

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-491

19.6.2019

AmTrust Europe Limited

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

16 år gamle våtrom – avvik ved sluk – TG 2 – utmåling – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig i Sarpsborg oppført i 2002 ble solgt "som den er" for kr 6,2 mill. og overtatt av kjøper den 30.3.18. Badene ble vurdert til TG 2 i tilstandsrapporten som forelå ved salget, og det ble opplyst at disse var fra byggetiden. Etter overtakelsen avdekket kjøper etter en lekkasje fra et av badene at samtlige av boligens våtrom hadde forskriftsfeil. Kjøper rettet krav mot selskapet og anførte at bl.a. at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar i saken, og viste til at det ble gitt risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 260 000, takstutgifter kr 3 000, samt kostnader til juridisk bistand på kr 32 825.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved sluk på våtrom, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Sarpsborg oppført i 2002.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget fremgikk det at "*baderommene er fra byggetiden*". Bad i underetasjen ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2:

På gulvet er det fliser, og det er fall i gulvet til sluk under dusjkabinettet.

...

Gulvoverflaten har normal slitasje med hensyn til alder.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder, tilstand og forventet brukstid/levetid.

Badet i 1. etg. ble også vurdert til TG 2:

Baderommet i første etasje er fra byggetiden. Det opplyses at det i begynnelsen ble dusjet med vannbelastning direkte på gulv og vegg, men at det etter kort tid ble montert dusjkabinett.

...

På gulvet er det påstøp med fliser, og det er lokalt svakt fall mot sluket under dusjkabinettet. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

...

Gulvoverflaten har normal slitasje med hensyn til alder. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder, tilstand og forventet brukstid/levetid.

Badet i 2. etg ble vurdert til TG 2:

Baderommet i andre etasje er fra byggetiden.

...

Det er påstøp med fliser på gulvet, og det er lokale svake fall til to sluk.

...

Gulvoverflaten har normal slitasje med hensyn til alder. Det er benyttet sementbasert fugemasse ved overgang gulv/vegg, og det er rørgjennomføringer i gulvet. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder, tilstand og forventet brukstid/levetid.

Vaskerom ble vurdert til TG 2-3 i tilstandsrapporten:

Vaskerommet er fra byggetiden.

...

Det er fliser på gulvet, og det er lokalt fall rundt sluket. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

...

Det er sprekker i flere av flisene, og ellers har gulvoverflatene bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder, tilstand og forventet brukstid/levetid. Flisene som har sprukket gis TG: 3.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.7.17, og overtatt av kjøper 30.3.18.

Etter at boligen ble overtatt oppsto det en lekkasje ned i kjøkkenhimling ved bruk av dusjkabinett. Kjøper avdekket deretter at samtlige av boligens våtrom hadde forskriftsfeil.

Kjøper engasjerte malermester E. til å besiktige forholdene og utarbeide rapport datert 30.5.18. Det hitsettes fra rapporten:

Konklusjon på alle våtrom:

Baderommene er flislagt, og bærer preg av amatørmessig utførelse vedr. flisarbeider inkl. fugging og mangelfull silikon i overganger gulv og vegg. Man bør nevne at badet i hybel ser noe mer fagmessig utført. Det er sterk mistanke om at membranarbeider(tettheten) er mangelfull utført under flisene på alle våtrom.

Alle sluk er av pvc og er kontrollert med tanke på membran.

Det ble avdekket total mangel på membran i og under klemring i alle sluk. Dette er et svært kritisk punkt, hvis sluket skulle gå tett.

På vaskerommet er det langsgående sprekker i fliser to steder på tvers av rommet, som tyder på bevegelser i undergulvet(støp) under flisene.

For å oppnå vanntette våtrom med garanti, ser jeg ingen annen løsning, enn at baderommene og vaskerom bør rehabiliteres og bygges opp på nytt.

Det kan medføre stor risiko for vannskader ved bruk av baderom uten dokumentert/synlig membran.

Utbedring av baderommene i hovedhuset ble beregnet til kr 150 000 inkl. mva., per rom.

Utbedring av vaskerom og hybelbad ble beregnet til kr 50 000 inkl. mva. per rom, totalt kr 400 000 i utbedringskostnader.

Kjøper fremla fakturaer fra malermester E. datert 7.5.18 og 30.5.18 på til sammen kr 3 000.

