

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-357

6.5.2019

AmTrust Europe Limited

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

Tette avløpsrør – feil ved bad – råte i tak – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En halvdel av en tomannsbolig i Oslo oppført i 1963 ble solgt "som den er" for kr 8,35 mill., og overtatt av kjøper 15.7.17. I salgsdokumentene ble det opplyst at badet var bygget nytt av fagfolk i 2007 og at det var lagt nytt tak i 2000. På grunn av oppussingsarbeider flyttet kjøper først inn 2-3 uker etter overtakelse. Kort tid etter dette oppsto det tilbakeslag ved bruk av de to badene. Våtservietter/filler og rust, i kombinasjon med dårlig friksjon, hadde tettet rørene. I løpet av vinteren oppdaget kjøper også råte i taket og feil på badet i underetasjen. Kjøper reklamerte og anførte at selger hadde gitt uriktige og mangelfulle opplysninger, samt at forholdene utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå mangelsansvar, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 9 469 for spyling av rør, kr 210 625 for bad og kr 105 000 for tak.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum:

1. Tette avløpsrør
2. Feil ved baderom i underetasjen
3. Lekkasje og råte i tak

Boligen er en halvdel av en vertikaldelt tomannsbolig i Oslo oppført i 1963.

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

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK:

2007: Bad i u.etg. ble bygget.

2009: Bad i 2.etg. ble pusset opp. Arbeidet omfattet skifte av sluk.

...

Bad/vaskerom: Stort flislagt bad/vaskerom fra 2007 med dusjhjørne, boblebadekar og vegghengt klosett. Opplegg for vaskemaskin, vaskemaskinen følger ved salg.

I salgsdokumentene var det også inntatt en tilstandsrapport. Der var det opplyst at badet i underetasjen var fra 2007 og fremsto med normal funksjonalitet. Det var ikke gitt noen risikoopplysninger om badet. Luftbehandlingen ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 grunnet mekanisk avtrekk, mens resten av badet ble gitt TG 1. Ytterdører og vinduer ble gitt TG 2, mens resten av boligen i hovedsak ble gitt TG 1. Det ble ikke skrevet noe særskilt om taket.

I egenerklæringen hadde selger besvart følgende spørsmål:

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

Ja. Lekkasje i bad i annen etasje i 2009

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: (F) Skadeservice

Redegjør for hva som er gjort og når: Helt nytt bad i kjeller i 2007 og i annen etasje i 2009.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja. Ny membran, nye sluk, ets. satt inn i forbindelse med rehabilitering av begge bad.

Selger skrev også at forrige eier hadde anlagt nytt tak i 2000, og han svarte "nei" på spørsmål om han kjente til annet ufaglært arbeid som normalt burde utføres av faglærte. Selger oppga at han selv hadde kjøpt boligen i 2013.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.5.17, og overtatt av kjøper 15.7.17.

Som en følge av malearbeider flyttet ikke kjøper inn i boligen før 2-3 uker etter overtakelsen. Ved første gangs bruk av badekaret i kjelleren konstaterte kjøper at avløpsrøret var tett. Kort tid etter ble det også konstatert at soilrøret fra andre etasje var tett. Kjøper kontaktet firma A. som spylte rørene og konkluderte med at tettheten i hovedsak skyldtes våtservietter/filler og rust, i kombinasjon med dårlig friksjon. Kjøper betalte kr 9 469 for spyling av rør.

Selger forklarte i e-post 12.10.17 at de ikke var kjent med disse problemene.

I løpet av vinteren oppdaget kjøper også problemer med lekkasje og råte i taket, samt problemer med badet i underetasjen. Kjøper engasjerte takstmann B., som i rapport 6.3.18 skrev at:

Yttertak

Det har oppstått lekkasje i yttertaket, og vann har rent ned gjennom undertak/gesimsbordene pga utettheter i taktekingen rundt en luftehatt. Det var synlig råte i gesimsen. Pga. is og snø på taket var det ikke mulig å inspisere taktekingen, og omfang på skaden bør kontrolleres når taket er isfritt.

Avløpsrør

Det har blitt registrert filler/våtservietter i avløpsrøret fra bad i U-etg, sammen med rust fra innsiden av avløpsrør av støpejern. Det har nå oppstått samme problem i avløpet fra badet i 2.etg. Dette antas å ha samme problem med rustflak/våtservietter. Det anbefales å foreta spyling/rensing og kamerakjøring av stigeledninger og bunnledninger i boligen. Avløpsrørene i boligen er støpejernsrør fra byggeår, 1963.

Bad U-etg.

