

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-167

22.2.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Flere forhold – feil ved bad, el-anlegg, garasjeport, VVS, mv. – opplyst om ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Bærum kommune fra 1996 ble solgt "som den er" for kr 10,250 mill., og overtatt av kjøper 1.11.18. I salgsprospektet var det opplyst at boligen var oppgradert og modernisert de senere år, og at badet i underetasjen var tidsriktig og lekkert oppusset i 2016. I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at rør og VVS-anlegg, samt el-anlegg ikke var vurdert av takstmannen, at terrassen hadde vedlikeholdsbehov og skjevheter, og at en eldre setningsskade på høyre forside av garasjen virket å være stabilisert. Selger opplyste i egenerklæringen bl.a. at arbeid på badet var utført av faglærte og ufaglærte, at tettesjikt/membran/sluk ikke ble oppgradert, at arbeidet var utført av forrige eier, samt at det var feil helling på bad i første etasje. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke feil ved boligen, herunder ved bad i underetasje og andre etasje, terrasse, røranlegget, brannslange og garasjeport. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva de kunne forvente, og at selgers opplysningsplikt var misligholdt hva gjaldt badet i underetasjen. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger var ukjent med forholdene, og at kostnadene ikke oppfylte vesentlighetskravet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnadene, krav om erstatning for advokatutgifter, forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

- Sluk/membran på bad i underetasje
- VVS (rør-i-rør)
- Brannslange
- Terrasse
- Garasjeport
- Elektrisk anlegg

Boligen er en enebolig i Bærum kommune oppført i 1996.

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

PARKERING

Det er oppført dobbeltgarasje med god plass til 2 biler. Støpt gulv og sokkel a lecablokker. Uisolert 1. etasje og isolert 2. etasje med innredet kontor

STANDARD

Attraktivt beliggende enebolig over 3 plan med garasje og fine uteområder. Boligen er oppgradert og modernisert de senere år, holder en gjennomgående normalt god standard og innehar en svært god planløsning som åpner for mange muligheter.

(...)

Sanitær/bad:

- Badet i underetasjen er tidsriktig og lekkert oppusset i 2016 med gråtonede fliser på gulv og vegger. Badet består av regnfallsdusj, hvit høyglans servantinnredning med høyskap og vegghengt wc. Det er nedsenket gulv i dusjsonen og varmekabler på badet. Mekanisk ventilasjon. I tilstandsrapporten konkluderes med følgende:

(...) Det er jevnlig utført vedlikehold og oppgraderinger. (...) For øvrig er følgende oppgraderinger gjennomført de senere år.

- Nytt bad i underetasjen i 2016.

(...)

- Garasjen er oppført i 2002 og loftet er antatt innredet i 2007.

Selv om eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt må det basert på enkelte bygningsdelers alder påregnes oppgraderinger. Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under oppvaskkum på kjøkken og på kritiske steder på bad og vaskerom. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst at de kjøpte boligen i 2017 og at de har bodd der i ett år og fem måneder.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10,250 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.9.18, og overtatt av kjøper den 1.11.18.

Kjøper har opplyst at de etter overtakelsen oppdaget en rekke feil ved boligen, herunder ved bad i underetasje og andre etasje, terrasse, røranlegget, brannslangen, og garasjeport.

Reklamasjon ble fremsatt overfor selskapet 29.5.19.

I det følgende omtales de anførte forholdene hver for seg.

Bad underetasje

I egenerklæringsskjemaet har selger svart på følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasjer, råte, lukt eller soppskader?

"Nei".

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

"Ja, av faglærte og ufaglært/egeninnsats/dugnad".

"Firmanavn: J.S. Grunnarbeid som riving av gammel bad, oppsett av våtromsplater, støping av gulv, påføring av flytende membran er utført som egeninnsats av forrige eier. Resten av arbeid er utført av faglært 2016."

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

"Nei".

