

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1206

14.12.2021

Protector Forsikring ASA

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

Ufaglært arbeid på bad – opplyst muntlig på visning? – avhl. §§ 3-7, 4-12, og 4-19.

En enebolig i Skaun kommune oppført i 2010 ble solgt "som den er" for kr 4,99 mill., og overtatt av kjøper den 20.11.15. Boligens bygningsdeler ble gjennomgående gitt TG 1 i boligsalgsrapporten. I den skriftlige salgsdokumentasjonen var det ikke gitt opplysninger om ufaglært arbeid på boligen. En tid etter overtakelsen reklamerte kjøper på ufagmessigheter ved badet. I forbindelse med reklamasjonen ble kjøper kjent med at selger hadde oppført boligen selv, under veiledning av en faglært byggeleder. Selger anførte at opplysningene om ufaglært arbeid ble formidlet muntlig til kjøper på visning. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at kjøper ble opplyst om forholdet før salget. Kjøper har bestridd at det ble opplyst om egeninnsats før salget, og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 350 000, og forsinkelsesrente fra 24.11.20.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ufaglært arbeid på bad, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Skaun kommune oppført i 2010.

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

Boligen holder en gjennomgående meget god standard

I boligsalgsrapporten ble boligens bygningsdeler gjennomgående gitt TG 1.

I boligsalgsrapporten fremgikk følgende om badet i 1. etasje:

BAD 1. ETASJE:

Vurderinger: TG: 1

Badet er har flis på gulv og flis på vegger.

Synlig membran i sluk.

Av utstyr er det dusjkabinett, 2 servanter og wc.

Mekanisk avtrekk

Det ble søkt med fuktindikator i våtsone, ved servant, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Det ble foretatt en enkel funksjonsprøving av vann og avløpsledninger ved at det ble tappet på flere steder samtidig. Kapasitet og funksjon anses å være bra.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid boligen siden byggeåret 2010. Selger svarte "Nei" på spørsmål om det var utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år. Selger opplyste følgende om en tidligere feil på bad i utleiedelen:

Det hadde trukket vann gjennom en overgang mellom flis og panelplater i dusjhjørnet på utleiedelen. Alt på denne veggen og dusjhjørnet er skiftet og det er kjøpt dusjkabinett nå.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,99 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.9.15, og overtatt av kjøper den 20.11.15.

I 2016 reklamerte kjøper bl.a. på at gulvet på badet ikke hadde tilfredsstillende varme. Ifølge kjøper antok man at feilen lå i selve anlegget som forsynte boligen med varme. Det ble derfor ikke foretatt noen grundige undersøkelser av badet og således heller ikke avdekket noen konkrete feil ved badet. Det ble inngått avtale om minnelig løsning på kr 10 000 knyttet til baderomsgulvet.

Selskapet har bestridt at det i 2016 var tale om en feil ved anlegget, men at det var konstruksjonen av baderommet som medførte at gulvet ikke holdt samme temperatur. I forbindelse med denne saken ble det ifølge selskapet opplyst til kjøper at gulvvarmen var lagt under gulvspon i alle rom, mens på det aktuelle baderommet ble det lagt flis i tillegg som gjorde at varmen måtte gjennom flere lag, og gulvet ikke holdt samme temperatur. Selskapet har fremlagt brev/reklamasjon fra kjøper av 12.2.16 og brev fra selskapet av 22.4.16.

Den 4.8.20 hadde kjøper en fagperson i boligen, som påpekte at badet i 1. etasje hadde en dårlig fagmessig utførelse. Den 13.8.20 reklamerte kjøper på en rekke avvik ved badet, og opplyste at de ville foreta en nærmere fagkyndig gjennomgang av badet.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann T. av 3.9.20, som anslo kostnadene for gjenoppbygging av badet til mellom kr 250 000 og kr 300 000. I rapporten påpekte takstmannen bl.a. manglende fall på gulvet, ufullstendig fuktsikring i overgang gulv/vegg, bom i flis og at membran/fuktsikring var påført direkte på trefiberplate (feil oppbygning av gulvet). Fra rapportens konklusjon hitsettes:

Badet fremstår ikke med en fagmessig utførelse og det kan stilles spørsmålstegn om rommet oppfyller de krav som stilles til riktig oppbygning for å tilfredsstille krav til fuktsikkerhet. Med bakgrunn i registrerte forhold må det påregnes at badet må rives og gjenoppbygges på nytt.

Kostnaden med en gjenoppbygning kan en ikke med sikkerhet fastslå som en følge av at det er usikkerhet om det er flere forhold med badet som ikke kan avdekkes før ytterligere kontroll og destruktiv inngrep, iverksettes. Rommet er iht. tegninger på 7.9 m² og har flislagte gulv og veggflater og et foreløpig anslag på en oppbygningskostnad vil være i størrelsesorden kr 250 – 300 000.- inkl mva.

Kjøper innhentet også tilbud fra tømrer G. på kr 350 000 for utbedring av badet.

