

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-82

1.2.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Flere forhold – feil ved el-anlegg, ufaglært arbeid, manglende membran – avvisning.

En vertikaldelt tomannsbolig i Tromsø fra 1977 ble solgt "som den er" for kr 5,5 mill., og overtatt av kjøper 19.9.18. Ved salget ble det bl.a. opplyst om flislagt gulv med gulvvarme på begge bad, at selger ikke kjente til soppskader på badet, at arbeid på bad var gjort av faglærte og ufaglærte, at begge bad og våtrom var renoveret, at alle våtrom hadde fornyet membran og at alle sluk var nye. Det var også opplyst at selger kun kjente til faglært arbeid på el-anlegget, men at det ikke forelå samsvarserklæring, og at firmaet til selgers samboer hadde gjort det meste på badet selv, men at firmaet ikke hadde våtromssertifikat. Kjøper oppdaget etter overtakelsen bl.a. feil og mangler ved el-anlegget, og at det var gitt uriktige opplysninger om firmaet som hadde utført arbeidet. Kjøper anførte bl.a. at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om ufaglært arbeid ved varmekabler, samt at forholdene utgjorde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra behandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 415 080.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av følgende forhold, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.:

- Feil ved el-anlegg / ufaglært arbeid
- Varmekabler
- Feilmonterte våtromsplater
- Manglende membran på slukmansjett

Boligen er del av en vertikaldelt tomannsbolig i Tromsø, oppført i 1977.

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

Standard

Boligen er oppgradert i den senere tid, og fremstår som godt vedlikeholdt.

Bad/wc

Bad/vaskerom i 2. etasje: Fliser på gulvet med gulvvarme (...)

Vaskerom i 1. etasje: Fliser på gulvet med gulvvarme (...). Opplegg for vaskemaskin. (...)

Bad i 1. etasje: Fliser på gulvet med gulvvarme (...).

Oppvarming

(...), varmekabler i gulv og elektrisk oppvarming.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at boligen ble kjøpt i 2003 og at hun hadde bodd der i 14 år, herunder de siste 12 månedene. Selger ga følgende svar på spørsmål i egenerklæringen:

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

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

"Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. K. elektronikk. A. bygg. Baderom 2 etg renover, baderom 1 etg renover, vaskerom renover."

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

"Ja. Alle våtrom har fornyet membran fra alle vegger til sluk. Alle sluker er nye."

2.2. Er arbeidet byggemeldt? "Nei."

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

"Ja, kun av faglærte. K. elektronikk. Ny sikringsboks."

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? "Nei."

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

I verditaksten fremgikk bl.a. følgende:

Boligen er oppgradert i seinere tid. Boligen er godt vedlikeholdt. (...)

Bad og vaskerom

Bad/vask i 2.plan: Fliser på gulvet med gulvvarme. Våtrompanel på vegger. (...)

Toalett i 2.plan: Fliser på gulvet. Våtrompanel på vegger. (...)

Vaskerom i 1.plan: Fliser på gulvet med gulvvarme. Våtrompanel på vegger. (...)

Bad i 1.plan: Fliser på gulvet med gulvvarme. Våtrompanel på vegger. (...)

Elektrisk anlegg

Boligen har skjult elektrisk anlegg.

El.skap har automatsikringer, jordfeilbryter.

På grunn av uklarhet om hvem som hadde gjort hva av arbeidene på badene og vaskerommet, spurte kjøper i e-post til selger av 24.8.18, før budgivning, blant annet om følgende:

(...) Har fått videresendt svar på mail som vi sendte og noe av informasjon på boligen i salgsoppgaven samsvarer ikke med det som står i mail. (...)

2. Samt i egenerklæringsskjema står det ift baderom at K. elektronikk har utført arbeidet mens du i mail svarer K.E. Hva er rett?

En siste ting vi lurer på, siden A. (selgers samboer) har gjort det meste selv. Har A./firma hans våtromssertifikat?

