

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-899

10.12..2018

AmTrust Europe Limited

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

Utbedring av bad "*iht. våtromsnorm*" – TG 1 og TG 2 – lokal utbedring? – avhl. §§ 3-8, 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig fra 1933 i Drammen ble solgt "som den er" for kr 2,87 mill. ved kjøpekontrakt av 12.10.16. Det ble opplyst i salgsdokumentene at boligen hadde bad som var nytt/oppusset i 2014. I egenerklæringen hadde selger oppgitt at tettesjikt/membran/sluk var oppgradert/fornyset, og at arbeidet var "*iht. våtromsnorm*". I tilstandsrapporten ble det påpekt at fall til sluk var dårlig, og gulvet ble gitt TG 2, mens resten av badet fikk TG 1. Kjøper avdekket etter overtakelsen at baderommet var utett, samt at det var noe råteskader i bjelkelaget. Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport som konkluderte med at badet ikke var utført i henhold til våtromsnormen. Hva gjaldt råteskader på kledning la rapporten til grunn at tilbygget hvor råten var avdekket trolig var fra 1970-tallet. Kjøper anførte at selger hadde gitt en uriktig opplysning om at badet var oppført i tråd med våtromsnormen, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet og anførte at det samlede opplysningsbildet ikke ga kjøper en berettiget forventning om at badet var i tråd med våtromsnormen, sett hen til risikopplysningen om baderomsgulvet. I alle tilfeller kunne badet utbedres lokalt, og det forelå da heller ikke en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om badet som utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader for badet på mellom kr 48 750 og kr 268 750, og for råteskadet kledning på kr 41 875.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved bad og råteskader, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en enebolig oppført i 1933. Prospektet opplyste under punktet "*vedlikehold/tilstand*:"

Boligen er oppgradert i senere tid: bad er oppusset i 2014 samt nyere røropplegg til bad i 2. etasje.

...

Nyere inngangsdør og terrassedør 2012/2016.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble punktet "*veggkonstruksjon og utvendige fasader*" gitt TG 2, med følgende beskrivelse:

Yttervegger over grunnmur av plank/reisverk med papp, panel 2 sider, oppbygging varierer. Vegger er etterisolert med innblåst minerallull på 1980-tallet og enkelte vestvegg og gang er etterisolert i 2014/2016.

...

For del av vegg som er utbedret i 2014/2016 settes TG 1. TG settes for de resterende vegger. Etterisolering med innblåst mineralull representerer alltid en viss fare for fukt-/ kondensskader i konstruksjonen og kledningen.

I tilstandsrapporten ble punktet "*Bad – Overflater på innvendige gulv*" gitt TG 2, med følgende beskrivelse:

Fliser med gulvvarme.

...

Sluk av plast. Grunnet dårlig fall til sluk settes TG 2.

...

Badet er oppusset i 2014 i følge eier

For øvrig ble samtlige deler av badet gitt TG 1.

I egenerklæringsskjemaets pkt. 2. svarte selger "*ja, kun av faglært*" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom. Selger oppga navn på utførende håndverker, og bemerket:

Nytt bad og gulvet med skillevegger 2. etg

Selger svarte "*ja*" på spørsmål i egenerklæringens pkt. 2.1. om "*tettesjikt/membran/sluk*" ble oppgradert eller fornyet, med kommentaren:

Iht våtromsnorm

Boligen ble "solgt som den er" for kr 2 870 000 ved kjøpekontrakt datert den 12.10.16. Overtakelse fant sted den 22.12.16.

Tre måneder etter overtakelsen oppdaget kjøper oversvømmelse og lekkasje fra baderommet i andre etasje. Det ble avdekket at baderommet var utett, og i rapport utarbeidet av takstfirma H. Consult fremkom at badet hadde underliggende membran som var ført ned under klemringen i sluket, men at man ikke kunne se membranens oppbrett ved avløpsrør for servant. Videre ble det antatt at:

(..) på bakgrunn av at lekkasjen i underetasje er omtrent akkurat under avløpsrøret til servant er det naturlig å knytte gjennomføringen av avløpsrør til servant som lekkasjeårsak.

Videre var det ifølge H. Consult mulig å se at klemringen som skulle tette tilslutningen mellom membran og sluk ikke var strammet tilstrekkelig ned i sluket.

Rapporten opplyste videre at dersom badet skulle tilfredsstille våtromsnormen måtte det rives og bygges opp igjen. Kostnadene for dette ble estimert til kr 268 750 inkl. mva. Kostnad for lokal utbedring ved tetting av membran rundt avløpsrøret ble i samme rapport kalkulert til kr 48 750 inkl. mva.

