

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-645

29.6.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – nyere fritidsbolig – ufagmessig/ufaglært arbeid på bad? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En fritidsbolig i Voss kommune oppført i 2013 ble solgt "som den er" for kr 6,9 mill., og overtatt av kjøper den 9.4.19. Ved salget ble det opplyst at hytten hadde eksklusive kvaliteter, med bl.a. to lekre bad. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over lekkasje som følge av utett baderom, samt avvik ved el-anlegg og takrenner. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at det ikke forelå noen opplysningssvikt eller en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det var gitt uriktige opplysninger om badene, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 226 804.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

- Feil ved el-anlegg
- Utett baderom
- Takrenner

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig i Voss kommune oppført i 2013.

Boligen ble i prospektet beskrevet som lekker og innholdsrik, med særegne og eksklusive kvaliteter. Videre ble det bl.a. opplyst om følgende:

Hytten har to lekre bad, begge med keramiske fliser på gulv. Badene er innredet med toalett, dusjhjørne og servant med innredning.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk at de fleste bygningsdeler var satt til TG 1. Under punktet "*Renner, nedløp og beslag*" (TG 1) ble det bl.a. opplyst at det ikke var observert mekaniske skader på befaringsdagen. Begge badene ble også gitt TG 1, men det ble påpekt bom i flere gulvfliser, og sprekk i en flis i dusjsonen på det ene badet.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid fritidsboligen siden 2013. Selger svarte "*ja*" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og oppga "*Liten sprekk flis bad*". Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på våtrom. Videre opplyste selger om en el-kontroll i 2014, og at det ikke var utført ufaglærte arbeider ved boligen, herunder ved el-anlegget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.4.19, og overtatt av kjøper den 9.4.19.

Etter overtakelsen ble det avdekket flere forhold ved fritidsboligen som kjøper reklamerte løpende på, herunder feil ved elektrisk anlegg, utett baderom, og feil ved takrenner.

1. Feil ved el-anlegg.

Kort tid etter overtakelsen ble det avdekket at flere av de elektriske komponentene ikke var installert fagmessig. Det ble senere gjennomført en el-kontroll av V. AS, hvor det bl.a. ble påpekt manglende dokumentasjon, tilkobling med bevegelige ledninger, feil bruk av kabel/ledning, etc. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 37 141 inkl. mva.

Ifølge selskapet kjente ikke selger til feil ved det elektriske anlegget. Selger hadde videre opplyst å ha montert utelampene selv. Selger forklarte det var støpsel montert på utelampene, som ville si at det var lampe med ledning og støpsel som ble satt i stikkontakt. Stikkontakt var montert av el-firma sammen med resten av el-anlegget fra da hytta ble oppført. Utover dette hadde selger ingen kunnskap om feil knyttet til el-anlegget.

2. Utette bad – 1. og 2. etg.

Ved bruk av dusjen på badet i 2. etasje, hadde det begynt å dryppe vann fra stuehimling i 1. etasje.

A. Taksering ble kontaktet for å foreta nærmere undersøkelser og utarbeide rapport. Fra rapport datert 20.12.19 hitsettes:

Det kan med bakgrunn i lekkasje konstateres at badet ikke er tett. Det er ikke påvist om lekkasjepunktet er fra utett sluk/ utett tetteskikt eller om det lekker fra overgang gulv/ vegg. Det konstateres at det er mangelfullt fall på hele badegulvet, med 0,5 cm høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk, samt at det er motfall til sluk i dusjsone, ca 4 mm på 20 cm. Det samler seg vann mellom sluk og dusjvegg. Det er også åpning i silikonfuge mellom glassvegg og gulv. Bak her ligger sokkelflis, så dette er ikke tilstrekkelig grunn til at det skal kunne lekke.

