

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-699

23.9.2019

AmTrust Europe Limited

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

Nye bad fra 2011 – mangler ved lufting – ufaglært arbeid? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Oslo fra 1932 ble solgt "som den er" for kr 10,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.5.15. I salgsdokumentene ble det opplyst at badene var nye i 2011 og at arbeidet var utført av faglærte. Etter overtakelsen oppdaget kjøper problemer med fukt på de to badene, og at luftingen var utilstrekkelig. Hovedspørsmålet i saken var om selger hadde tilbakeholdt opplysninger om at ufaglærte hadde utført arbeid på badene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr 745 988.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Oslo oppført i 1932. I salgsprospektet ble boligen beskrevet på følgende måte:

Del av vertikaldelt tomannsbolig over to plan pluss kjeller. Boligen ble på tidlig 1950-tallet påbygd med hagestue. Solrik flat og lett skrånet tomt som er pent opparbeidet med trær og busker. Boligen ligger i et veletablert og populært villaområde med kort vei til skoler, barnehager, forretninger og offentlig kommunikasjon. Innvendig er huset gjennomgående oppusset de siste årene med blant annet 2 nye bad og nytt kjøkken.

I salgsdokumentene var det inntatt en verdi- og lånetakst, hvor det blant annet var angitt at:

Innvendig har boligen nyere malte flater, nytt bad og ny kjøkkeninnredning i tillegg til at en del opprinnelige flater er beholdt. (...) En del nytt røropplegg og en del nytt elektrisk anlegg.

VVS-installasjoner, generelt:

Naturlig avtrekk, lufteventiler i yttervegg. Avtreksvifte på kjøkken.

En del fornyet røropplegg i forbindelse med modernisering og bygging av bad de siste årene. (...)

Utstyr for sanitærinstallasjoner:

2. etasje: Badet er modernisert i 2011. Vegghengt klosset, dusj i hjørne med en glassvegg og servant. Stort speil på veggen.

1. etasje. Nytt baderom med badekar, toalett, heldekkende servant med benkeskap. Speil over servant samt speilskap. Mangler tilluft under dørrblad.

I egenerklæringen skrev selger at hun selv kjøpte boligen i 2011, og svarte på følgende spørsmål:

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

Nei. Begge bad er nye, og nye konstruksjoner i 2. etg (bærende)

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

Ja.

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort.

Total utskifting, alt nytt

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

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

Ja.

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Nei.

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?

Nei.

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

(A) Rør AS og (S) Bygg AS og (M) Flis og (A) elektro

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.5.15.

Kort tid etter overtakelsen skal kjøper ha oppdaget at det ble høy fuktighet på badet etter bruk av dusj/badekar. Kjøper kontaktet takstmann M. som var på befaring første gang den 2.12.15. Ifølge kjøper påviste han at det manglet lufting og at det var massive fuktskader i himling og tak. Kjøper skal ha reklamert over dette forholdet direkte til selger og selskapet en uke etter overtakelsen. Siden selger ikke ga noen tilbakemelding vedrørende rettingsadgangen, igangsatte kjøper utbedring knyttet til ventilasjonen på bad i 2. etasje. Som et ledd i utbedringsarbeidene skal det ha blitt anlagt en "Durgoventil" på loftet. Utbedringsarbeidene skal ha kostet kjøper kr 42 447.

Deretter skal varmekablene på det ene badet ha sluttet å virke i januar/februar 2017. Takstmann J. utarbeidet reklamasjonstakst datert 13.3.17:

Eier opplyser at de forut for henvendelsen til sitt forsikringsselskap har hatt diverse mindre problemer som han selv har utbedret. Det gjelder bla. lufting til avløp/soli fra bad. Siste forhold gjelder varmekabler på bad i 2. etg. som ikke lenger fungerer.

Registrerte forhold

I forbindelse med en befaring på loftet for en vurdering av lufting til kloakkavløp registreres det at avløp ikke er ført over tak.

Det er benyttet en vakuum ventil (også kalt Durgo ventil) på soli/avløp. Dette gjør at det ikke lenger forårsaker lukt og fukt problemer. Det bemerkes at lufting på avløp fra tidligere er ført over tak. Ventilhatten står i dag på taket, i området rett over avløpsrøret.

Bad i 2. etg. her registreres det å være montert en elektrisk avtrekksventil i himling. Avtrekksventil ble demontert for å sjekke hvor luftavtrekk føres. På bakgrunn av registrerte forhold vurderes det til at avtrekk antatt er ført inn i pipens lufteløp.

Bad 1. etg.: Det registreres en ventilrist opp i himling for avtrekk. Ventilen er ikke direkte tilknyttet en ventilasjonskanal. Litt lenger opp i konstruksjonen registreres en stålskanal. Det ble på befaringen ikke redegjort for hvor denne kanalen fører. Det er ingen synlig ventilasjonshatt på tak eller ventil på vegg utvendig. Alt. kan kanalen være ført bort til luftekanal på pipe. Eller avsluttet i konstrikjonen. Videre undersøkelser anbefales.

Det registreres at hoved sluk til bad står under badekaret som også har hel front som hindrer enkel tilgang til hoved sluket. Ved nærmere undersøkelser registreres det også et avløp som er ført ned i sluk som delvis blokkerer sluket.

Et annet forhold som registreres i forbindelse med befaring på loftet er at det er foretatt tilleggisolering av gulvet. I den forbindelse er isolasjonen ført helt ut i takfot. Det vil si at alle luftespalter i gesims er tettet. Det registreres heller ingen ventiler i gavelvegg som kunne bidratt til ventilasjon på kaldt loft.