Selger svarte blant annet følgende:

Riktig navn på elfirma er K. elektronikk. A. firma hadde ikke våtromssertifikat, han gjorde et våtromskurs i tromsø for ca 5 år siden, men tok ikke selve eksamen da de ikke tillot at han kunne svare på engelsk. Han er dyktig og alt arbeid er gjort ordentlig og fagmessig.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.8.18, og overtatt av kjøper den 19.9.18. I overtakelsesrapporten ble det gjort følgende anmerkning:

Det holdes tilbake kr 40 000 for dekning rørlegger, port(..) (ikke lesbart), elektriker og (ikke lesbart).

Kjøper har opplyst at det kort tid etter overtakelsen, i forbindelse med tilsyn fra T. AS den 29.10.18, ble avdekket flere feil ved el-anlegget, blant annet jordfeil. Tilsynsrapporten påpekte en rekke avvik.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 22.1.19. I tillegg til ovennevnte forhold ble det også reklamert på defekt ventilator som en følge av at det var kommet vann inn i denne.

Kjøper innhentet tilbud fra K. elektronikk datert 26.3.19 på kr 14 500 for utbedring av feil ved el-anlegget.

Ifølge kjøper ble det senere i 2019 avdekket at det var gitt uriktige opplysninger om at K. elektronikk hadde utført arbeider med det elektriske anlegget i forbindelse med renovering av to bad og et vaskerom. Arbeidene var ifølge kjøper utført av selgers samboer. Kjøper mente at samboeren ikke hadde riktig kompetanse for å utføre arbeider ved el-anlegg. Dette var blitt avdekket da ansatte hos K. elektronikk hadde nektet for å ha utført arbeider med varmekablene på de renoverte badene og det renoverte vaskerommet. Kjøper har fremlagt en udatert rapport som ifølge kjøper var skrevet av K. elektronikk. I rapporten fremgikk følgende:

Bad og vaskerom 1 etg

Varmekabel

Det er oppgitt at K. elektronikk at gjort installasjon på bad og vaskerom, dette stemmer ikke.

Varmekabelen er ikke fagmessig lagt, dette kommer frem i termografi bilder tatt av gulvet. Varmekabelen strekker seg fra badet, GJENNOM VEGGEN, og inn i vaskerommet. Det er bare gulvføler inne på badet, noe som gir varmeforskjell på de 2 rommene. Dette medfører også at vaskerommet ikke har noen ordentlig regulering av varme. Bilder og forklaring i vedlegg. Hvis dette problemet skal fikses må gulvet i begge rom rives opp, deretter montere en varmekabel med termostat og gulvføler i hvert rom. Vi kan bare gi prisantydning på den elektriske jobben, rivning og støpning av nytt gulv kommer i tillegg. Alternativt kan vi bytte ut termostaten med en effektregulator, men kablene er på mange områder ufagmessig/farlig lagt Taklampe ved dusj

Som det kommer frem av tilsynsrapporten til F. kraft er det krav om allpolig brudd på dette lyset.

Dette løses ved å bytte ut bryteren

Soverom 2 etg

Blandet jordet og ujordet stikkontakter i samme rom.

Dette løses ved å bytte 2 av stikkontaktene til ujordet stik

Toalett 2 etg

Jordet stikk uten kontakt til jord. Dette løses ved å finne ut hvor i kursen jorden ikke er koblet videre, og koble det til

Kjøkken

Blandet jordet og ujordet stikkontakter i samme rom. Bytte stikk under sikringsskap til jordet stikk. Løs stikkontakt over kjøkkenbenk. Finne ut hvorfor den er løs, evt bytte stikkontakt

Kjøper engasjerte takstfirma B. for å estimere utbedringskostnadene for badene og vaskerommet. Følgende fremgikk av rapporten:

Oppsummering:

Vår vurdering av badene ut over varmekabel er at våtromsplater ikke er riktig montert. Uten retting vil dette medføre ytterlige skader. Vi mener at badene ikke er montert som forventet ut fra de opplysningene eiere har fått i epost før kjøp. Montering som er utført har medført skader. Ytterligere skader må påregnes hvis badene ikke repareres som beskrevet. Vi forholder oss til elektriker som fagperson.

