

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-637

27.10.2017

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved bad — selgers kunnskap — ulike takstrapporter — avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En bolig i Oslo oppført i 1897 ble solgt for kr 7.800.000 ved kjøpekontrakt datert 3.6.16. Det ble opplyst ved salget at badet var renoveret 2008-2010. Kjøper reklamerte kort tid etter overtakelsen etter å ha oppdaget at det kom vann ut av gulv og vegger når dusjen var i bruk. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til forholdet, og viste til at det forelå en feil ved badets konstruksjon. Kjøper anførte at det også forelå en vesentlig mangel, og viste til at kjøpers pristilbud for utbedring på utgjorde 4,1 % av kjøpesummen. Selskapet avviste ansvar, og anførte at selger ikke hadde opplevd de problemene som kjøper hadde. Videre mente selskapet at rimeligste utbedring måtte legges til grunn, og at det da ikke forelå noe vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader mellom kr 110.750 og kr 321.986. Kjøper har i tillegg krevd kr 14.500 i takstkostnader og kr 75.000 for advokatkostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av feil ved bad er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår er 1897. I salgsoppgaven fremgikk det at leiligheten hadde et "*lekkert flislagt bad*" som var renoveret i perioden 2008-2010, og som var designet og organisert av interiørarkitekt.

I verditaksten ble det bemerkt at det ikke var fremlagt noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Under punktet takstens punkt "*annet*" fremgikk:

Info fra eier:

JA i KV var rørlegger

Tømmermesteren TJ i B og T ansvarlig for flis og membran

Murmester og Flislegger AH gjorde flisleggingen

Den som designet og organiserte alt arbeidet med badet var interiørarkitekt TM.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7.800.000 ved kjøpekontrakt datert 3.6.16, og overtatt av kjøper iht. kontrakten den 10.7.16.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at det på flere steder kom vann ut fra gulv og vegger når dusjen var i bruk.

I rapport fra takstmann B fremgikk det bl.a. at fuktskader i dørlister/foringer hadde pågått over tid. Det ble bemerkt at det piplet vann ut av fuger flere steder rundt badet, men at det ikke var noen fukt som trakk ut av badet, og at badet virket tett. Utbedringskostnader ble angitt til kr 110.750.

Selger ga følgende forklaring:

Vi overtok (boligen) i mai 2013, og opplevde på høsten 2014 at vi fikk vann ut på badet etter dusjing. Dette så ut som det kom ut fra undersiden til glassdøren i dusjen, og også i underkant av vertikal karm på venstre side av glassdør. Vi kontaktet da flis- og murermeister AH som hadde vært flislegger for badet da det ble laget, og han kom innom på befaring. Han fant ikke fukt på badet. Han mente at vannet kom av dusjing på selve glassdøren, og at vannet vandret til undersiden av karmen og deretter ut på gulvet. Vi rensset sluken og endret strålen på dusj hodet etter befaringen, og har ikke hatt noen problemer med vann på gulvet etter dette.

Takstmann i forbindelse med salget i 2016 målte også etter fukt på vegger og gulv uten å finne dette, så dette er overraskende informasjon for oss.

Kjøper innhentet et pristilbud på utbedring av badet fra C på kr 321.986.

Selskapet innhentet en egen fagkyndig vurdering fra takstmann OS, hvor det fremgikk at badet var bygget opp over en underliggende PVC-membran som var overstøpte med varmekabler og flislagt, slik at påstøpen ble våt ved dusjing direkte på gulv. Det ble påpekt at vann piplet ut i overgangen vegg/gulv flere steder på badet ved bruk av dusjen. Det ble fremlagt et pristilbud fra T AS på kr 132.070.

På spørsmål om selger måtte ha opplevd samme problem, forklarte takstmann OS følgende:

Det er ikke nødvendigvis slik at selger må ha oppdaget eller sett det samme som kjøper opplever.

At det piper ut vann på gulvet andre steder på badet innebærer at denne "føringsveien" bak sokkelflisen er mettet med vann, noe som kan ha utviklet seg over lang tid, med tilføring av vann under dusjing og uttørking mellom. Det kan også skyldes at endring i bruk med hyppigere dusjing medfører at konstruksjonen ikke rekker å tørke ut før det på ny tilføres vann.

Jeg er ganske sikker på at hvis man lar badet stå i noen uker uten at det dusjes, så vil det ta mye lengre tid før vann igjen begynner å pipe ut.

Kjøper innhentet en ny fagkyndig vurdering fra takstmann K, hvor det bl.a. ble påpekt følgende:

B har vurdert at årsak til at vann kommer ut mellom gulv og vegg utenfor dusjsonen, er at sokkelflis er montert direkte på PVC duk uten korrekt limtype. Dette medfører at flis løsner, slik at vann trekker bortover bak fliser og kommer ut andre steder på badet.