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

"Nei. Kjenner ikke til dette da det ble gjort av forrige eier".

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av anløpsvann i sluk eller lignende?

"Nei".

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

"Ja, kun av faglært. V.M. Bytte av trykk-ventil for vanninntak. Utført 2015".

I tilstandsrapporten ble bad i underetasjen vurdert til TG 1. Det ble opplyst at badet var modernisert i 2016, at det var plastsluk med klemring, og at badet var antatt fuktsikret med smøremembran. Fallforhold på badegulvet var ikke kontrollert. Badet i 2. etasje ble vurdert til TG 2.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at badet i underetasjen viste seg å være utett, og at toalett-kassen ikke var oppført på riktig måte grunnet manglende avrenning.

I reklamasjonsrapport fra tømrmester S. datert 13.5.19 fremgikk det bl.a. at oppgraderingene av badet ikke var i tråd med byggetekniske krav, og at badet fremsto med utettheter ved gjennomføringene i membranen. Det ble betvilt at arbeidet var utført med faglig kompetanse. Utbedringskostnaden ble beregnet til kr 134 734.

Selskapet engasjerte B. Takst for en egen vurdering av skadeomfang og årsak til de påklagde feil, utbedringsmetode, kalkulasjon og kostnadsberegning. I befarringsrapport datert 18.2.20 konkluderes med følgende vedrørende badet i underetasjen:

Membranarbeidet i fbm moderniseringen i år 2016 fremstår som ok rundt sluket med tanke på at opprinnelig tettesjikt er beholdt. Det er ingen tegn til skader eller svikt som følge av utførelsen.

VVS (rør-i-rør)

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: Vannforsyning med dels kobber-rør og dels PEX-rør. Avløpsrør av PVC. Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår er plassert i teknisk rom med sluk under trappen i underetasjen. Hovedstoppekran for boligen er plassert bak inspeksjonsluke ved teknisk rom.

Vann- og avløpsrør for kjøkken i underetasjen. Ikke besiktiget på grunn av møbler og lagrede gjenstander.

Tilstandsvurdering: Rør og VVS anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Kjøper fremla i forbindelse med reklamasjonssaken en befarringsrapport datert 19.2.19 fra et rørleggerfirma:

Kontrollør er ikke i tvil om at det arbeidet som er utført, er utført amatørmessig og av uprofesjonell håndverker.

Rørleggerarbeidet som er utført på eiendommen er av så dårlig karakter at det er mer risiko å fortsatt ha en slik installasjon i funksjon fremfor å rehabilitere hele eiendommens sanitæranlegg.

I rapporten fra tømrmester S. ble det konkludert med følgende vedrørende rør-i-rør anlegg:

Det foreligger omfattende tekniske feil på tilførsel systemene til boligen, som medfører at hele anlegget bør kontrolleres og byttes ut. Det betviles utført av faglig kompetanse.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 166 219.

Hva gjaldt rør-i-rør har B. Takst konkludert med følgende i sin befarringsrapport:

Varerør til rør i rør fra baderommet i 2 etg er avsluttet i utforet vegg. Det anbefales at det etableres en kappe/strømpe av sarnafil eller lignende rundt rørene slik at evt- lekkasjevann ledes til område med sluk og hvor nye eier har etablert waterguard.

Utbedringskostnaden er beregnet til kr 20 000.

Brannslange

I tilstandsrapporten ble det opplyst om "*Forskriftsmessig brannvarslingsutstyr*" (TG 1), herunder røykvarslere, brannslukningsapparat og brannslange.

I rapport fra tømrmester S. fremgikk det at brannslangen var en hageslange. Utbedringskostnaden ble beregnet til kr 7 731.

I rapport fra B. Takst ble utbedringskostnaden angitt til kr 3 500.

Terrasse

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "Nei" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

I tilstandsrapporten ble terrassene vurdert til TG 2. Følgende ble opplyst:

Terrasser med noe vedlikeholdsbehov og skjevheter. Stolper av tre plassert i bakken er uheldig.