Badet i 1. etasje er på 6,3 m². Her er 60x60 cm fliser på gulv med varmekabler. Sokkelflis. Vegger i dusjsone med baderomsplater som er festet på osb-plater utenpå tømmervegger. Baderomsplater er silikonert mot gulvflis. Rommet er innredet med dusj, wc og 140 cm baderomsinnredning.

- Baderommet har et totalfall på 14mm. Det er 5mm fall i dusjsone, definert som 80 cm utenfor sluk.

Dette er ikke et tilfredstillende fall, dvs forskriftstridig.

- Det er bom i store deler av gulvet, fliser er altså løs. Det er sprekk i hjørneflis i dusj, ca 4x5cm.

Med mangelfullt festete fliser vil sprekker lettere oppstå, og skarpe kanter kan skade tetteskikt.

- Det er ikke benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulvet, hverken på avløpsrør eller på vannledninger til baderomsinnredning.

Det skal benyttes tette gjennomføringer i gulvet, både til sluk, vannrør, avløpsrør og eventuell elektro. Det er ikke gjort her.

- Flisearbeid i dusjsone kunne med stor fordel vært utført med mindre fliser for å prøve å imøtekomme fallkrav.

Det er ikke kjent hvordan eventuell membran er utført i overgangen gulv/ vegg (sokkel). Dette får man dokumentert først når fliser er fjernet og membran kan kontrolleres.

Det er noteres at takstmann orienterer om at han har benyttet laser på etasjeskille, ikke funnet noe negativt å beskrive, samt gitt TG1 på et badegulv, selv om her er mangelfullt og negativt fall. Under punktet "befaringen" opplyser takstmann at våtrom blir spesielt inspisert.

Jeg finner dette svært mangelfullt. Opplysningene/ vurderingene/ funnene opplyst i tilstandsrapport er direkte feil.

Utbedringskostnadene ble estimert til henholdsvis kr 57 300 inkl. mva. og kr 49 238 inkl. mva.

Selger har forklart at de ikke hadde noe problem med badene, og at de fungerte utmerket.

Arbeidene med badene ble ifølge selger utført av et latvisk firma, L. Ltd.

3. Takrenner.

Vedrørende takrenner ble det konstatert dårlig utført arbeid i skjøter og ved montering av renner i rapport fra A. Taksering AS. Skjøter lakk flere steder, og renner var ikke montert med tilstrekkelig fall. Manglende fall, og stedvis motfall gjorde at det samlet seg vann i renner som igjen førte til at utette skjøter ville dryppe i lang tid etter at nedbør hadde stoppet. Grunnet torv på taket var det en lang avrenningsperiode. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 83 125 inkl. mva.

Kjøper har anført at det forelå kjøpsrettslige mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke opplyst at det var gjort arbeid på el-anlegget, herunder montering av utelampene, og kjøper viste til at arbeidet hadde klare feil. Det var heller ikke fremlagt noen konkret informasjon fra firma L. om hvilke arbeider de hadde utført. Selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til feil ved badene og takrenner. Fallene på badene var ikke forskriftsmessige med motfall i dusjen, og takstmannen hadde utvist grov uaktsomhet ved sin befarings av eiendommen ved å eventuelt være uvitende om forholdene. I alle tilfeller utgjorde forholdene samlet sett et vesentlig avvik ved eiendommen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 226 804, med tillegg av forsinkelsesrente. Kjøper krevde videre erstattet sine saksomkostninger, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet. Selger hadde ikke kjennskap til at verken badene, takrenner eller el-anlegget var heftet med feil eller mangler. Oppføringen av hytta med tilhørende arbeider ble utført i regi av firma L. Selger hadde ikke selv utført arbeider på boligen, med unntak av montering av utelampene. Selger var av den oppfatning at dette var arbeider man selv kunne utføre. Det fremgikk av takstrapportens premisser at det ikke ble målt fall på baderomsgulvene. Takstmannen hadde derfor ikke misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet har videre anført at det ikke var dokumentert at forholdet vedr. renner og beslag var tilstede på salgstidspunktet. For det tilfelle at det var det, var selskapet av den oppfatning at det var reklamert for sent. Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen bemerket selskapet at det kvantitative vilkåret ikke var oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 eller 3-9 andre pkt. Hva gjaldt selgers montering av utelampe, bemerket sekretariatet at forholdet fremsto relativt bagatellmessig, og at opplysningen ikke ville ha virket inn på avtalen. Videre kom sekretariatet til at det ikke forelå et tilstrekkelig stort avvik fra kjøpers forventninger til at forholdene utgjorde en vesentlig mangel.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det samlet sett ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det vises her bl.a. til at det for baderommene ble gitt enkelte risikopplysninger (bom i flere fliser, sprekker, manglende avtrekksventil på et av badene), samt til at utbedringskostnadene samlet sett ligger et godt stykke under den vesentlighetsterskel som nemnds- og rettspraksis i alminnelighet har oppstilt.

