

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-652

15.7.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Feil ved bad – opplyst om egeninnsats "*i samråd med faglærte*" – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

En enebolig i Porsgrunn oppført i 1952 ble solgt "som den er" for kr 3,13 mill., og overtatt av kjøper den 1.2.19. I salgsdokumentasjonen var det opplyst at bad var fornyet i sin helhet i 2011 (TG 1) "*av eier i samråd med faglærte*". Kjøper ble i juni 2020 oppmerksom på løse fliser på baderomsgulvet og mulige mangler ved membran, og det ble senere avdekket feil ved membran og ufagmessig utførelse ved mur- og flisearbeider. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysning om badet, samt at det forelå et vesentlig avvik. Det ble blant annet gjort gjeldende at selger kjente eller måtte kjenne til at arbeidet på badet var utført av ufaglærte, da selger overfor kjøper hadde erkjent at grunnarbeidet på badet var utført av selger selv. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, og at forholdet uansett ikke utgjorde en mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 290 000, krav om erstatning for betalt dokumentutgift, dekning av sakskostnader og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Porsgrunn, oppført i 1952.

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

Strøken og vesentlig påkostet enebolig med høy standard (...)

Moderniseringer og påkostninger

(...)

- Bad fornyet i 2011

Standard

Bad (1. etasje):

Badet ble fornyet i sin helhet i 2011. Flis med varmekabler på gulv, flis på veggene og malte plater med downlights og innfelte høyttalere i himling. Badet har 2 heldekkende servanter med innredning, speil med lys, vegghengt toalett og romslig dusjnise med glassvegger. Det er også en meget praktisk skittentøysjakt fra dette badet ned til underliggende vaskerom. Badet har fått TG1 av takstmann.

I tilstandsrapporten ble det opplyst følgende om badet:

Overflater på innvendige gulv – TG 1:

Beskrivelse: Gulvet har fliser med varmekabler og sluk i dusjnise som ble fornyet i 2011, arbeidene er utført av eier i samråd med faglærte og det er brukt membraner under fliser og mansjetter til sluk.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Overflatene har normal bruksslitasje med oppkant til dørterskel og fall rundt sluk med synlig membran og det ble ikke målt unormal fuktighet ved befaringen, men det er noen misfargede fuger og overganger mot dusjnise, TG1-2.

Overflater på innvendige vegger – TG 1:

Beskrivelse: Vegger med fliser som ble fornyet i 2011, arbeidene er utført av eier i samråd med faglærte og det er brukt smøremembraner under fliser, ifølge eier.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Overflatene har normal slitasje og det ble ikke målt unormal fuktighet ved befaringen, men fuger i dusjnise er noe misfarget, TG1-2.

Overflater på innvendig himling – TG 1:

Beskrivelse: Himling med malte plater og innfelte spotter og høytalere som ble fornyet i 2011.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Himlingen har normal slitasje og er godt vedlikeholdt.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – TG 1:

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Utstyret har normal bruksslitasje, er av god kvalitet og har ingen synlige lekkasjer, men dusjvegger er noe misfarget i bunn, TG 1-2.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at boligen ble kjøpt i 2008, og svarte blant annet på følgende spørsmål:

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 er utført arbeid på bad/våtrom?

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

Firmanavn: "Firma M. rørlegger og elektriker."

Redegjør for hva som er gjort og når: "Nytt røropplegg bad og vaskerom/bad kjeller. Byttet alt av røropplegg i hele boligen i 2011/2012."

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

"Ja. Nye sluk i hele boligen med slukmansjetter og smøremembran på gulv, litex plater og smøremembran på vegger."

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

"Ja. Samsvarserklæring på el.anlegg, varmekabler, målerbytte."

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

"Ja. Drenering syd og øst på egeninnsats 2015, tømmerarbeid fasader 2009."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,13 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.11.18, og overtatt av kjøper den 1.2.19.

Kjøper har opplyst at de i juni 2020 ble oppmerksomme på løse fliser på baderomsgulvet. Vann hadde steget opp mellom fug og flis, og kjøper hadde løftet noen av flisene og blitt oppmerksom på mulige mangler ved membran.

Kjøpers forsikringsselskap innhentet skaderapport fra takstfirma T. datert 16.8.21:

Hendelsesforløp:

Eiere oppdaget ved bruk, at vann stegg opp av gulv ved overgang vegg og gulv inne i våt sone ved dusjen, samt ved fuger utenfor dusjen. Eier oppdaget at keramisk flis var løse fra underlaget, og etter en stund så løs at den enkelt kunne løftes opp.

Årsak:

Årsak til skade er håndverker feil.

Årsak til årsak er at membran slipper fra underlag av betong.

Dette kan skyldes flere årsaker:

1. Manglende priming av underlag før smøre-membran ble montert.
2. Underlag av betong ikke tilstrekkelig uttørket før smøre-membran ble montert.

(...)