Det fremgikk videre av rapporten at det var registrert råteskader i bjelkelaget i tilbygget, under terrassedøren. Det hitsettes fra rapporten til H. Consult:

Det er noe råteskader i bjelkelaget i tilbygget del av boligen. Tilbyggets alder er for undertegnede ukjent, men at dette antas å være fra 1970 tallet er nok ikke utenkelig. Råteskadene begrenser seg til området under terrassedøren og ble oppdaget da gulvet gav etter i dette området.

Fuktpåkjenningen har mest sannsynlig pågått siden terrassen ble etablert da terrassen har økt belastningen på overgangen mellom svill og dørterskel. Det er ikke etablert beslag i denne overgangen noe som også gjør overgangen svak og utsatt for fuktskader.

Kostnadene for å utbedre råteskaden ble estimert til kr 41 875 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper har vist til at det ble opplyst at badet var i tråd med våtromsnormen, hvilket har vist seg å ikke være riktig. Det ble videre anført at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper bemerket bl.a. at det var opplyst i tilstandsrapporten at terrassedøren hvor råteskadene var avdekket var ny i 2016. Utbedringskostnadene beløp seg til over 10 % av kjøpesummen.

Kjøper har krevd prisavslag lik kostnadene for utbedring på totalt på kr 310 625, jf. avhl. § 4-12 annet ledd.

Selskapet har avvist at det ble gitt en uriktig opplysning vedrørende badet etter avhl. § 3-8. Det ble aldri fremlagt dokumentasjon fra utførende håndverker som skulle underbygge selgers opplysning i egenerklæringen om at badet var bygget i henhold til våtromsnormen. I tillegg ble det gitt motstridende opplysninger om badets tilstand, da det i tilstandsrapporten ble opplyst om svakheter ved fallforholdene på gulv. Det totale opplysningsbildet tilsa derfor at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, og kjøper kunne ikke vektlegge selgers opplysning i egenerklæringen når det var gitt risikopplysning om badet for øvrig. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedring av badet kunne gjøres lokalt, og hva gjaldt råte var det ikke dokumentert at dette kun var avdekket på bygningsdel som var fra 2016.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet bemerket at selv om det var opplyst om dårlig fall til sluk, måtte kjøper kunne forvente at øvrige deler av badet var i tråd med våtromsnormen. Det forelå dermed en mangel etter avhl. § 3-8, jf. FinKN-2014-197 og FinKN-2017-326.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at det ble gitt positivt uriktige opplysninger. Sekretariatet har konkludert med at så er tilfellet, med følgende begrunnelse:

Vi bemerker at det er gitt til dels motstridende opplysninger sett hen til at det både opplyses om at badet er i henhold til våtromsnormen samtidig som at gulvet på badet gis TG2 som følge av utilstrekkelig fall. Vi er enige med selskapet hva gjelder at sistnevnte er en risikopplysning. Kjøper kunne derfor ikke legge til grunn at boligen hadde et bad som hadde gulv i henhold til våtromsnormen.

Salgsdokumentene inneholder videre opplysninger som kan synes misvisende, da det både opplyses om oppussing og renovering av badet. Vi finner det imidlertid avgjørende at selger gitt en konkret opplysning om at badet er oppført etter våtromsnormen og at det også opplyses om at badet er renoveret. Sett i sammenheng med tilstandsrapportens risikopplysning om gulvet finner vi at kjøper kunne forvente et bad fra 2014 etter våtromsnormen med avvikende fallforhold på gulvet.

Når det nå er avdekket at baderommet fraviker våtromsnormen også for andre forhold enn gulvet, foreligger det etter vårt syn en uriktig opplysning.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, men med en noe annen begrunnelse.

Selger har i egenerklæringsskjemaets punkt 2.1 opplyst at utbedringen er "*iht våtromsnorm*". Punkt 2.1 er konkret avgrenset til utbedringer eller oppgraderinger selger har utført for tettesjikt, membran eller sluk. Det er altså ikke gitt en mer generell opplysning om at badet oppfyller våtromsnormen – opplysningen er spesifikt knyttet til tetting, membran og sluk. Lekkasjen som oppsto tre måneder etter overtakelsen var direkte foranlediget av fravær av tetting, jf. sekretariatets gjengivelse av rapporten fra H. Consult:

I rapport utarbeidet av H. Consult fremgår at baderommet har underliggende membran som er ført ned under klemringen i sluket, men at man ikke kunne se membranens oppbrett ved avløpsrør for servant som var ført gjennom gulvet. Membranen kunne i utgangspunktet være sveiset til avløpsrøret, men det ble antatt at:

"(..) på bakgrunn av at lekkasjen i underetasje er omtrent akkurat under avløpsrøret til servant er det naturlig å knytte gjennomføringen av avløpsrør til servant som lekkasjeårsak."