Det ble registrert utettheter i begge sluk, rundt rørgjennomføringer i gulv. Membranarbeidene er utført svært mangelfullt, og utførelsen tyder på manglende kunnskap om bygging av våtrom. Det anbefales å utbedre baderommet med et nytt membransjikt på gulv og vegger. At baderommet er bygget i kjelleretasjen med gulv på grunn, er trolig årsak til at det ikke har oppstått følgeskader.

...

Beskrivelse:

Det har blitt oppdaget vannskader i yttertaket, rundt en luftehatt. Vann/is har trengt ned gjennom gesimsbordene pga utettheter i taktekingen. Det var synlig råte i gesimsen. Pga. is og snø på taket var det ikke mulig å inspisere taktekingen. Fra loftet kunne man se fuktmerker i rupanelene og det ser ikke ut som undertakspappen er riktig montert rundt luftehatten/soilrøret.

Ny eier har hatt problemer med tilstoppelser i avløpsrør fra bad i U-etg. Det ble spylt og kjørt kameraundersøkelse av avløp og bunnledninger. Det ble da registrert filler/våtservietter i avløpsrøret,

sammen med rust fra innsiden av avløpsrør av støpejern. Avløpsrørene i boligen er støpejernsrør fra byggeår, 1963. Etter problemene på badet i U-etg ble løst, har det oppstått samme problem i avløpet fra badet i 2.etg. Dette antas å ha samme problem med rustflak/våtservietter. Det anbefales å foreta spyling/rensing og kamerakjøring av stigeledninger og bunnledninger i boligen.

Baderommet i U-etg, er ca 7m² stort, og inneholder opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, badekar og servantinnredning. Det er opplyst i salgsdokumentene at baderommet er bygget i 2007. Undertegnede er bedt om å foreta en teknisk gjennomgang og vurdering av kvaliteten på membranarbeider osv.

Sluket i dusjen er et nyere plastsluk med klemring, og man kan se at gulvet er bygget opp med en smøremembran som toppmembran, med synlig slukmansjett under klemring. Jordingskabel er lagt inn mellom klemringen og pakningen for denne. Dette er en feil som gjør at gulvmembranen ikke får en vanntett forbindelse til sluket. Ufagmessig utførelse som tyder på manglende kunnskap om bygging av våtrom.

I sluket under badekaret er jordingskabelen ført gjennom slukmansjetten, og punkterer dermed gulvmembranen. Når men benytter smøremembran/toppmembran, må jordingskabel legges i flislimet, og ikke i gulvstøpen.

Gjennomføringer i gulvet for rør til servanten, er ikke utført med mansjetter, og gulvmembranen er ikke tett rundt disse gjennomføringene. Gjennomføring i gulvet for rør til vaskemaskin, er ikke utført med mansjett, og gulvmembranen er ikke tett rundt denne gjennomføringen.

Det var ikke mulig å kontrollere om gjennomføringer/veggbokser til dusj og badekar var utført med mansjetter.

Bak dørlisten kunne man se at smøremembranen i overgangen gulv/vegg var forsterket med fiberbånd, og at veggene var påført en smøremembran.

Takstmannen anga et prisestimat for å utbedre råteskaden på kr 31 000, utbedring av avløpsrør kr 15 000 og utbedring av bad kr 210 625.

Kjøper innhentet et tilbud på utbedring av taket fra T. Han anslo utbedringskostnaden til kr 105 000, men skrev samtidig at "prisantydningen er svært usikker og må på ingen måte oppfattes som et estimat".

Selger kom med ytterligere kommentarer i e-post 28.5.18:

Alle de angivelige manglene er forhold vi ikke kjente til:

- Tette rør: Vi er en familie på fire med to små barn som bodde i huset helt frem til overtakelse uten å oppleve de påberopte problemene med avløpene.

- Baderom i kjeller: utbedringen av baderom i kjeller fant sted før vi overtok boligen og vi har ikke opplevd noen problemer med dette badet de årene vi bodde der. Jeg har heller ikke noen fagkunnskap på bygging av baderom og legging av baderomsmembran.

- Lekkasje og råte i tak: Nytt tak for begge enhetene i tomannsboligen ble lagt før vi overtok boligen og de påberopte manglene er ikke forhold vi så eller kjente til mens vi bodde der. Vi kjenner heller ikke til hvordan arbeidet med nytt tak ble gjennomført i år 2000.

Selskapet rekvirerte takstmann H., som i rapport 3.8.18 skrev:

Undertegnede er enig i de vurderinger som er gjort i rapport fra (B) (...) hva konklusjon og kostnader tilknyttet yttertak og avløp angår. Utover dette ønsker undertegnede kun å presisere at spyling er å anse som påregnelig vedlikehold i et eldre røranlegg som er relativt modent for utskifting.

