.19. Det ble angitt i rapporten at skadeårsaken var utett våtrom som en følge av håndverkerfeil fra renoveringen i 2015. Det ble påpekt at det var usikkert om membran var skadet eller manglet, og at membran i sluket var løs. Gjensidige avsto ansvar overfor kjøper den 14.11.19.

Kjøper reklamerte til selger den 11.12.19, og til selskapet den 21.12.19.

Kjøper innhentet også en takst fra H. takst AS datert 1.2.20:

(Kjøper) har oppdaget at det trekker vann ned i himlingen under toalett. Det registreres manglende veggflis og membran på vegg bak avløpsrør til toalettet. Ved himlingen under badet er det demontert tak- ess plater, der det er synlig spor etter vannlekkasje i etasjeskille.

Det er opplyst om i taksten som forelå ved salget at det er montert flis på flis på gulvet i badet, men dette burde ikke ha en negativ innvirkning på selve membranen/ tettesjiktet.

SKADEOMFANG

Badert er renoveret i 2015 og tek 10 ligger til grunn for omfanget.

(...)

TILTAK- OG REPARASJONSBEKRIVELSE:

Toalettet må demonteres og membranen kan lokalt utbedres ved å demontere overliggende betong- ned til membranen, skjote membranen med oppløst til vegg. Ny påstøp, nye fliser og montering av eks toalett.

Utbedringskostnadene ble oppgitt til kr 62 648 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger opplyst at hun ikke hadde problemer med lekkasje i sin eiertid, og at hun ved kjøpet av boligen i 2015 engasjerte R. Bygg og Monteringsservice v/ byggmester K.R. som totalentreprenør. Det var K.R. som sto for innleie av nødvendig kompetanse, og som engasjerte rørlegger og elektriker, herunder R. Bad. Selskapet forklarte at selger feilaktig hadde oppgitt uriktig firmanavn i egenerklæringen.

Kjøper reklamerte overfor K.R., som svarte i e-post av 5.2.20:

Vi ble hyret inn som entreprenør for å pusse opp boligen (..) i 2015. Vi rev badet som skulle pusses opp slik at dette var klart for oppbygging, men vi hadde ikke med noe ang bad da vår pris totalt ble for dyrt for oppdragsgiver. Badet ble pusset opp av en annen entreprenør "R. Entreprenør" Eier (S.Ø.) de hadde også El-Installasjon på adressen.

Derfor tar vi IKKE på oss noen erstatning krav på våtrom, vi vet ikke hvorfor boligeier ikke informerte om dette. Men jeg har mine mistanker, da det sikker ikke forekommer noe papperirer på dette arbeidet fra R. Entreprenør.

Kjøper har opplyst at det ble forsøkt å oppnå kontakt med R. Entreprenør, men at firmaet ikke kunne gjenfinnes. Kjøper søkte opp selskapet E. Elektro, som også var oppgitt i egenerklæringen, og oppdaget at daglig leder der var S.Ø.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper ble ikke informert om de omfattende feilene ved boligen. Selger hadde flere ganger oppgitt uriktige selskaper og at arbeidene var utført av fagfolk. Både det kvantitative

og det kvalitative vesentlighetskravet var oppfylt. Kjøper anførte videre at det ble reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Uansett var vilkårene i avhl. § 4-19 tredje ledd oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag fastsatt etter nemndas skjønn etter avhl. § 4-12. I tillegg har kjøper fremsatt krav om erstatning på kr 8 250 for kostnader til takstrapport etter avhl. § 4-14. Kjøper krevde også forsinkelsesrenter.

Selskapet har anført at reklamasjonen ble fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper oppdaget forholdet 1.5.19, og reklamasjon ble fremsatt først i desember 2019. Selskapet har videre bestridt at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det var hverken gitt uriktige eller feilaktige opplysninger om oppussingen av badet. At det var oppgitt feil firmanavn i egenerklæringen skyldtes autokorrekt ved selgers utfylling av skjemaet. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at den uriktige opplysningen i egenerklæringen ikke hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Vesentlighetsvilkåret var ikke oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøpers reklamasjon ble fremsatt den 21.12.19, og selskapet har anført at reklamasjonen ikke kan anses rettidig.

Avgjørende for om det er reklamert i tide, er om kjøper fremsatte reklamasjonen innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Yttergrensen for rettidig reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd er normalt tre måneder etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget, jf. Rt. 2010 s. 103. Ikke enhver indikasjon på at det foreligger en mangel er tilstrekkelig til at reklamasjonsfristen tar til å løpe. Fristen starter når kjøper mottar konkrete opplysninger som kan avklare spørsmålet om et mulig ansvar for selgeren, jf. Rt. 2011 s. 1768

På bakgrunn av dokumentene i saken har nemnda vært noe i tvil om når reklamasjonsfristen må anses å ha startet å løpe. Nemnda finner det imidlertid sannsynliggjort at et mulig ansvar for selger ikke kan anses avklart før Gjensidiges fagmann utarbeidet sin rapport den 17.10.19. Det er for nemnda uklart om kjøper mottok denne før han fikk brevet fra Gjensidige den 14.11.19, men selv om man legger 17.10.19 til grunn som startdato, vil reklamasjonen etter nemndas oppfatning være rettidig.