Rekkverkshøyde ok. Gulvoverflate av PVC-fliser var ikke ferdig på befaringen.

Tømrermester S. har i sin reklamasjonsrapport konkludert med følgende vedrørende veranda:

Verandaen har blitt utsatt for store belastninger og skjevheter grunnet manglende dimensjoner og dårlig utførelse av fundamenteringer og bærekonstruksjoner.

Utbedringskostnaden ble beregnet til kr 140 556.

B. Takst har i sin rapport konkludert følgende vedrørende terrasse:

Terrasse og platting er mangelfullt vedlikeholdt samt at deler av utførelsen er ufagmessig. Faktiske forhold samstemmer godt med beskrivelse/vurdering gitt i tilstandsrapport. Forholdene er godt synlig.

Garasjeport

I egenerklæringsskjemaet har selger svart på følgende spørsmål:

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

"Ja. Liten setningsskade på garasje på høyre forside på garasjen feil helling på bad i 1 etg."

9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

"Nei".

10. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

"Nei".

I tilstandsrapporten ble garasjen vurdert til TG 1. Det ble opplyst om en motorisert leddport i tre. Det ble også opplyst om en eldre setningsskade på høyre forside som virket å være stabilisert.

Tømrermester S. har konkludert med følgende vedrørende garasjeporten:

Beslagene for garasjeporten har ikke blitt montert etter anvisning og har medført at beslagene har blitt ødelagt og løsnet fra innfestingen.

Utbedringskostnaden ved skifte av garasjeport med skinner ble beregnet til kr 34 347.

I rapporten fra B. Takst ble det konkludert med følgende vedrørende garasjeporten:

Undertegnede er av den mening at evt. defekter på opprinnelig port er forårsaket av skjevheten som har oppstått pga setninger og/eller manglende vedlikehold. Det er normalt at man må vedlikeholde slike porter ved å stramme over skruer i innfesting osv.

Elektrisk anlegg

I egenerklæringsskjemaet besvarte selger følgende spørsmål:

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegg eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

"Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firma: M.I. Installasjon av elanlegg i 1997. Installasjon av strøm i garasje 2000, endringer i 2010 i kjeller etter oppussing, installasjon av varmekabler på bad i 2016 og spotter i tak. Alt var gått over av faglærte med forrige eier etter egeninnsats".

11.1 Foreligger det samsvarserklæring?

"Nei."

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

"Nei."

I tilstandsrapporten ble det opplyst at takstmannen ikke hadde vurdert el-anlegget.

Kjøper engasjerte elektrofirma N. for kontroll av boligens elektriske anlegg. Fra den udaterte rapporten hitsettes:

(...) Her er en liste over punkter som er forskriftsstridige:

Spotter i loftstue var det brukt PN rett i isolasjon uten rør.
Tilførsel til garasje var benyttet PMH 2x1,5 sikret med 16 Amp
I kjellerstuen var det benyttet PMH 2x1,5 og original boksene var kledd inn bak panel.
Bryter på kjøkken var montert uten bruk av boks og var løse
Spotter på kjøkken
Det var ikke benyttet rør på utelys og stikk i fronten på huset
Vifte hybel bad 1.etg

Alle disse punktene strider imot en eller flere paragrafer i henhold til FEL. Anlegget er å anse som direkte brannfarlig og fare for liv og helse.

Elektrofirma N. anslo utbedringskostnadene på kr 7 675 inkl. mva.