I e-post av 26.8.20 fremholdt selskapet at det ved salget var opplyst om ufaglært arbeid ved oppføringen av huset, herunder baderommene. Fra selskapets e-post hitsettes:

Selger opplyser at hun hadde kjøperne på privatvisning før det ble lagt inn bud. Selger forklarer at hun stolt opplyste om at det var hun og hennes daværende mann som, sammen med faglært byggeleder, hadde stått for oppføringen av huset. Megler har bekreftet at selger formidlet informasjon om egeninnsats gjentatte ganger. Følgelig var det opplyst om ufaglært arbeid ved oppføring av huset, herunder baderommene. Arbeidet er gjort etter beste skjønn og under veiledning av faglært byggeleder.

Kjøper har bestridt at de hadde fått opplysninger om at boligen i stor grad var oppført av ufaglærte. Kjøper opplyste videre at de kun hadde vært på privatvisning, uten megler til stede.

Selskapet har fremlagt selgers forklaring:

Det er vi, (...) , som har bygd opp huset, med "TT" (byggsjef, S.) som byggeleder. Rørlegger og elektriker har utført arbeid på sitt felt. Det har aldri blitt lagt skjul på at vi har utført arbeidet selv, og jeg visste stolt fram huset på privat visning for kjøperne, hvor det også ble sagt dette. Membran er brukt på begge bad og gulvlister i tre, ble ikke brukt for å skjule noe, men for at vi ønsket trelistene av utseendemessige årsaker, synes badet ble penere slik.

Har vært i kontakt med megler, som ikke kan finne noe skriftlig i forhold til hvor vitt dette kommer fram (at vi har bygd), men han mener også bestemt at dette ble formidlet flere ganger.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt ved å ikke opplyse at badet var oppført av ufaglærte, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har bestridt å ha mottatt muntlige opplysninger om dette på visning. Videre anførte kjøper at det også foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 350 000, og forsinkelsesrente fra 24.11.20.

Selskapet har anført at det var opplyst om egeninnsats ved oppføringen av boligen, og at det ikke foreligger avvik fra det avtalte, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Videre har selskapet anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-9, og at reklamasjonssaken fra 2016 foranlediget ytterligere undersøkelser. Selskapet har bestridt mangelsansvar etter §§ 3-7 og 3-9 andre pkt., og anførte at selger ved salget opplyste om egeninnsats.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at reklamasjonen var fremsatt rettidig, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet la til grunn at kjøper først fikk opplysninger om ufaglært arbeid i august 2020. Sekretariatet kom videre til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da det ved salget ikke var opplyst om ufaglærte arbeid ved badet i boligen fra 2010.

Nemnda er enig med sekretariatet i at reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19. Det vises til sekretariatets grundige drøftelse av dette spørsmålet, som nemnda slutter seg til.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det foreligger en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7, og det vises til sekretariatets begrunnelse:

Det er her tale om enebolig fra 2010, markedsført med "gjennomgående god standard". Samtlige av boligens bygningsdeler, herunder baderommene, ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Takstmannen hadde ingen negative merknader til badet i 1. etasje.

Kjøper overtok boligen i 2015. I 2020 reklamerte kjøper på ufagmessigheter ved badet i 1. etasje. I forbindelse med korrespondanse med selskapet i anledning reklamasjonen, ble kjøper gjort oppmerksom på ufaglært arbeid i forbindelse med oppføring av huset.

Selger har opplyst at de har bygget huset selv, under veiledning av faglært byggeleder. Selger anfører at opplysningene om ufaglært arbeid ble formidlet til kjøper på visning, og at de aldri har blitt lagt skjul på at de har utført arbeidet selv.

Kjøper bestrider å ha mottatt opplysninger om ufaglært arbeid på boligen forut for salget.

Det er på det rene at selger har opplysningsplikt om ufaglært arbeid på bad, også når arbeidet er utført under veiledning av faglærte. Se bl.a. FinKN 2016-019 og FinKN 2020-389.

Det følger videre av fast nemndspraksis at selger har bevisbyrden for muntlige opplysninger gitt på visning, jf. bl.a. FinKN 2016-208 og FinKN 2014-188. Sekretariatet kan ikke bevismessig legge til grunn at det ble gitt muntlige opplysninger om ufaglært arbeid på visning, når kjøper benekter dette. Det fremkommer heller ikke opplysninger om ufaglært arbeid i den skriftlige salgsdokumentasjonen.

Slik sekretariatet ser det, hadde kjøper en berettiget forventning om å bli klart og tydelig gjort oppmerksom på at boligen, herunder baderommene, var oppført av ufaglærte. Når slik sentral informasjon ikke kan utledes direkte av de opplysningene som var gjort tilgjengelig for kjøper ved salget, er det etter sekretariatet skjønn gitt ufullstendige opplysninger ved salget.

Sekretariatet legger videre til grunn at en opplysning om ufaglært arbeid på bad må antas å ha innvirket på avtalen. Sekretariatet har på denne bakgrunn kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse da denne er dekkende også for nemndas syn. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda er enig med kjøper i at det ved utmålingen av prisavslaget må tas utgangspunkt i pristilbudet som er fremlagt, da dette etter nemndas syn gir et mer reelt uttrykk for utbedringskostnadenes størrelse enn hva som kan utledes av estimatet i den fremlagte reklamasjonsrapporten. Badet er fra boligens oppføringsår (2010), og var følgelig fem år gammelt ved salget og elleve år gammelt ved nemndas behandling av saken. Det er ikke sannsynliggjort at det foreligger noen skader per i dag. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ved utmålingen av prisavslaget må gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid, og finner at prisavslaget skønnsmessig kan settes til kr 275 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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