

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-539

1.6.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

14 år gammelt bad – ufaglært flislegging – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Arendal oppført i 2004 ble solgt "som den er" for kr 2,45 mill., og overtatt av kjøper den 20.12.18. Etter overtakelsen avdekket kjøper indikasjoner på ufaglært arbeid under dusjkabinettet på det ene badet i boligen. Selger opplyste at det ikke var utført arbeider i etterkant av byggeåret, men at flisene på badet ved oppføringen hadde blitt lagt ufaglært av slektninger. Badet for øvrig inkludert membran ble ifølge selger gjort faglært, og flisarbeidet var kontrollert og godkjent av faglærte etter ferdigstillelsen. Det ble i den forbindelse fremlagt en kontrollerklæring signert flislegger J. Kjøper reklamerte over forholdet, og anførte bl.a. at flislegger J. ikke kunne huske å ha utført arbeider eller vært på eiendommen, og at kontrollerklæringen var verdiløs uten tilhørende kontrolldokumenter. Kjøper anførte at det var gjort ufaglærte arbeider på membran og flis. Selskapet avslo kjøpers krav under henvisning til at membranen var lagt faglært, og at opplysninger om ufaglært flislegging uansett ikke ville ha virket inn på avtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 193 750, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en kjedet enebolig i Arendal oppført i 2004.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Baderom

Under trappen i gangen er både vannmåler og varmtvannstank plassert, noe som frigjør plass på badet i denne etasjen. Badet har flislagt gulv og vegger, pen stående servant, dusjkabinett og varmekabler. Badet i andre etasje er også flislagt, og har badekar.

Standard

Under trappen i gangen er både vannmåler og varmtvannstank plassert, noe som frigjør plass på badet i denne etasjen. Ellers er det sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Denne plassen har blitt utnyttet til oppbevaringssystem tilpasset rundt vaskemaskin og tørketrommel. Badet har flislagt gulv og vegger, pen stående servant, dusjkabinett og varmekabler.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Bolig oppført 2004 med 2 etasjer og kryploft. Boligen har bra vedlikehold.

Standard: Boligen har god standard.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad/vaskerom – TG: 1

Beskrivelse: Baderommet har gulvflis, plastsluk i gulvet og 17 mm oppkant ved døren. Gulvfall mot sluk.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Fuktsøk ga ingen fuktindikering i gulvet.

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad/vaskerom – TG: 1

Beskrivelse: Keramiske fliser på vegger. Elastiske fuger montert i hjørneoverganger.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen synlig svikt. Fuktsøk ga ingen fuktindikering.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse: Plastsluk i gulvet.

Tilstandsvurdering: Sluket under dusjkabinettet er ikke inspisert.

Badene ble forøvrig gitt TG 1, og takstmannen opplyste at innredningen på begge bad hadde *"god tilstand"*. Boligen i sin helhet hadde fått TG 1, med unntak av et avvik ved pipen som ble vurdert til TG 2.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger *"nei"* på spørsmål om kjennskap til feil ved eller arbeid utført på bad eller våtrom, og opplyste å ha eid boligen siden 2004.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.11.18, og overtatt av kjøper den 20.12.18.

Ifølge kjøper avdekket de ved første gangs bruk av dusjen at vann kom ut på gulvet under dusjkabinettet på badet i 1. etasje. Da de dro frem dusjkabinettet avdekket de indikasjoner på at badets oppbygning var ufaglært, bl.a. ved at silikon var benyttet som overgang fra flislagt gulv til sluk. Kjøper innhentet i den forbindelse en reklamasjonsrapport fra takstmann S. datert 4.9.19:

Foranledningen for vurderingen er

Å besiktige baderommet for å dokumentere eventuelle avvik i forhold til tilstandsrapporten som forelå ved salget av eiendommen. Det forelå ingen dokumentasjon av baderommet foruten tilstandsrapporten i salgsprospektet.

Inspeksjon/ konklusjon. Baderommet er flislagt på vegger og gulv. Sluket er besiktiget og det er registrert membran under klemring i sluk. Øvrig vegg-membran er besiktiget på de få steder hvor denne er synlig. Flisarbeidet er besiktiget og vurdert.

Det er slukmansjett under klemring i sluk. Det indikerer at det er membran på gulv.

Veggmembranen kan besiktiges flere steder og denne er meget tynn og det er ikke registrert mansjetter i overganger. Her foreligger det en stor usikkerhet med hensyn til membranens beskaffenhet.

Flisarbeidet er vurdert og dette er meget u fagmessig utført. Når flisarbeidet har så liten fagmessig utførelse som dette er det også erfaringsmessig stor risiko for at det også er avvik i skjult konstruksjon.