Nemnda finner heller ikke at det foreligger mangler grunnet opplysningssvikt ved det elektriske anlegget, og slutter seg også her til sekretariatets vurdering.

Derimot har nemnda funnet spørsmålet om opplysningssvikt for baderommene noe mer krevde. Om mangelsforholdene på badet har A. Taksering i reklamasjonsrapporten datert 20.12.19 uttalt følgende:

Det kan med bakgrunn i lekkasje konstateres at badet ikke er tett. Det er ikke påvist om lekkasjepunktet er fra utett sluk/ utett tetteskikt eller om det lekker fra overgang gulv/ vegg. Det konstateres at det er

mangelfullt fall på hele badegulvet, med 0,5 cm høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk, samt at det er motfall til sluk i dusjsone, ca 4 mm på 20 cm. Det samler seg vann mellom sluk og dusjvegg. Det er også åpning i silikonfuge mellom glassvegg og gulv. Bak her ligger sokkelflis, så dette er ikke tilstrekkelig grunn til at det skal kunne lekke.

Badet i 1. etasje er på 6,3m². Her er 60x60cm fliser på gulv med varmekabler. Sokkelflis. Vegger i dusjsone med baderomsplater som er festet på osb-plater utenpå tømmervegger. Baderomsplater er silikonert mot gulvflis. Rommet er innredet med dusj, wc og 140 cm baderomsinnredning.

- Baderommet har et totalfall på 14mm. Det er 5mm fall i dusjsone, definert som 80 cm utenfor sluk.

Dette er ikke et tilfredstillende fall, dvs forskriftstridig.

- Det er bom i store deler av gulvet, fliser er altså løs. Det er sprekk i hjørneflis i dusj, ca 4x5cm.

Med mangelfullt festete fliser vil sprekker lettere oppstå, og skarpe kanter kan skade tetteskikt.

- Det er ikke benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulvet, hverken på avløpsrør eller på vannledninger til baderomsinnredning.

Det skal benyttes tette gjennomføringer i gulvet, både til sluk, vannrør, avløpsrør og eventuell elektro. Det er ikke gjort her.

- Flisearbeid i dusjsone kunne med stor fordel vært utført med mindre fliser for å prøve å imøtekomme fallkrav.

Det er ikke kjent hvordan eventuell membran er utført i overgangen gulv/ vegg (sokkel). Dette får man dokumentert først når fliser er fjernet og membran kan kontrolleres.

Det er noteres at takstmann orienterer om at han har benyttet laser på etasjeskille, ikke funnet noe negativt å beskrive, samt gitt TG1 på et badegulv, selv om her er mangelfullt og negativt fall. Under punktet "befaringen" opplyser takstmann at våtrom blir spesielt inspisert.

Jeg finner dette svært mangelfullt. Opplysningene/ vurderingene/ funnene opplyst i tilstandsrapport er direkte feil.