Videre var det i følge H. Consult mulig å se at klemringen som skal tette tilslutningen mellom membran og sluk ikke var strammet tilstrekkelig ned i sluket.

Fraværet av tilstrekkelig tetting på dette punktet er ikke i tråd med våtromsnormen. Når selger konkret har opplyst at våtromsnormen er oppfylt for så vidt gjelder en utbedring knyttet til tetting, sluk og membran, og dette viser seg ikke å være riktig, mener nemnda det foreligger positivt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Blant annet sett hen til betydningen av velfungerende sluk og avløp på baderommet, anses feilen å ha virket inn på avtalen. Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder råteskadene i bjelkelaget i tilbygget, blir det spørsmål om disse utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Om dette har sekretariatet bl.a. uttalt:

Hva gjelder råteskadene kan vi ikke se av kjøpers reklamasjonsrapport at denne godtgjør at råten kun er lokalisert på terrassedøren fra 2016. Slik vi forstår reklamasjonsrapporten er det uvisst når tilbygget er fra, men det antas at det er fra 1970-tallet. Vi forstår også rapporten dithen at råteskaden er lokalisert under terrassedøren, og vi kan ikke se at det er annet enn selve døren som er fra 2016. Sett hen til at levetiden for ytterkledning nærmer seg utlevd finner vi at utbedring av råten må være fullt ut påregnelig.

Nemnda slutter seg til dette. Nemnda kan ikke se at det kvalitative elementet i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt for råteskadene, og vesentlighetskravet i bestemmelsen anses ikke oppfylt.

Det skal etter dette utmåles prisavslag for mangelen etter avhl. § 3-8.

Ved den nærmere utmålingen av prisavslaget tas det utgangspunkt i kostnadene ved å få mangelen rettet, jf. avhl. § 4-12 annet ledd. Det er kjøper som har tvilsrisikoen med hensyn til hva som er nødvendig og forsvarlig utbedring. Er det mulig å utbedre manglene på flere måter må kjøper som hovedregel avfinne seg med den rimeligste løsningen som gir en akseptabel utbedring.

Selskapet har gjort gjeldende at lokal utbedring er tilstrekkelig, noe som i dette tilfellet innebærer en partiell utbedring av lekkasjepunktet ved rørgjennomføring i gulv ved avløpsrør fra servant. Denne utbedringen, som er anslått å koste kr 48 750 inkl. mva., er også anbefalt av H. Consult i takstrapport datert 8.5.18. I samme rapport er det vist til at utbedring for å tilfredsstille Byggebransjens våtromsnorm for hele badet vil koste kr 268 750 inkl. mva. Kjøper har gjort gjeldende at prisavslaget må tilsvare dette.

Nemnda har kommet til at det ikke er grunnlag for å tilkjenne prisavslag i tråd med kostnadene forbundet med å oppfylle våtromsnormen for hele baderommet. Mangelen – den uriktige opplysningen – er spesifikt knyttet til lekkasjen og feilen som er avdekket ved tettingen og avløpet. Dette i motsetning til situasjonen i eksempelvis FinKN-2018-439, der selger i egenerklæringsskjemaet hadde gitt en uriktig opplysning om at badet som sådan oppfylte våtromsnormen. Prisavslaget bør derfor etter nemndas syn tilsvare utbedring akkurat for lekkasjepunktet. Nemnda har ikke holdepunkter for noe annet enn at den foreslåtte partielle utbedringen er i tråd med løsninger skissert under Byggebransjens våtromsnorm for så vidt gjelder tetting av sluk/avløp. I overenstemmelse med anslaget til H. Consult settes derfor prisavslaget til kr 48 750 inkl. mva. Nemnda understreker at avgjørelsen ikke er ment å representere noen endring i praksis for utmåling av prisavslag der det er gitt uriktige opplysninger om at et bad oppfyller våtromsnormen. Som angitt i nevnte FinKN-2018-439, jf. også FinKN-2017-326, er det

klare utgangspunktet at lokal utbedring ikke er tilstrekkelig så lenge dette innebærer at det som er uriktig opplyst om våtromsnormen ikke blir oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).