Nemnda går deretter over til spørsmålet om det foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at selger har gitt uriktige opplysninger om firmaet som utførte arbeidene på badet. Dette er nemnda enig i, og det vises til sekretariatets begrunnelse. Sekretariatet har imidlertid kommet til at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8 andre ledd ikke kan anses oppfylt. I begrunnelsen heter det bl.a. følgende:

Spørsmålet blir etter dette om det foreligger en mangel som en følge av uriktig oppgitt firmanavn. Slik saken er opplyst for oss, legger vi til grunn at selger i egenerklæringsskjemaet oppga uriktig navn på firmaet som utførte arbeidene på badet. Spørsmålet er imidlertid om opplysningen har innvirket på kjøpet, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Innvirkningsvilkåret legger opp til en kausalitetsvurdering av hvorvidt avtalen ville vært inngått på andre vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90-91. Finansklagenemnda Eierskifte har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det avgjørende for innvirkningsvurderingen vil være om den aktuelle opplysningens "art og karakter" sett opp mot den konkrete boligen, tilsier at opplysningen er egnet til å virke inn på avtalen, se f.eks. FinKN 2014-055.

Nemnda har i tidligere praksis kommet til at uriktig oppgitt navn på håndverkerfirma i selgers egenerklæringsskjema kan utgjøre en mangel, se FinKN 2016-222. I denne saken var det opplyst at firmaet kun hadde utført deler av el-installasjonen, og at selger ikke kunne dokumentere hvem som hadde utført de øvrige arbeidene hvor det også var påvist amatørmessig arbeid. Da ufagmessig arbeid på el-installasjoner normalt innvirker på kjøpsavtalen, og det ikke var opplysninger i saken som tilsa at de ikke hadde gjort det, kom nemnda til at forholdet utgjorde en mangel. I nærværende sak var det imidlertid opplyst at arbeidene på badet ikke var dokumentert, og at selger "regnet med" at det oppgitte firmaet ansatte fagfolk. Med disse opplysninger mener vi nærværende sak skiller seg fra FinKN 2016-222, og vi har kommet til at selv om det i vår sak er gitt uriktig firmanavn, kan dette ikke ha innvirket vesentlig på avtalen. Dette er i tråd med nemndas avgjørelser i FinKN 2017-114, FinKN 2017-237, og FinKN 2017-588.

Nemnda har funnet vurderingen av om innvirkningsvilkåret er oppfylt vanskelig. Nemnda mener saken har flere likhetstrekk med FinKN 2016-222. Her ble følgende ble uttalt:

Etter nemndas oppfatning har selgeren gitt uriktige opplysninger når det viser seg at el-installatøren som er oppgitt i egenerklæringen, bare har skiftet sikringsskapet. Selgeren har ikke kunnet dokumentere hvem som har utført de øvrige arbeider, der det også er påvist amatørmessig arbeide. Ufagmessig arbeid på el-installasjoner er et forhold som normalt vil virke inn på kjøpsavtalen, og det er ingen opplysninger i saken her som tilsier at de ikke har gjort det.

I herværende sak har altså selger i egenerklæringsskjemaet oppgitt et firma som angivelig ikke finnes – R. AS – som den ansvarlige for arbeidene på badet. I utgangspunktet vil en ren skrivefeil vanskelig kunne sies å innvirke på kjøpers avtaleinngåelse eller budet størrelse. I dette tilfellet fremstår imidlertid også det reelle og underliggende ansvarsforholdet uavklart. I første tilbakemelding til selger, jf. selskapets brev 14.1.20, opplyses at "*det er K.R., ikke R.*" som er den ansvarlige. I e-post av 5.2.20 fra nevnte K.R. fremgår det imidlertid at han ikke hadde noe med oppføring av badet å gjøre: "*Badet ble pusset opp av annen entreprenør "R. Entreprenør". Eier: S.Ø.*". I brev fra kjøpers advokat av 15.10.20 hevdes det at heller ikke dette firmaet finnes.

Det er for nemnda vanskelig å se hva som er det riktige her, men for vurderingen av innvirkningsvilkåret vil det være et sentralt poeng at det i tillegg til feilskriften ikke er mulig for kjøper å få brakt på det rene hvem som er ansvarlig for arbeidene på badet. Nemnda er i og for seg ikke uenig i at egenerklæringsskjemaet gir uttrykk for selgers subjektive oppfatning, men når det først er konstatert feilskrift, er det betydningen av denne for kjøper som må vurderes. I dette tilfellet kan ikke skrivefeilen vurderes uten at det underliggende forholdet også vurderes. Når selv den personen som selger mente å oppgi som ansvarlig i skjemaet bestrider ansvar, er det såpass stor usikkerhet omkring arbeidene på badet at nemnda mener innvirkningsvilkåret må anses oppfylt. Ved vurderingen legges det vekt på at det normalt vil være sentralt for en kjøper å vite at noen i det hele tatt står ansvarlig for arbeider på badet.

Nemnda tilføyer at selgers opplysning om at man "*regner med at han ansatte fagfolk*" i egenerklæringsskjemaet etter sin ordlyd ikke er egnet til redusere kjøpers forventning om at noen i det hele tatt var ansvarlig for disse arbeidene.

Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. § 3-8.

Det skal etter dette utmåles prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda legger til grunn oppstillingen i rapport fra H. AS av 1.2.20, som angir samlede utbedringskostnader til kr 62 648 inkl. mva. Det skal foretas et visst standardheavingsfradrag, samtidig som utgifter til sakkyndig kan inkluderes i prisavslaget. Beløpet settes skjønnsmessig til kr 50 000.

I brev fra kjøpers advokat av 15.10.20 er det også krevd erstatning for utlegg til juridisk bistand. Nemnda kan ikke se at det er fremlagt dokumentasjon på at kjøper har blitt belastet kostnader til advokat, herunder opplyst om vedkommende har rettshjelpsforsikring. Konkret erstatningsbeløp

er heller ikke spesifisert. Nemnda finner derfor ikke grunnlag for tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14.

Forsinkelsesrente er krevd og blir å tilkjenne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).