Selskapet engasjerte takstmann O. til å undersøke forholdene og utarbeide rapport datert 13.7.18. Det hitsettes fra rapporten:

Bad i 2.etg. har 2 stk sluk i gulv, de øvrige 2 stk bad og 1 stk. vaskerom har ett sluk hver. Undertegnede kunne påvise smøremembran ved sluk under badekar og bak dørlist for bad i 2.etg. Slik de andre fremstår, er det ikke mulig å oppdage uten å demontere og åpne ved sluk.

Det som påvises er at det er smøremembran, men at det mangler slukmansjett. Dermed er avslutningen og tetting i sluket/ under klemring ikke tilfredsstillende løst, og ikke iht. forskriftskrav og godt håndverk. Utbedring iht. metode og prisantydning fra malermester E. legges til grunn.

...

1. Bad 2.etg. har 2 stk sluk i gulv.

- Sluk ved dusj er det ikke mulig å påvise hverken membran eller slukmansjett.

- Sluk under badekar. Her påvises det smøremembran, men slukmansjett mangler. Membran er kun smurt ut på sluk-kant. Likeledes påvises det smøremembran ved vegg mot dør (bak dørlist)

2. Bad. 1.etg.: Sluk i gulv, hvor det ikke er mulig å påvise hverken membran eller slukmansjett.

3. Vaskerom 1.etg.: Sluk i gulv, hvor det ikke er mulig å påvise hverken membran eller slukmansjett.

4. Bad U.etg. i Utleie-del: Sluk i gulv, hvor det ikke er mulig å påvise hverken membran eller slukmansjett.

Konklusjon: Undertegnede legger til grunn at det er benyttet smøremembran på alle våtrommene. Videre er det sannsynlig at det mangler slukmansjett på alle sluk, totalt 5 stk. sluk i gulv. Slukmansjett er en viktig del / avslutning av membranbelegget mot sluk, og denne skal legges under klemring som skrues fast, for skikkelig tetting ved sluk. Spesielt ved "over-flow" i sluket er dette viktig. Våtrommene er 18 år gamle, og har faktisk oppnådd alder for middels forventet levetid. ref. Byggforsk 700.320

Selskapet opplyste følgende om selgers kjennskap til forholdet i brev datert 19.7.18:

Selgerne har for selskapet opplyst at de ikke har noen kjennskap eller merket noen problemer med de påberopte forhold. Våtrommene har fungert uten feil og lekkasjer i hele deres eiertid.

...

Selger har forklart at de selv så på at det ble påsmurt membran på alle våtrom når de ble lagt i forbindelse med oppføringen av eiendommen i 2002. Våtrommene ble lagt av faglært personell – (..) i 2002. A. drev på dette tidspunktet et firma som utførte våtromsarbeider.

Selskapet har fremsatt et tilbud om minnelig løsning på kr 50 000. Kjøper aksepterte ikke tilbudet.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt ved identifikasjon med takstmann, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til at det var påvist en alvorlig forskriftsfeil ved våtrommenes fuktsikring, noe selgers takstmann skulle ha oppdaget. Videre anførte kjøper at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at en kritisk funksjon ved badene var feil, og at kostnadene utgjorde 6,5 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd. Etter et skjønnsmessig fradrag for standardheving på 35 %, utgjorde kjøpers krav kr 260 000, i tillegg til utgifter for dokumentering av skadene på kr 3 000, og erstatning for juridisk bistand på kr 32 825, i tillegg til forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selger hadde ikke vært kjent med forholdet, og selgers takstmann kunne ikke ha avdekket feilen. Selskapet anførte videre at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at det ble gitt risikoopplysninger om badene ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom under tvil til at det forelå en vesentlig mangel iht. avhl. § 3-9 andre punktum, jf. bl.a. FinKN-2011-574 og FinKN-2016-306. Kjøper ble tilkjent et prisavslag på kr 203 000 for utbedringskostnader og kostnader til rapport, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, da det etter overtakelse av boligen er avdekket forskriftsfeil ved boligens våtrom. Vesentlighetsvurderingen har både en kvantitativ og en kvalitativ side, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29.

