

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-97

12.2.2020

AmTrust Europe Limited

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

Regress – sikrede ikke opplyst om innkledd radiator utført av faglærte – fal. §§ 4-1, 4-2.

En leilighet i Oslo fra 1954 ble solgt "som den er" for kr 4,4 mill. av sikrede (selger) i 2016, og det ble i den forbindelse tegnet boligselgerforsikring hos selskapet. Leilighetens bad hadde blitt renoveret av et firma i 2011, og sikrede hadde vært i kontakt med styret i borettslaget for å få godkjenning til dette. Etter salget reklamerte kjøper til selskapet som en følge av at en radiator på badet var tildekket/innbygget. Selskapet utbetalte et prisavslag til kjøper på kr 88 125, og krevde regress for hele beløpet fra sikrede. Selskapet har anført at sikrede har misligholdt sin opplysningsplikt ved tegningen av boligselgerforsikringen, og at sikrede var mer enn lite å legge til last for dette. Sikrede anførte at hun ikke kjente til at det var noe feil ved badet, og viste til at arbeidet hadde blitt utført av faglærte. Nemnda kom til at det ikke var grunnlag for krav om regress, og ga sikrede medhold.

SKADE: Selskapets utbetaling til kjøper kr 88 125.

SELSKAPETS REGRESS: Krav mot sikrede på kr 88 125 (100 % av utbetalingen til kjøper).

Saksfremstilling

Saken gjelder selskapets krav om regress mot sikrede (selger) etter utbetaling av prisavslag til kjøper, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2.

Sikrede renoverte baderommet i 2011, og arbeidene ble utført av Z. Flis. I forkant av renoveringen varslet sikrede styret om arbeidene. I e-post fra sikrede til styret av 1.7.11 fremgikk:

Hei igjen styrefolk,

Rehabiliteringen av bad skal meldes styret. Vi skal rehabilitere vårt bad: nytt gulv med varmekabler, nye vegger, og nytt tak. samt nye sanitæranlegg. Jeg er jo inhabil, og må ha godkjenning av dere. Vi bruke Z. Flis et anerkjent entreprenørfirma.

Sikrede fikk svar samme dag:

Jeg ser ingen grunn til å ikke godkjenne badet (...)

På badet var det en eldre radiatorovn som i forbindelse med renoveringen utført av Z. Flis ble bygget inn i vegg. Sikrede solgte leiligheten i oktober 2016 "som den er" for kr 4,4 mill., og tegnet i den forbindelse boligselgerforsikring hos selskapet.

I egenerklæringsskjemaet svarte sikrede "ja" på spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader", og opplyste:

Sprekk i flis på badet.

Sikrede opplyste videre i egenerklæringen at badet var nytt i 2011, og at arbeidene var utført av Z. Flis.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble badet vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, med bemerkning om bl.a. sprekke i flis på gulv og løse fliser i dusjsonen, sprekker i silikonfuger, bom i flis. Det ble anbefalt nærmere undersøkelser, og påpekt at årsakene kunne være alt fra uheldig limkontakt ved montering av fliser, til indikasjoner på fuktskader.

Etter salget av leiligheten reklamerte kjøper den 17.11.17 over følgende:

Varmeanlegg/radiator som er bygget inn i vegg. Styret krever at kjøper foretar destruktive tiltak på bad for å komme inn til varmeanlegg/radiator.

Ifølge styreleder var innbyggingen av radiatoren i strid med vedtektene.

Selskapet engasjerte da takstmann V. som utarbeidet rapport datert 6.10.18:

På bilde (..) kan man se en innkassing. Denne er å anta bygget rundt en radiator. Da det er etablert utlufting for vamluft i øvre del av innkassing og det på befaringsdagen kunne kjennes varme langs venstre side av innkassing er det grunnlag for å legge til grunn at radiatoren ikke er koblet fra varmesløyfen som går igjennom etasjene. Av salgsdokumentasjonen kommer det frem at varmesløyfen er tilkoblet fjernvarme, noe som medfører en kostnadsmessig ulempe ved å benytte elektriske varmekabler ved å benytte elektriske varmekabler fremfor radiatoren til oppvarming av rommet. Innbygging av en varmekilde som i dette tilfellet er ikke greit. Om det ikke hadde vært tenkt på utlufting for varme i øvre del av innkassing ville denne løsningen trolig vært en mulig brannkilde.