1. Reparasjon av varmekabler

(...)

Andre opplysninger

Vi har ikke noen informasjon om varmekablene utover det som er med i rapport fra elektriker, der det er skrevet at kablene er feilmontert og at det ikke er muligheter for romvis regulering av varmekabel. Det er opplyst i salgsdokumentene at badene er oppusset av en med kurs i våtrom.

Konklusjon og nødvendig reparasjon/tiltak

Vi beregner reparasjonskostnader som bl.a. medtar montering av nye varmekabler. Bytting av varmekabler i tre våtrom har en ca. pris på kr 80 000,- pr rom. med mva. Dette medtar oppmeisling av eksisterende kabler og komplett nytt gulv med fliser. Tre våtrom får da en samlet pris på kr 240 000,-

2. Reparasjon av våtromsplater

Bad i 1.etg. og i 2.etg. i boligen har våtromsplater montert på vegger. Ved befaringen kontrollerte vi montering da det ikke var montert aluminiumslist under platene slik som monteringsanvisning viser. (...)

Er forholdet synlig og var det synlig på visning før kjøp.

Forholdet var synlig før kjøp, men man må kjenne monteringsanvisningen for å se at noe mangler. (...)

Vår befaring.

Vi har sjekket overgang i underkant av platene og finner at her er treverket i platen synlig. Etter monteringsanvisning skal denne delen av platen skjules helt av en godkjent fugemasse. For at denne løsning skal fungere må det i tillegg monteres en aluminiumskinne som fugemassen skal slutte mot på underside. Gjøres ikke dette helt riktig med riktige materialer vil platen ikke tåle vannbelastning og kan ta skade hvis den blir stående i ett fuktig miljø over tid. Denne aluminiumslist og fugemasse skal monteres i det som betegnes som våtsone. (...)

Utenfor våtsone må den generelle fuktbelastning vurderes. Det er ikke unormalt å betrakte alle vegger i ett bad som våtsone.

Vår kontroll av plater i dusjområde viste svertesopp og antydninger til deformasjon. I badet i 2.etg. er det montert dusjkabinett. Det er tegn til at dette kabinettet ble montert etter at dusjen ble tatt i bruk, bl.a. svertesopp på plater og hull i platene etter skruer i vegg.

Kostnaden for to våtrom ble oppgitt til ca. kr 140 000 inkl. de- og remontering av utstyr. Videre fremgikk følgende av rapporten:

3. Manglende membran på slukmansjett.

Alle våtrom har sluk. Disse er sjekket og vi finner at det er benyttet slukmansjett. Denne er ikke påført membran som beskrevet i monteringsanvisninger.

(...)

Det er ikke smurt membran oppå slukmansjetten for den del som er synlig fra sluken. Vi har kun inspisert det som er synlig når slukrist er tatt vekk. Vi har ikke fått vite hvilken type membran eller type slukmansjett som er benyttet, men de som vi kjenner til har alle dette som krav. Dette gjelder alle sluker i våtrommene.

Selskapet fremla rapport fra firma O. datert 23.11.19 som stilte spørsmål ved nødvendigheten av enkelte av arbeidene. K. elektronikk imøtegikk dette.

På kjøpers spørsmål om selskapet var enige i at K. elektronikk ikke hadde utført arbeider ved varmekablene på de to renoverte badene og vaskerommet, svarte selskapet 25.5.20:

Som tidligere forklart opplyser selger følgende:

I did the layout of heat cables – showed (montør) R. the electrician – did the adjustments that he recommended – and then R. connected the cables and thermostat.