Når det gjelder baderommet er undertegnede også her mye enig i de vurderinger som er gjort av (B) (...) Undertegnede ønsker imidlertid å kommentere at baderommets funksjon er tilsynelatende ivaretatt gjennom 11 år. Baderommets antatte levetid er halvgått og det er ingen symptomer på fuktproblemer. Baderommet er plassert på støpt plate noe som betyr at det skal være en relativt omfattende skade eller en regelmessig fuktilførsel i konstruksjonen før bakenforliggende konstruksjoner vil kunne ta skade.

I dette tilfellet vil lekkasje som følge av utettheter i sluket være meget begrenset og bakenforliggende konstruksjoner som i all hovedsak er betonggulv vil ikke ta skade av en fuktpåkjenning. Dersom omfanget av fuktilsig hadde vært regelmessig og større vil dette kunne medføre at veggkonstruksjoner blir utsatt for et

kapillært oppsug. Dette er noe som ofte blir synlig i tilstøtende rom innen de fem første årene med regelmessig bruk av baderommet.

KONKLUSJON

Når det gjelder baderommet vil dette med stor sannsynlighet kunne fungere ut den antatt gjenstående levetiden.

Takstmann H. ga også følgende tilleggskommentar ved e-post 3.9.18:

Utifra de symptomer og skadebildet som var mulig å inspisere ved besiktigelse så kan jeg ikke forstå omfanget av utbedringen som er foreslått av (T) Vi er enig i utbedringsforslaget og kostnader utarbeidet av (B). På loftet så er fuktbildet av et meget beskjedent omfang.

Takstmann B. kom med følgende tilleggskommentarer 13.9.18:

Det er et faktum at badet har levd i 11 år, uten synlige skader. Dette kommer trolig av at det ikke dusjes rett på gulv, men i en badekarsløsning. Dette reduserer fuktbelastningen vesentlig, og kan være en forklaring. Rørgjennomføringene i gulvet er dårlig utført, men dette vil mest ha en konsekvens i en evt. lekkasjesituasjon. Å si at dette badet vil holde i 11 år til tror jeg ingen kan si noe om, tvert imot så ser man at et bad med dårlig utførelse vil ha en forkortet levetid.

Feilene rundt sluket gir ikke svært mye fukt ut i betongplaten, grunnet dusjløsningen, men dette avhenger selvfølgelig av bruk og hvor jevnlig vannlåser i sluk rengjøres.

Byggeforskriften av 1949 som gjaldt ved boligens byggeår 1963, omtaler ikke våtrom. TEK97 som vil være en referanse for god fagmessig utførelse og normal byggeskikk for når badet ble bygget i 2007, krever "Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt."

Selv om takstmann fra salget har målt fall til sluk, er det ikke sikkert han har løftet opp slukristen, og sett ned i slukene. Slukene har jo klemring og slukmansjett, så ikke sikkert at alle takstmenn ville kommentert de feilene jeg registrerte. Jeg kan ikke som fagmann anbefale å la være å utbedre noen feil med membran på baderom, da man ikke kjenner til fremtidig bruk og fuktbelastning. En fremtidig oppfukting av vegger plassert på betongplaten vil kunne forekomme.

Hvor lenge skaden på taket har utviklet seg kan jeg nesten ikke si noe om.

Prisen som er oppgitt for rep av taket ser ut for meg å være noe høy.

Kjøper innhentet deretter salgsoppgaven fra da selger selv kjøpte eiendommen i 2012/2013. I salgsprospektet var badene omtalt som "to nyere bad", og det sto blant annet at:

Kjeller

...

Meget pent flissatt bad/vaskerom med varmekabler i gulv og down-lights i himling. Heldekkende servant, underskap, veggmontert wc, boblekar og 2 svingbare dusjvegger, samt vaskeromsdel med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Bad/vaskerom ble modernisert/flissatt i 2007 ved at gulvet ble senket og det ble bygget et nytt bad.

...

Vedlikehold/tilstand

(...) I 2007 ble bad/vaskerom modernisert flissatt som omfattet senking av gulvet. I 2009 ble badet i 2. etasje modernisert/flissatt, arbeidet omfattet skifte av sluk og monterint av nytt sanitærutstyr.

I verdi- og lånetaksten fra da selger kjøpte boligen sto det blant annet at:

I 2007 ble bad/vaskerom modernisert/flissatt som omfattet senking av gulvet. I 2009 ble badet i 2. etasje modernisert/flissatt, arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av nytt sanitærutstyr (...) Taket ble lagt om i 2000 (...)