Skadeomfang

Skadeomfang og løs membran som slipper fra underlag, gjør til at keramisk flis på hele gulvet må rives. Dette gjør også til at det er stor usikkerhet ved montasje av membran ved overgang vegg og gulv, samt montasje av mansjetter rundt sluk og rør-gjennomføringer. Dette gjør til at skadeomfanget vurderes til:

1. Rive keramisk flis på gulv ca. 6 m²
2. Rive keramisk flis på vegger ca. 30 m²

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 28.8.21, og skrev blant annet følgende i reklamasjonen:

Det har vært usikkerhet i om når badet er oppusset. I prospektet kommer det frem at badet er oppusset i 2011. Av det som finnes av dokumentasjon av bad så finner man datoer fra 2015. For å få oppklaring i datoer ble det gjort en telefonsamtale (28.8.2021) for å få mer oppklaring av hvem som har gjort hva av jobb på badet. Spurte også om dokumentasjon på hvem som har gjort jobben med membran. Selger bekreftet at dette var gjort selv, og at dette ble gjort rundt 2015. Derfor heller ikke mulig å oppdrive noe dokumentasjon på grunnarbeidet med membran.

Kjøper innhentet også et prisoverslag fra rørleggerfirma P. datert 11.11.21 på kr 265 000 for totalrenovering av badet, pluss evt. rivning med kr 25 000, totalt kr 290 000.

Selskapet har fremlagt en e-post fra selger datert 22.11.21:

Jeg ble litt usikker på når badet ble pusset opp når jeg fikk en telefonsamtale 28.8.2021. Men har sjekket gamle bilder nå, og det stemmer som det står i prospektet at badet ble pusset opp i slutten av 2011. Sender med bilde av når jeg holdt på å flislegge vegger i dusj 23.11.2011. Der er det synlig at det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer og membran/duk overgang vegg/gulv. Badet ble ferdig i årsskiftet 2011/2012, ser fra bilder januar 2012 at da har vi tatt det i bruk. Rørlegger arbeidet ble utført av firma M., men fikk aldri overlevert noe dokumentasjon den gang. Dokumentasjonen på varmekabler ble laget i 2011 av firma M., men jeg printet det ikke ut før i 2015. Jeg arbeidet i firma M. på den tiden så glemte helt å printe det ut til meg selv.

Ifølge selskapet har selger opplyst at de ikke kjente til forholdene det var reklamert over, og at de i sin eiertid ikke hadde opplevd problemer med badet.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, grunnet tilbakeholdte og uriktige opplysninger om badet. Selger kjente eller måtte kjenne til at arbeidet på badet var utført av ufaglærte. Selger har overfor kjøper erkjent at grunnarbeidet på badet var utført av selger selv. Det var også gitt en uriktig opplysning ettersom kjøper var gitt en berettiget forventning om at renoveringen av badet var gjort i samarbeid med faglærte, og selger hadde utført grunnarbeider på baderommet uten bistand fra faglærte. I alle tilfeller var boligen i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 290 000, med tillegg av forsinkelsesrente. Kjøper krevde også erstatning som følge av for mye betalt dokumentavgift, samt dekning av sakens omkostninger.

Selskapet har anført at det var reklamert for sent etter avhl. § 4-19, da forholdet ble eller burde ha blitt oppdaget på et vesentlig tidligere tidspunkt. Det foreligger uansett ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selger var ikke kjent med forholdene det var reklamert over. I alle tilfeller var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt. Det ble blant annet vist til at det var gitt risikoopplysninger om ufaglært egeninnsats på badet i salgsdokumentasjonen, og at det dermed ikke kunne forventes fagmessig utførelse. Eiendommen var heller ikke i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger hadde tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet mente at det ut fra det totale opplysningsbildet ved salget ikke kunne utelukkes at selger ved egeninnsats, evt. i samråd med faglærte, også hadde utført grunnarbeidet med membran på badet, samt at kjøper måtte anses for å ha overtatt risikoen for denne uklarheten. Sekretariatet konkluderte videre med at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet ufaglærte arbeider på badet.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8:

Slik saken er opplyst, fremstår etter vårt syn opplysningsbildet på salgstidspunktet noe uklart hva gjelder omfanget av faglært og ufaglært utført arbeid på badet. Ser man avkrysningen og opplysningene i egenerklæringens pkt. 2 og 2.1 isolert, kan opplysningene forstås dithen at rørlegger- og elektrikerarbeidet var utført av faglærte, herunder firma M., mens øvrige arbeider var utført av selger ved egeninnsats. Det følger imidlertid av retts- og nemndspraksis at egenerklæringen ikke kan leses isolert, men må ses i sammenheng med det samlede opplysningsbildet, jf. bl.a. Rt. 2005 s. 1281, FinKN 2018-338 og FinKN 2018-004. Sammenholdt med tilstandsrapportens beskrivelser av gulv og vegger på det aktuelle badet, fremstår det etter sekretariatets syn som svært uklart hvilke arbeider som faktisk var utført av faglærte og hvilke som er utført av "eier i samråd med faglærte". Tilstandsrapporten kan gi inntrykk av at selger i samråd med faglærte har lagt fliser på gulvet, varmekabler, sluk i dusjnisje, membran og mansjetter i sluk, samt fliser og smøremembran på vegger. Se til sammenligning FinKN 2022-389, hvor nemnda ga kjøper medhold. Selger hadde her opplyst om arbeider utført av faglært og ufaglært/egeninnsats på bad, og oppgitt et firmanavn. Det viste seg imidlertid at det var selger selv, som ansatt i firmaet, som hadde gjort arbeidene.