R. som det henvises til er R. i K. elektronikk.

Kjøper sendte svaret til K. elektronikk for kommentar, og mottok følgende uttalelse datert 10.6.20:

Undertegnede montør bekrefter med dette at følgende arbeid er blitt utført av K. elektronikk på (boligen) i tidsrommet 13.06.17-17.07.17:

- Bytte av innmat i sikringsskap fra skrusikring til automat m. jordfeilsbryter.
- Endring av installasjon etter forsenking av tak i trapperom. Flytting av taklamper og dimmer.
- Bytte av lampe på soverom i kjeller og montering av panelovn i kjeller.
- Bytte av bryter i stue 2. etg og blinding av tak/vegg boks.

Undertegnede bekrefter med dette at han eller andre i oppdrag for K. elektronikk AS ikke har installert eller tilkoblet skjult varme på nevnt installasjon.

Kjøper har opplyst at utbedringskostnadene var på kr 400 500, hvorav at kr 240 000 var direkte knyttet til de ufagmessige varmekablene fordi gulvene måtte meisles opp, mens kr 140 000 gjaldt våtromsplatene, kr 6 000 for manglende membran på slukmansjett, og kr 14 500 for feil ved el-anlegg i øvrige deler av boligen.

Ifølge selskapet har selger opplyst at de ikke hadde vært klar over at det hadde vært feil på det elektriske anlegget og på kjøkkenviften. Videre at selger hadde opplyst at sikringsboksen ble skiftet ut i 2017, i tillegg til at det ble utført noe elektrisk arbeid i stue, kjellerstue og på baderommet i kjelleren, samt at alt ble utført av K. elektronikk. Selskapet fremholdt at ifølge

selger var det eneste elektriske arbeidet som var gjort i tillegg til ovennevnte, utført av en navngitt elektriker, herunder det store soverommet i andre etasje i 2011 og på kjøkkenet i 2012. Videre skal selger ha forklart at de selv hadde montert kjøkkenviften, og at viften hadde vært brukt daglig uten problemer i alle år. Ifølge selskapet var selger utdannet snekker, og hadde drevet eget snekkerfirma i flere år. Selskapet fremholdt videre at selger hva gjaldt varmekablene hadde opplyst at badet i andre etasje ble renoveret i 2011, og at alt elektrisk arbeid ble utført av en navngitt elektriker. Selger hadde videre fortalt at varmekablene sluttet å fungere i 2016, og de selv hadde tatt opp gulvet og byttet varmekablene. I tillegg skal selger ha opplyst at badet i underetasjen og vaskerommet ble renoveret i 2017, at det var selger som hadde lagt varmekablene i samråd med montør fra K. elektronikk, og at tilkoblingen ble gjort av montøren. Selger forklarte å ikke ha kjennskap til øvrige feil ved el-anlegget.

Det ble fremlagt flere skriftlige forklaringer fra selger, i tillegg til fakturaer for arbeid utført i selgers eiertid.

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om ufaglært arbeid ved varmekabler, og at utbedringskostnadene samlet sett utgjorde et vesentlig avvik.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 415 080 inkl. takstutgifter, i tillegg til forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at selger ikke hadde kjennskap til mangelfulle forhold, og at tilkobling av varmekabler var utført av faglærte. Videre viste selskapet til risikopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over flere forhold ved boligen, og det er anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på omkring kr 415 000, mens selskapet har bestridt at det foreligger en mangel.

Nemnda har etter en gjennomgang av sakens dokumenter kommet til at saken ikke er egnet for skriftlig behandling, og at saken må avvises fra nemndsbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d. Saksforholdet og bevisbildet i saken er uoversiktlig for flere av de anførte manglenes vedkommende, og det er fremlagt flere fagkyndige rapporter i saken med til dels motstridende vurderinger. For at kjøpers ulike krav skal kunne undergis en forsvarlig behandling, er det etter nemndas skjønn nødvendig med en umiddelbar bevisførsel hvor blant annet kjøper, selger og de fagkyndige kan avgi forklaring.

Saken avvises etter dette fra nemndsbehandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).