I tilstandsrapporten er badet beskrevet og vurdert til tilstandsgrad 1. Dette vil si at baderommet skal være i god stand.

Hvis undertegnede hadde inspisert baderommet og vurdert det i en tilstandsrapport ville jeg vurdert det til tilstandsgrad 2-3 og advart mot stor sannsynlighet for avvik i skjult konstruksjon.

Hvis undertegnede hadde verditaksert eiendommen ville den fått en prisreduksjon på om lag kr 100 000 grunnet utførelsen av baderommet og risikoen for at dette måtte rehabiliteres innen kort tid.

Ved kontakt med selskapet ga selger følgende forklaring:

(Utbygger B.) leverte begge badene med sveiset våtromsbelegg klart til flislegging på gulvene, og gips på veggene. (...)

Vi engasjerte (flislegger J.) til å legge nødvendig membran før flislegging, og kontrollere utført arbeid på begge bad. Selve flisleggingen ble utført av min far og svoger.

I e-post fra selskapet ble det vedlagt en kontrollerklæring fra flislegger J. datert 30.11.04, hvor det fremgikk at det forelå "egne" kontrolldokumenter, og det var krysset av for at sluttkontrollen ikke hadde avdekket vesentlige feil og mangler som hindret midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Kjøper kontaktet deretter nå pensjonerte flislegger J., som besiktiget badet. I den forbindelse ble det fremlagt et referat fra befaringen datert 5.3.20, skrevet av en representant av kjøper. Fra referatet hitsettes:

(Flislegger J.) kan ikke huske å ha vært på adressen.

Han har med egne "kontrollskjema for våtromsarbeider" som alltid skal ligge ved en kontrollerklæring. Flisearbeidene er ikke fagmessig utført, og hvilke arbeider som er gjort under flisene er ukjent, (da det ikke foreligger kontrollskjema) men rørmansjetter mangler, evt membran er papirtynn i dusjhjørnet, og det er mangelfull tetting rundt vannuttak til dusjkabinett og stikk-kontakt til vaskemaskin, som forøvrig ligger i umiddelbar nærhet til kran for tilkopling av vaskemaskin.

Dersom (flislegger J.) hadde kontrollert ferdige arbeider ville han ikke ha godkjent disse.

Dette referatet videresendes (flislegger J.) for bekreftelse.

Det kan tilføyes at siden dusjkabinettet ble flyttet frem under befaringen, så kom ikke avløpet på plass i sluket, og under bruk av dusjen idag rant det vann ut på badegulvet. Det gikk ikke i sluket, som viste seg å være gulvets høyeste punkt, men rant mot vegg mot gang der døren mangler oppkant. Ved en aktuell lekkasje ville derfor vannet sannsynligvis havnet i gangen og ikke i sluket. Stort større feil kan ikke et våtrom ha!

Fra flislegger J.s bekreftelse datert 8.3.20 hitsettes:

Tak for sist det var en fin gjennomgang av flisejobben på (adresse) som dessverre ikke var som det burde være. Det er ikke så godt at der er bag-fald på gulvet, det er en stor feil. Jeg kan bekrefte det som er skrevet i referatet fra 5/3

Kjøper kontaktet deretter utbygger B., som i e-post datert 11.6.20 uttalte følgende:

Viser til hyggelig telefonsamtale og jeg har forhørt meg med mine byggeledere som bekrefter at det i 2004 kunne forekomme at enkelte boligkjøpere gjorde egeninnsats på boliger under oppføring.

Jeg har imidlertid ikke noen dokumentasjon p.t på hva som ble gjort i forbindelse med aktuell bolig i (adresse) da det er så langt tid tilbake. Beklager dette.

Kjøper fremla tilbud for rehabilitering av bad på kr 193 750 fra ingeniør T. datert 27.1.20.

Selger har gitt følgende forklaring i saken:

Som tidligere forklart, så har vi aldri pusset opp badet etter at vi flyttet inn på (adressen). Badet ble ferdigstilt i forbindelse med bygging av huset, før vi flyttet inn. I alle de årene vi bodde på (adressen), hadde vi ingen problemer med badet.

Badet ble levert av (utbygger B.) med sveiset våtromsbelegg på gulvet, og gipsplater på veggene. Som det fremkommer av tidligere korrespondanse, hyret vi (flislegger J) til å legge membran på veggene, og slektninger til å gjøre flisejobben.

Vi har bladd gjennom alt vi har av papirer fra husbyggingen flere ganger, men vi finner dessverre ikke dette kontrollskjemaet som nevnes.