Det fremgår av reklamasjonstakst utarbeidet i juli 2018 at slukene på boligens fire våtrom mangler slukmansjett. Takstmannen fremholder at dermed *"er avslutningen og tetting i sluket/under klemring ikke tilfredsstillende løst, og ikke iht. forskriftskrav og godt håndverk"*. Videre fremgår det av reklamasjonstaksten følgende om påvisning av smøremembran:

1. Bad 2. etg. har 2 stk sluk i gulv

- Sluk ved dusj er det ikke mulig å påvise hverken membran eller slukmansjett

- Sluk under badekar. Her påvises det smøremembran, men slukmansjett mangler. Membran er kun smurt ut på sluk-kant. Likeledes påvises det smøremembran ved vegg mot dør (bak dørlist).

2. Bad 1. etg.: Sluk i gulv, hvor det ikke er mulig å påvise verken membran eller slukmansjett

3. Vaskerom 1. etg.: Sluk i gulv, hvor det ikke er mulig å påvise verken membran eller slukmansjett

4. Bad U.etg. i Utleie-del: Sluk i gulv, hvor det ikke er mulig å påvise verken membran eller slukmansjett.

Takstmannen la til grunn at det er benyttet smøremembran på alle våtrommene. Det fremgår av sakens opplysninger at kjøper iverksatte undersøkelser av slukene etter at det oppsto en lekkasje ned i kjøkkenhimling ved bruk av dusjkabinett på ett av våtrommene i andre etasje.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre våtrommene ca. 6,4 % av boligens kjøpesum, og det kvantitative vesentlighetskravet er oppfylt. Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventninger til boligens stand.

...

Sekretariatet har funnet saken noe tvilssom. Våtrommene er ca. 16 år gamle, og sekretariatet er enig med selskapet i at det ikke er upåregnelig å måtte foreta seg noe med våtrommene i løpet av de nærmeste årene. Videre er det gitt visse negative opplysninger om svakt fall på deler av gulv, mens det andre steder er opplyst om at gulvet enkelte steder er tilnærmet flatt. Vaskerommet er beskrevet med sprekker i flere fliser som ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. Sekretariatet vurderer det slik at disse opplysningene ikke er å regne som alvorlige risikopplysninger som skulle tilsi at våtrommene hadde utettheter. Sekretariatet vektlegger også at forholdet ble avdekket forholdsvis kort tid etter overtakelse og at det ikke var påregnelig for kjøper å måtte foreta renovering av våtrom etter så kort tid. Sekretariatet finner også å kunne legge vekt på at det er tale om hele fire våtrom i boligen, hvor alle er berørt av byggefeilen.

Vi har etter dette kommet frem til at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Også nemnda har funnet saken vanskelig, men har – i likhet med sekretariatet – under tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om forskriftsfeilen etter det opplyste ikke har medført andre skadetilfeller enn lekkasjen som kjøper oppdaget kort tid etter overtakelse av boligen, innebærer den mangelfulle utførelsen av slukene at det foreligger en potensiell risiko for skade. Utførelsen av slukene innebærer at våtrommene ikke tilfredsstillende helt vesentlige krav til et våtrom på oppføringstidspunktet – nemlig at det er sikret mot vannskade i tilstøtende rom ved "over-flow" eller andre tilfeller av større mengder fritt vann på våtromsgulvet. Det var i salgsdokumentasjonen riktignok gitt risikopplysninger ved badene, men nemnda kan ikke se at noen av disse var knyttet til den feilaktige utførelsen av slukene. Etter nemndas skjønn var det – til tross for risikopplysningene som var gitt og badets alder på salgstidspunktet – ikke påregnelig at det kort tid etter overtakelsen var nødvendig å foreta utbedring av gulvene og slukene i alle boligens våtrom. Det vises i denne forbindelse til at både selskapets og kjøpers takstmann er enige om at det ikke er hensiktsmessig å foreta lokal utbedring av slukene.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene beløper seg til kr 400 000, noe som ikke er bestridt av selskapet, og dette beløpet legges til grunn. Det må gjøres

et standardhevingsfradrag, og sekretariatet har fastsatt dette til 50 %. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Kjøper har også krav på dekning av kostnadene til takstrapport på kr 3 000. Prisavslaget fastsettes etter dette til kr 203 000. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2. Kjøper har videre krevd dekning av utgifter til advokatbistand uten at kostnadene er dokumentert, og kostnader til advokatbistand tilkjennes da ikke.

Nemnda finner etter dette ikke grunn til å vurdere hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).