OS har vurdert at årsaken er bruk av en limtype som har stor oppsugningsevne. Når lim beliggende bak sokkelflis er i kontakt med oppfuktet påstøp, suges vann herfra og vandrer bak sokkelflis, før det renner ut i åpninger ulike steder i overgang vegg/gulv.

Etter gjennomgang av de respektive rapportene kan årsaken vurderes til å være en kombinasjon av oppsug og løse flis. Det konkluderes med at det er brukt feil materialer for montering av flis.

Utbedringsmetoden til B anses som en god løsning, men det burde også gjøres tiltak for å fjerne risikoen for oppsug. Fliser og fuger er ikke vanntette, oppsug vil også skje på veggflater med direkte vannpåkjenning. Det bør derfor påregnes og reetablere fliser i hele dusjsonen. Dette medfører at membran også må reetableres. For å ikke risikere utette overganger på membran i våtsoner, bør det påregnes at fliser og membran reetableres på alle vegger som naturlig kan bli utsatt for vann.

Tilleggs kostnad på dette er skjønnsmessig vurdert til å være kr 45.000 inkl. mva.

Videre fremgikk det i rapporten fra K at det var flere konkrete holdepunkter for at selger måtte hatt tilsvarende problemer i sin eiertid:

- Det er gjort tiltak på bad av tidligere eier som følge av at fuger på gulv antatt har løsnet. Disse fugene er erstattet med fuge av silikon.

- B beskriver at det er tydelige tegn til at lister og foringer ved dør er kraftig oppfuktet. Nåværende eier overtok leiligheten 10.07.2016 og takstmann fra B befarte eiendommen 23.09.2016. Det er lite sannsynlig at en slik kraftig oppfukting skjer over en periode ca. 2,5 måned.

- I e-post fra selger den 05.10.2016 opplyser selger om at det kom vann ut fra undersiden til glassdøren i dusjen, og også i underkant av vertikal karm på venstre side av glassdør. Selger gjorde tiltak for å stoppe dette ved å endre strålen på dusj hodet.

Ut i fra overstående opplysninger er det liten tvil om at reklamert forhold har vart over tid og at selger har vært kjent med problemet. De har selv opplyst at de har gjort tiltak for å stoppe/reducere omfanget av problemet.

Kjøper har i korte trekk anført at selger har kjent eller måtte kjenne til problemet med at vann kom opp av fugemassene og ut på gulvet. Det ble anført at selgers forklaring var lite troverdig, og særlig vist til takstmann Ks vurdering. Det ble videre anført at en lekkasje var noe kjøper hadde grunn til å få opplysninger om, og som var egnet til å virke inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7. Videre ble det anført at pristilbudet fra C måtte legges til grunn som nødvendige utbedringskostnader, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har anført at selger ikke har kjent til feil på badet, og at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand. Det ble særlig vist til takstmann OS sin uttalelse om at selger ikke måtte ha opplevd samme problem.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er på det rene at det er en konstruksjonsfeil ved badet. Badet ble ifølge salgsopplysningene renovert 6-8 år før kjøpet. I verdi- og lånetaksten er det bemerket at det ikke er lagt frem noen dokumentasjon på utførte arbeider. Nemnda vil bemerke at baderommet er tett. Problemet er at vann fra dusjen finner vei inn i rommets gulv og vegger, uten at det renner ut av rommet.

Første spørsmål er om selgeren før salget hadde slik kunnskap om problemet at unnlatt opplysning til kjøperne før salget utgjør en mangel etter avhl. § 3-7. Mangel etter avhl. § 3-7 er avhengig av at selgeren kjente eller må ha kjent til feilen. Selgeren forklarer å ha opplevd at vann rant ut fra undersiden av dusjdør og karm, og at dette ble løst ved at dusjhodet ble stilt i en annen retning. Selskapets takstmann mener at problemet kan være avhengig av bruksomfang og bruksmåte for badet og dusjen, og at det derfor ikke er klart at selgeren har opplevd samme problem som det kjøperne opplever. Det følger av nemndas praksis at det må foreligge klare holdepunkter for kunnskap hos selgeren. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke konkludere med selgeren hadde eller må ha hatt slik kunnskap om problemets karakter og omfang at dette skulle ha vært opplyst etter avhl. § 3-7.

Neste spørsmål er om problemet medfører mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum som et vesentlig avvik fra den tilstand kjøperne hadde grunn til å regne med. Vesentlighetsvurderingen gjøres med utgangspunkt i forholdet mellom utbedringskostnader og kjøpesummen for boligen. Også andre forhold har betydning i vurderingen, herunder at badet etter salgsopplysningene var renovert 6-8 år før salget. Skaderapportene i saken konkluderer ulikt med hensyn til omfanget av nødvendige arbeider og de kostnader som vil påløpe. Det følger av nemndas tidligere praksis at vurderingen må gjøres med utgangspunkt i rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Nemnda kan ikke konkludere med at utbedringskostnadene sammenholdt med andre forhold gjør at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).