Nemnda kan ikke se at salgsoppgaven uttrykkelig sier noe om badenes fagmessighet, men i lys av eiendommens alder (2013), generelle standard ("*lekker og innholdsrik fritidsbolig med særegne og eksklusive kvaliteter*"), omtale av begge badene som "*lekre*", samt selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet om at det ikke er utført arbeider på badene siden oppføring, måtte kjøper i alminnelighet kunne forvente at badene var i tråd med de forskriftsmessige krav som gjaldt i 2013. Slik nemnda oppfatter takstmann A., er imidlertid badene beheftet med relativt omfattende feil og mangler.

Nemnda viser videre til at kjøper har oppfordret selger til å fremlegge dokumentasjon på hvem som utførte hva av arbeider på baderommene. Det er bl.a. fremlagt en aktøroversikt fra oppføringen i 2013 der selger selv under "*område/aktivitet*" er oppgitt med "*fliser/membran*". Selger har tilbakevist at han selv har hatt noe med baderomsarbeidene å gjøre, og vist til at dette utelukkende ble håndtert av firma L. Dette selskapet er imidlertid kun oppført med "*tømmerarbeid*" i nevnte aktørdokument, og er dessuten opplyst kun å drive med oppføring av tømmerhytter. Selger har, så vidt nemnda kan se, ikke kunnet bringe på det rene hvem hos firma L. som oppførte badet, ei heller andre dokumenter som kan kaste lys over utførelsen av badet. Nemnda er enig med kjøper i at dette er påfallende. Som et utgangspunkt skal det være en enkel sak for selger å kunne fremlegge dokumentasjon for våtrommene fra en utførende håndverker. Som et minimum må det forventes at selger kan gi opplysninger som gjør det mulig for kjøper å avklare om badene i det hele tatt er fagmessig oppført.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til at det må sies å foreligge uriktige opplysninger om baderommene fra selgers side i denne saken, jf. avhl. § 3-8. Det samlede opplysningsbildet om badenes beskaffenhet er etter nemndas syn ikke i tråd med de ufagmessighetene som er

avdekket. Nemnda ser at det kunne vært aktuelt å vurdere spørsmålet under avhl. § 3-7, eventuelt etter reglene om takstansvar. I lys av de positive opplysningene som ble gitt om badene, vurdert opp mot badenes reelle tilstand, anser nemnda likevel at avhl. § 3-8 er mest naturlig som hjemmelsgrunnlag akkurat i dette tilfellet. Nemnda anser det videre klart at innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Når det gjelder utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12, tar nemnda utgangspunkt i kjøpers oppgitte utbedringskostnad for de to badene på hhv. kr 57 300 inkl. mva. og kr 49 238 inkl. mva. Nemnda finner ikke at det er grunnlag å foreta noe fradrag for standardheving, og fastsetter derfor prisavslaget til kr 106 538. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Kjøper har i klagen til nemnda også krevd dekket utgifter til advokat som erstatning etter avhl. § 4-14. Nemnda oppfatter imidlertid at kjøper i denne saken har tegnet boligkjøperforsikring. I et slikt tilfelle er det ikke sannsynliggjort at det foreligger et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd, og det er derfor ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14. Nemnda viser for øvrig til følgende betraktninger i Eidsivating lagmannsretts dom 27.4.20 (LE-2018-159442-2) som ble rettskraftig gjennom Høyesterett ankeutvalgs beslutning av 25.8.20:

Lagmannsretten finner det klart at en part i et kontraktsforhold ikke kan sies å ha lidt et økonomisk tap dersom partens forsikringsselskap har refundert ham utgifter som parten har lagt ut. Dersom parten skulle få erstatning for en utgiftspost av sin kontraktspart som allerede er dekket av partens forsikringsselskap, vil han få dobbel dekning av sitt tap.

Det vises videre til nemndas egen praksis i FinKN 2020-547 (advokatkostnader) og FinKN 2017-147 (takstkostnader).

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).