...

Konstruksjon

...

2. etasje

Bad med heldekkende servant, underskap, veggmontert wc og dusjkabinett.

Badet ble modernisert/flissatt i 2009, arbeidet omfattet skifte av sluk.

Kjeller

Bad/vaskerom med heldekkende servant, underskap, veggmontert wc, boblekar og 2 svingbare dusjvegger samt vaskeromsdel med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom ble modernisert/flissatt i 2007 ved at gulvet ble senket og det ble bygget nytt bad.

I egenerklæringsskjemaet som forelå ved selgers kjøp av boligen, besvarte tidligere eier følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja. Lekkasje bad i 2. etg. Forsikringssak. Nytt bad i 2009.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom, siste 5 år?

Ja. Helt nytt bad laget i 2009.

2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort.

Nytt bad laget fra bunnen av.

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja.

2.3 Er arbeidet utført av faglært skal firmanavn, eventuelt også navn på håndverker, opplyses.

(F) Skadeservice.

...

9.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Ja. Nytt tak i 2000

9.2 Er arbeidet utført av faglært skal firmanavn, eventuelt også navn på håndverker, opplyses

Firma ukjent. Utført av tidligere eier.

Kjøper har i hovedsak anført at selger må ha vært kjent med de anførte manglene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at forholdene uansett utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at tilbakeslag ble oppdaget ved første gangs bruk, selger visste at baderommet var bygget av ufaglærte, råteskaden og avvik ved tak måtte ha vært synlig for selger, og avvikene var samlet sett så store og upåregnelige at det uansett forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 325 094.

Selskapet har avvist kravet. Selger hadde gitt korrekte opplysninger ut fra egen kunnskap. Da selger kjøpte boligen fikk han opplyst at badet var bygget nytt i 2007, og opplysningene ga inntrykk av at badet var bygget av faglærte. Det var uansett ikke dokumentert at arbeidene ble gjort av ufaglærte. Selger var heller ikke kjent med råteskaden, eller at avløpsrørene var tette. Det forelå derfor ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget var avviket heller ikke vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Det ble ikke funnet sannsynliggjort en opplysningssvikt fra selgers side, og på bakgrunn av bygningsdelenes alder og risikoopplysninger ved salget var avviket heller ikke vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført opplysningssvikt for tette avløpsrør, feil ved baderom i underetasjen og for lekkasje og råteskade i tak.

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er i hovedsak basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra det fremlagte materialet.

Videre: Etter avhl. § 3-8 foreligger det en mangel dersom det ved salget er gitt objektivt sett uriktige opplysninger. Mangelsansvar forutsetter at det er gitt en uriktig opplysning som fremstår som konkret og spesifisert, som kjøper hadde grunn til å stole på, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90. Videre er det et vilkår at en kan gå ut fra at den ufullstendige eller uriktige opplysningen har virket inn på avtalen eller dens innhold.

Nemnda tar først stilling til de tette avløpsrørene som ble oppdaget 2-3 uker etter overtakelsen. Sekretariatet har i sin begrunnelse kommet til at det ikke er tilstrekkelig dokumentert at selger måtte ha vært kjent med disse problemene. Forholdet ble derfor ikke å ansett å være en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets konklusjon, og kan i sin helhet vise til sekretariatet drøftelse.

Når det gjelder badet i underetasjen, fant sekretariatet det ikke dokumentert at dette var eldre enn 2007, at membran og sluk ikke var skiftet, eller at arbeidene var gjort av ufaglærte. Videre la sekretariatet til grunn at selger etter beste evne hadde forsøkt å videreformidle det han fikk opplyst da han selv kjøpte boligen. Dokumentene fra den gang ga inntrykk av at badet var bygget nytt av faglærte i 2007. Sekretariatet fant det derfor ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at forholdene ved badet i underetasjen utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Også på dette punktet slutter nemnda seg fullt ut til sekretariatets konklusjon, og viser igjen til sekretariatet drøftelse.

Når det gjaldt taket, fant sekretariatet det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selgers opplysning om nytt tak i 2000 var uriktig, eller at selger kjente til råteskaden. På tilsvarende måte som over, er nemnda også enig i dette. Forholdet utgjør ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda går så over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i "*vesentleg ringare stand*" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard,

mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Det totale kravet for utbedringskostnader utgjør 3,89 % av kjøpesummen, og som sekretariatet også har vist til i sin vurdering, var avløpsrørene i hovedsak fra byggeåret 1963, taket var 17 år gammelt og badet var 10 år gammelt. Verken det kvantitative eller kvalitative elementet kan anses oppfylt, og det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).