Takstmann V. anga samlede utbedringskostnader på kr 88 125 inkl. mva. Kostnadene inkluderte også andre avvik ved badet, bl.a. manglende lekkasjesikring. Takstmann V. bemerket at utbedringen ville gi *"en liten standardheving av røranlegget som i dag ikke er lekkasjesikret"*.

I brev datert 12.10.18 varslet selskapet krav om regress mot sikrede, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2.

Selskapet utbetalte deretter kr 88 125 i prisavslag til kjøper.

Sikrede har bestridt selskapets krav, og vist til at kjøper hadde alle opplysninger tilgjengelig før kjøp, og at hun ikke har handlet uaktsomt eller holdt tilbake opplysninger. Sikrede har videre vist til at radiatoren ble innebygd, ikke innemurt, og forklart at firmaet som utførte arbeidene laget en inspeksjonsluke. Kjøper ble opplyst om radiatoren ved overtakelsen.

Selskapet har opprettholdt sitt krav om regress, og i hovedsak anført at sikrede hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved tegningen, og at sikrede var mer enn lite å legge til last for dette, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2. Selskapet har fremsatt krav mot sikrede på 100 % av selskapets utbetaling til kjøper, kr 88 125.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold.

Sekretariatet kom til at sikrede ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt iht. fal. § 4-1. I alle tilfeller var ikke skyldkravet oppfylt, jf. fal. § 4-2. Det forelå dermed ikke grunnlag for et krav om regress.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om grunnlag for krav om regress mot sikrede (selger), jf. fal. §§ 4-1 og 4-2, grunnet misligholdt opplysningsplikt om en innbygget radiator på bad.

Om hjemmelsgrunnlaget for regress viser nemnda til FinKN-2019-265, jf. også Borgarting lagmannsretts dom av 31.5.18 (LB-2017-91439).

Når det gjelder den konkrete vurderingen har sekretariatet kommet til at vilkårene for regress ikke kan anses oppfylt. Sekretariatet har bl.a. vist til følgende:

Vi forstår selskapet slik at det anføres at sikrede, av eget tiltak, skulle ha opplyst om at radiatoren ble skjult i veggene ved rehabiliteringen i 2011. En slik opplysningsplikt forutsetter imidlertid at sikrede hadde forutsetningene for å forstå at dette var en utilfredsstillende løsning. Så vidt vi forstår engasjerte sikrede et anerkjent entreprenørfirma til å utføre renoveringen av badet. Slik saken er belyst for oss er det ikke fremlagt holdepunkter som skulle tilsi at entreprenørfirmaet frarådet denne løsningen. Fra sikredes ståsted kan vi dermed vanskelig se at innbyggingen var noe hun av eget tiltak hadde forutsetninger til å reagere på, og dermed hadde hun heller ingen foranledning til særskilt å opplyse om dette ved tegningen. Slik saken er dokumentert er vår vurdering at selskapet ikke har sannsynliggjort at sikrede har misligholdt sin opplysningsplikt ved tegningen, jf. fal. § 4-1.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette.

Nemnda finner også grunn til å bemerke at en avkortning på 100 % uansett neppe er i tråd med nemndspraksis. I så måte kan nemnda også tiltre sekretariatet på følgende punkt:

En avkortning på 100 % av selskapets økonomiske tap tilsier at det skal foreligge en skyldgrad som tenderer opp mot en forsettlig handling. Dette fremstår etter vårt syn som lite skjønnsomt. Sammenlignet med tidligere nemndspraksis, ville en eventuell avkortning i dette tilfellet neppe kunne overstige 10-20 % av selskapets utbetaling. Se til sml. FinKN-2019-276 og FinKN-2019-265.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).