Selskapet engasjerte elektrofirma B. som i befæringsrapport datert 12.2.20 oppga feil ved utvendige kabelanlegg, opplegg til ventilator og bryterpanel samt downlights på kjøkken, skjult anlegg i kjellerstue, downlights i loftstue og vifte på bad i hybel 1. etg., og har konkludert med bl.a. følgende:

Undertegnede vurderer det slik at årsaken til beskrevne feil på det elektriske anlegget er at det ikke er benyttet kvalifisert personell iht. FKE/FEK (avhengig av tidspunkt for utførelse), og det er derfor ikke dokumentert iht. FEL. De beskrevne avvikene dreier seg i all hovedsak om arbeid som er utført etter oppføringstidspunktet av selve boligen og som er underlagt dokumentasjonskrav i FEL som kom 1.1.1999:

- Nytt bad i underetasje – 2016
- Frittstående sportsbod med tilkobling til strøm – 2012
- Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer – 2005
- Ny garasje – 2002
- Innredning av loft - 2007

Elektrofirma B. estimerte utbedringskostnaden til kr 48 688.

Kjøper har i hovedsak anført mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, grunnet vesentlig avvik fra forventbar stand. Kjøper viste bl.a. til at de avdekkede feilene ved badet ikke samsvarte med forventbar kvalitet, ettersom badet var gitt TG 1. Videre var det gitt mangelfulle opplysninger om badet, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene. Kjøper har også krevd dekket advokatkostnader på kr 72 500 og takstutgifter på kr 30 600, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-9 andre punktum eller 3-7. Selskapet viste i hovedsak til at kostnader til nødvendig utbedring var langt lavere enn kjøpers krav, og bemerket at det ble gitt risikopplysninger ved salget. Det var heller ikke gitt mangelfulle opplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar som følge av tilbakeholdte opplysninger om badet i underetasjen etter avhl. § 3-7, eller som en følge av vesentlig avvik ved boligen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet feil ved sluk/membran på bad i underetasje, VVS (rør-i-rør), brannslange, terrasse, garasjeport, og elektriske anlegg.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til både hva gjelder selger og takstmannens forhold. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet har etter en grundig drøftelse kommet til at utbedringskostnadene utgjør omkring 2,2 % av kjøpesummen. Nemnda slutter seg i hovedsak til sekretariatets begrunnelse, men finner at også relevante kostnader til utbedring av VVS-anlegg skal medregnes. Utbedringskostnadene utgjør etter dette 2,4 % av kjøpesummen.

Hva gjelder det kvalitative elementet og spørsmålet om det etter en skjønnsmessig helhetsvurdering foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, fremholdt sekretariatet:

Boligens alder, 22 år, tilsier i utgangspunktet ikke at de avdekkede forholdene nødvendigvis var påregnelige, men sammenholdt med risikopplysningene gitt ved salget, er sekretariatets oppfatning at feilene ikke kan anses upåregnelige. Det vises blant annet til konklusjonen i tilstandsrapporten, om at selv om eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt, må det basert på enkelte bygningsdelers alder påregnes oppgraderinger. Dette alene tilsier at det på kjøpstidspunktet var påregnelig med utbedringskostnader etter overtakelsen.

Hva gjelder det vegghengte toalettet, er sekretariatets oppfatning at kjøper hadde grunn til å forvente at dette var montert etter gjeldende forskrifter. Blant annet på grunn av den relativt lave utbedringskostnaden, er vi likevel av den oppfatning at forholdet ikke utgjør et vesentlig avvik.

På bakgrunn av tilstandsrapportens opplysning om blant annet noe vedlikeholdsbehov og skjevheter ved terrassen, var det det videre påregnelig med utbedringskostnader tilknyttet terrassen. De fagkyndige, og partene, synes enige om at deler av utførelsen av terrassen er ufagmessig utført, i form av underdimensjonering, men uenige om hvorvidt dette avviker fra det forventbare. Etter sekretariatets syn kan underdimensjonering ikke anses som en upåregnelig årsak til skjevhetene i terrassen. Uansett var opplysningen i tilstandsrapporten tilstrekkelig til at kjøper hadde en oppfordring til å undersøke årsaken til skjevhetene nærmere, før kjøpet. Til dette kommer at terrassen var gitt TG 2. Sekretariatet har dermed kommet til at terrassen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med.