Nå har jeg lett igjennom en masse papirer, og jeg fant til slutt vedlagte Kontrollerklæring fra (flislegger J.).

Jeg vet ikke helt hva kjøper er ute etter, men hvis det er et problem med silikon rundt sluk under dusj, så er ikke dette noe vi kjente til når vi solgte. Dusjkabinettet er det samme som ble installert før vi flyttet inn, og vi har aldri flyttet det, så sluken har vi ikke sjekket, dessverre.

Slik vi forsto megler når vi fylte ut egen-erklæringskjema før taksten, så var det ikke nødvendig å skrive på arbeid utført i forbindelse med bygging av huset, det hadde jo da blitt et ganske omfattende arbeid å fylle ut i så fall.

(Selskapet):

Videre er det fint om du besvarer spørsmålene til kjøpers advokat, herunder:

1. "hvilken kompetanse (flislegger J.) har, og dokumentasjon på dette."
2. "om (flislegger J.) har søkt ansvarsrett for kontroll på arbeidet utført, og om denne ble sendt inn til (utbygger B.)."

(Selger):

Svar på spørsmål 1:

Jeg aner ikke hvilken kompetanse (flislegger J.) har, utover at han jobbet som murer på det aktuelle tidspunkt. Et kjapt søk på organisasjonsnummeret hans forteller at firmaet ble slettet fra Brønnøysundregisteret i 2015. Han har kanskje gått av med pensjon? Vi brukte han til denne jobben, fordi han ble anbefalt av flere. Har ingen dokumentasjon å fremvise utover vedlagt dokument. Er det normalt å be om kopi av fagbrev når man benytter håndverkere?

Svar på spørsmål 2:

Det aner jeg ikke. Burde han ha gjort det?

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Selger kjente til at det var gjort ufaglært arbeid på badet, og dette forelå det opplysningsplikt om. Det var ikke sannsynliggjort at membranen ble lagt av flislegger J., og kontrollerklæringen fra flislegger J. var verdiløs uten kontrollskjemaet. Kontrollerklæringen kunne ikke legges til grunn som dokumentasjon på at membranen var lagt faglært. Flislegger J. var nå pensjonert etter å ha vært flislegger siden 1971, og kunne ikke huske å ha gjort arbeid på det aktuelle badet. Opplysningssvikten hadde virket inn på avtalen, og kjøper viste til at ufaglært arbeid medførte en risiko for feil og mangler ved arbeidet.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 193 750 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. § 3-7. Ved oppføring ble badet levert med sveiset våtromsbelegg klar til flislegging, og membran ble utført av flislegger J. At flislegger J. ikke husket å ha gjort arbeid i boligen betyr ikke at dette ikke skjedde, ettersom det var 16 år siden arbeidet ble utført. At kontrollskjemaet av den grunn var kommet bort var heller ikke bemerkelsesverdig. Selger kjente til at flisene ble lagt ved egeninnsats, men dette falt utenfor selgers opplysningsplikt idet badet ble kontrollert av fagkyndig og badet hadde fungert i over 14 år. Uansett ville ikke opplysningene ha virket inn på avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at selger hadde opplysningsplikt om ufaglært arbeid ved flislegging, jf. avhl. § 3-7 første pkt., men fant under tvil at forholdet ikke hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre pkt. Sekretariatet la vekt på at badet hadde fungert etter sin hensikt i 14 år, og at arbeidet hadde blitt etterkontrollert og godkjent av faglært. Vedrørende membranen, fant ikke sekretariatet det sannsynliggjort at denne hadde blitt gjort av noen uten tilstrekkelig kompetanse, jf. avhl. § 3-7. Det var fremlagt kontrollerklæring for "sluttkontroll" av flislegger J., uten at det var avdekket feil eller mangler. Flislegger J. kunne ikke huske å ha vært på adressen, men sekretariatet fant på bakgrunn av kontrollerklæringen at det måtte anses sannsynliggjort at flisleggeren hadde vært på befaring og utført en sluttkontroll på badet. Sekretariatet kom videre til at det ikke var sannsynliggjort at badets tilstand utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom etter en grundig drøftelse til at det ikke var gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget om at membranen på badet var gjort av faglærte. Nemnda er enig i dette

og viser til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Nemnda har særlig lagt vekt på den fremlagte kontrollerklæringen hvor det også fremgår at det foreligger "*egne kontrolldokumenter*". Kontrollerklæringen er signert av vedkommende som er opplyst å ha lagt membranen i 2004, og den underbygger at vedkommende hadde et oppdrag knyttet til oppføringen av boligens bad. Det at vedkommende nå ikke husker å ha vært i boligen tidligere, innebærer ikke etter nemndas skjønn at det er sannsynliggjort at membranarbeidene ikke er utført av fagfolk. Det vises i denne forbindelse til at nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering av saken må følgelig baseres på gjennomgang av sakens dokumenter.