Kjøper har gjort gjeldene at selger overfor dem har erkjent at han selv hadde utført grunnarbeidet på badet. Vi viser i den forbindelse til reklamasjonen, hvor det fremgår at kjøper i telefonsamtale med selger den 28.8.21 hadde spurt hvem som hadde gjort jobben med membran, og at selger hadde bekreftet at dette var gjort selv rundt 2015. Kjøper presiserte i reklamasjonen at det derfor ikke var mulig å oppdrive dokumentasjon på "grunnarbeidet med membran". Selger har i sin skriftlige uttalelse bekreftet telefonsamtalen den 28.8.21, men har hverken bekreftet eller avkreftet at membran ble lagt ved egeninnsats. Da selger ikke har bestridt kjøpers anførsel, kan dette tale for at selger faktisk la membran ved egeninnsats, noe som underbygges av opplysningene i tilstandsrapporten.

Etter sekretariatets syn kunne kjøper ut fra det totale opplysningsbildet ved salget ikke utelukke at selger ved egeninnsats, evt. i samråd med faglærte, også hadde utført grunnarbeidet med membran på badet. Denne uklarheten må kjøper anses for å ha overtatt risikoen for, herunder eventuelle feil og ufagmessige løsninger for en ukjent del av arbeidene. Selger har i ettertid opplyst at han på tiden for arbeidenes utførelse jobbet i firma M., men det er ukjent hvilken formell kompetanse selger har.

Vi har etter dette ikke funnet klare bevismessige holdepunkter i saken for at selger har holdt tilbake opplysninger om at grunnarbeidet var utført ved egeninnsats.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik saken er dokumentert, kan nemnda heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger om at renoveringen av badet er gjort i samarbeid med faglærte.

Nemnda finner det følgelig ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt da utbedringskostnadene utgjør omkring 9,2 % av kjøpesummen.

Fra sekretariatets drøftelse av det kvalitative elementet siteres:

Boligen er fra 1952, men var annonsert som strøken og vesentlig påkostet, og badet var opplyst fornyet i sin helhet i 2011. Badet var således syv år gammelt på avtaletidspunktet. I tilstandsrapporten var badet som helhet gitt tilstandsgrad (TG) 1, som tilsier svake symptomer, og det var ikke målt unormal fuktighet ved befaringen, hverken i gulv eller på vegger. I tillegg var de fleste vurderingspunkter i tilstandsrapporten gitt TG 1. Dette er opplysninger som taler for at det i utgangspunktet ikke var grunn til å forvente snarlig behov for omfattende utbedringer av badet eller boligen for øvrig. Selv om kjøper som nevnt må anses for å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger på badet, da det var opplyst om arbeider utført av både faglært og ufaglærte/egeninnsats, finner sekretariatet likevel grunn til å bemerke at en opplysning om egeninnsats ikke kan leses isolert som en generell risikoplassering for enhver feil. Det avgjørende er om det samlede informasjonsbildet kjøper hadde, var slik at han hadde grunn til å regne med at huset var brukbart, uten omfattende påkostninger allerede fra starten, jf. LE-2013-145909.

Sett hen til det samlede opplysningsbildet kan sekretariatet ikke se at det kvalitative vesentlighetskravet er oppfylt i denne konkrete saken. Selv om det ikke var registrert fukt på badet, var det i tilstandsrapporten opplyst om noen misfargede fuger og overganger mot dusjonen på baderomsgulvet (TG 1-2), fuger på vegg i dusjnisje som var noe misfarget (TG 1-2) og dusjvegger som var noe misfarget i bunn (TG 1-2), dvs. svake til middels svake symptomer. Selv om selgers arbeid var opplyst utført i samråd med faglært, forelå følgelig opplysninger som kunne tale for at arbeidet likevel ikke var fagmessig utført. (...) Vi kan for øvrig ikke se at det er tilstrekkelig dokumentert eller på annen måte sannsynliggjort at selgers arbeid ikke var utført i samråd med faglærte.

Nemnda tiltrer sekretariatets grundige drøftelse.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers selv om utbedringskostnadene er høye. Nemnda har ved vurderingen lagt særlig vekt på mangelens art, samt at det ut fra opplysningene som var gitt ved salget var påregnelig at det kunne foreligge ufagmessige løsninger på badet da det var opplyst om ufaglært arbeid/egeninnsats. Nemnda finner det følgelig ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om reklamasjonen er rettidig.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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