At brannslangen besto av en hageslange som det vil koste minimum kr 3 500 å skifte, fremstår etter sekretariatets syn som en ubetydelig feil, selv om forholdet ikke kan anses påregnelig, da det i tilstandsrapporten var opplyst om "Forskriftsmessig brannvarslingsutstyr". Sekretariatet finner ikke at forholdet gjør boligen i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å forvente.

Sekretariatet legger til grunn at det ved salget var opplyst om en eldre setningsskade på høyre forside av garasjen, jf. tilstandsrapporten og selgers egenerklæringsskjema. Selv om det fremgikk av tilstandsrapporten at garasjen "virker" å være stabilisert, må det likevel kunne legges til grunn en viss usikkerhet tilknyttet garasjens stabilitet. Tømrermester S. konkluderer med at det er brukt feil type skruer ved montering av beslagene for garasjeporten, at porten ikke er montert etter anvisning og at dette har medført at beslagene som holder porten har blitt ødelagt og løsnet fra innfestingen. B. Takst opplyser at garasjeporten var byttet ved deres befaring, og at de derfor ikke kunne ta stilling til tilstand og eventuell utbedringsmetode på eksisterende port. De konkluderer imidlertid med at eventuelle defekter på opprinnelig port er forårsaket av skjevheten som har oppstått på grunn av setninger og/eller manglende vedlikehold, og at stramming av skruer er normalt vedlikeholde av slike porter.

Sekretariatet finner ikke at rapporten fra B. Takst kan vektlegges, da den er utferdiget etter at garasjeporten var skiftet. Setningsskader som årsak til at garasjeporten måtte skiftes anses derfor ikke sannsynliggjort. Vi har lagt avgjørende vekt på rapporten fra tømremester S., som synes å være utferdiget etter befaring av den opprinnelige garasjeporten. Slik vi har vurdert det, gjør ikke en opplysning om setningsskader på garasjen det påregnelig at beslagene på garasjeporten ikke er tilstrekkelig festet, eller at det var brukt feil type skruer som ikke var montert etter anvisningen. Vi har imidlertid ikke funnet at forholdet gjør boligen i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med.

Det var på salgstidspunktet opplyst om el-arbeid utført av "faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad", jf. selgers egenerklæringsskjema. Selv om de fagkyndige har konstatert flere el-feil, kan kjøper vanskelig gjøre forholdene gjeldende som mangel, da han ved kjøpet var informert om ufaglært arbeid. Til dette kommer at det på salgstidspunktet også var opplyst om at det ikke forelå samsvarserklæring, og at el-anlegget ikke var vurdert av takstmannen, jf. egenerklæring og tilstandsrapport. Sekretariatet finner derfor at forholdet ikke kan gjøres gjeldende som en mangel.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har, i likhet med sekretariatet, etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse, og understreker at nemnda har foretatt en skjønnsmessig helhetsvurdering av de anførte mangelfulle forholdene. Hva gjelder mangler ved det elektriske anlegget, finner nemnda grunn til å bemerke at det i selgers egenerklæringsskjema var opplyst om at arbeid på det elektriske anlegget var utført av "faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad" samtidig som det var opplyst om at arbeidet var gått over av faglært. Nemnda har i vesentlighetsvurderingen sett hen til manglene ved det elektriske anlegget, som kan innebære en alvorlig risiko for liv og helse. Men sett i lys av det totale opplysningsbildet på dette punktet samt at utbedringskostnadene er forholdsvis begrensede selv om kjøpers anslag på omkring kr 50 000 legges til grunn, har nemnda kommet til at dette ikke kan tillegges avgjørende vekt ved den helhetsvurderingen som skal gjøres av om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Nemnda bemerker at det er de åpenbare og utvilsomme misforhold avhl. § 3-9 andre punktum skal beskytte mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt utvilsomt misforhold i denne saken.

Det foreligger følgelig etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).