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til avvik ved sluk eller mangelfullt fall på baderomsgulvet. Også på dette punktet vises det til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Selger har imidlertid erkjent at flisene på badet ble lagt av ufaglærte. Nemnda er enig med sekretariatet i at selger har en selvstendig opplysningsplikt der ufaglærte har utført arbeid som krever faglært kompetanse, jf. avhl. § 3-7 første punktum. Dette er en opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det foreligger følgelig en opplysningssvikt på dette punktet, jf. avhl. § 3-7 første punktum.

Spørsmålet er etter dette om en kan gå ut fra at opplysningssvikten har virket inn på avtalen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet har funnet vurderingen vanskelig, men under noe tvil kommet til at innvirkningsvilkåret ikke er innfridd slik saken er opplyst for oss.

I den forbindelse vil vi vise til FinKN 2019-545, hvor nemnda uttalte følgende:

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at selger isolert sett skulle ha opplyst om egeninnsats når dette ble etterspurt i egenerklæringsskjemaet.

Som sekretariatet imidlertid også har pekt på, kan innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 vanskelig anses oppfylt i denne saken. En tilleggsopplysning om at flisene på badet ble lagt ved egeninnsats da det ble pusset opp for 14 år siden, kan etter nemndas syn ikke sies å ha virket inn på avtaleinngåelsen eller dets innhold. Særlig må dette gjelde når badet uansett var gitt tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten. Etter en konkret vurdering finner derfor også nemnda at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7.

Tilsvarende var flisene lagt 14 år før salget i denne saken, som taler for at nemndas uttalelse også i denne saken gjør seg gjeldende. Selv om ufaglært flislegging utgjør en risiko for feil og skader, vil det fremstå betryggende at flisene har ivaretatt sin funksjon i 14 år uten at det er avdekket mangler ved badet. Slik kan opplysninger om egeninnsats tilsi en mindre risiko der arbeidet ligger lengre tilbake i tid, enn om egeninnsatsen er gjort like før salget. Likevel ser vi at saken for nemnda skiller seg noe fra denne saken, idet det i nemndas sak gjaldt et bad som var oppusset og som hadde fått TG 2. I denne saken er badet i sin helhet 14 år gammelt, og badet og boligen for øvrig ble gitt TG 1. Vurderingen stiller seg dermed som utgangspunkt noe annerledes i denne saken.

Likevel ville selger kunne ha opplyst at membran og all underliggende konstruksjon ble gjort faglært, og at kun flisene var lagt ufaglært. Dette tilsier at det er mindre skadepotensial knyttet til arbeidet, idet badets tettesjikt og grunnleggende funksjoner i mindre grad påvirkes av flisleggingen. Dette særlig for bad hvor det er installert dusjkabinett, og flisene i liten grad blir utsatt for vannpåkjenning.

Vi bemerker videre at badet og flisarbeidene ifølge selger ble etterkontrollert av en faglært flislegger, som sekretariatet i henhold til tidligere drøftelser legger til grunn at ble utført ved oppføringen. Slik ville opplysningene om ufaglært flisarbeid ha fremstått mindre alarmerende, idet selger også kunne ha opplyst om at arbeidet var kontrollert av faglært.

Sekretariatet vil videre bemerke at gjeldende forskriftskrav for oppføringsåret var TEK 97. Vi kan ikke se at de fremlagte fagkyndige uttalelsene fastslår om vurderingene er gjort i henhold til dagens krav og standarder, eller om de fastslår at badet også er i strid med forskriftskravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Vi bemerker videre at takstmannen ved salget opplyste at sluk under dusjen ikke var besiktiget, og kjøper tok av den grunn en risiko knyttet til slukets tilstand. Sekretariatet viser også til at noe ujevnt flisarbeid i overgangen mot kranen til vaskemaskinen må anses synlig i prospektet.

Etter en helhetsvurdering har sekretariatet på bakgrunn av bl.a. flisarbeidets alder og etterkontroll utført av faglært under noe tvil kommet til at opplysningssvikten ikke har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre pkt.

Nemnda har også funnet innvirkningsvurderingen vanskelig, men har i likhet med sekretariatet under tvil kommet til at en ikke kan gå ut fra at opplysningssvikten har virket inn på avtalen. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse, og har for sin del særlig lagt vekt på badets alder samt at arbeidene var etterkontrollert av faglært. Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner ikke at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).