Konklusjon

Loft: Lufting av selve loftet er helt nødvendig når undertaket er damptett, som i dette tilfelle ved bruk av asfalttakbelegg på taktro. Det anbefales derfor å etablere lufting av loft for å unngå mulighet for at det dannes kondens og fuktig luft på loftet som igjen kan gi grobunn mugg og soppvekst.

Soilavløp: Det anbefales i utgangspunktet å etablere avløpet til eksisterende ventilasjonshatt på tak. Alternativt at rørlegger dokumenterer bruk av denne løsningen.

Bad 2. etg.: Teknisk forskrift stiller krav til ventilasjon. Ventilasjonen kan ordnes med naturlig eller mekanisk avtrekk. Det er viktig at sanitærrommet også får tilført tilstrekkelig ventilasjonsluft, oftest fra et tilstøtende rom gjennom en spalte i eller ved døra.

Forslag til tiltak. Enten fjerne den elektriske avtrekksventilen som i dag hindrer termisk oppdrift av luft, eller at den elektriske avtrekksviften er i konstant drift. Ulempen med dagens løsning er at når avtrekksviften ikke er i drift, blokkerer den for naturlig/termisk oppdrift slik det opprinnelig var prosjektert.

Bad 1. etg.: Her må det etableres fast forbindelse mellom ventilasjonskanal og ventil. Det må også foretas undersøkelser for å sikre at ventilasjonskanalen og avtrekket er forskriftsmessig tilkoblet.

Badekar med hel front sperrer for tilgang til hoved sluket. Her anbefales det å skifte front. Alternativt kan det etableres en inspeksjonsluke stor nok for tilgang til sluk for enkelt periodisk vedlikehold. Det siste forslaget vil trolig være mer et spørsmål om hvorvidt dette rent estetisk vil se bra ut. Avløpet som står ned i sluket er også til hinder for enkelt periodisk vedlikehold og bør derfor endres.

Takstmann J. anslo utbedringskostnadene til kr 87 500.

Takstmann M. utarbeidet en verdivurdering av boligen datert 19.7.18, med og uten dokumentasjon på utførelse av badet. Takstmann M. skrev blant annet at:

Følgende informasjon ble gitt av (kjøper) på befaringen:

- Da (kjøper) tok kontakt med selger fikk han beskjed om at badet ble utført av seriøse håndverkere i 2011/2012.
- I ettertid av dette ble 2 seriøse håndverkere benyttet for å forsøke å utbedre feilene som var utført, men de har ikke gitt noen garanti for arbeidene som er utført.
- Det var ikke tilfredsstillende ventilerings på badet i 2. etasje, dette har dagens eier fått utført med elektrisk vifte.
- Varmekablene på badet i 2. etasje var defekte, dette har dagens eier fått utbedret.
- Det har blitt utbedret en lekkasje/fuktskade på loftet i forbindelse med feil utførelse av lufting.

Følgende registreringer ble gjort av undertegnede:

- Ventilasjon i badet i 1. etasje var ikke tilfredsstillende. Det er et hull i konstruksjonen over løs himling – utført i panel. Dette hullet er ikke mulig å se om fører ut over tak, eller stopper inne i boligen et sted. Det må etableres en forskriftsmessig ventilerings av badet.
- Det er ikke tilfredsstillende tilgjengelighet til sluk som ligger under badekar i 1. etasje. Det må etableres en inspeksjonsluke slik at det blir mulig å utføre nødvendig rensing av sluket.

Undertegnede har ikke åpnet konstruksjoner eller på annen måte fått noen dokumentasjon på hvordan badene er bygget opp. Ettersom det har vært mange dokumenterte feil på badene og det har blitt informert om at det var seriøse håndverkere som har utført mesteparten av oppbyggingen av begge badene, er det nærliggende å tro at det også har blitt gjort andre feil under byggingen av begge badene. Det er også mulig at alt er i orden. Ettersom det ikke er fremlagt noen dokumentasjon på hvordan badene er utført, vil det være en usikkerhet rundt boligens 2 dyreste rom ved et eventuelt salg av boligen nå.

Ettersom det ikke foreligger noen dokumentasjon på at badet har blitt bygget i henhold til teknisk forskrift, vil markedet etter min vurdering, reagere med å trekke fra kostnadene til å bygge 2 nye bad.

Boligens markedsverdi slik den fremstod på befaringen, med dokumentasjon og 10 års garanti på utførelsen av badene, er vurdert til: Kr 14 500 000.

Boligens markedsverdi slik den fremstod på befaringen, uten dokumentasjon og 10 års garanti på utførelsen av badene, er vurdert til: Kr 13 900 000.

Kjøper innhentet også uttalelser fra to av håndverkerne som utførte arbeider på badet i selgers eiertid. S., fra S. Bygg AS, skrev følgende i e-post til kjøper 30.1.17:

Vedrørende nyoppusset bad vil vi påpeke at dette ble gjort i 2012. Som det fremgår av fakturaunderlag godkjente vi ikke arbeide som var gjort før vi startet da bærebjelker var kuttet i. I tillegg aksepterte vi ikke membrandarbeide og ville ikke gå videre med arbeidet vårt før dette ble rettet. Dette ble endret og vi kunne gå vider med vårt arbeide. Det viste seg også at takventilasjon rør var tettet igjen med gamle filler og det var ikke gjennomføring i taket ute

Videre skrev tømmermester M., fra M. Flis AS, følgende i e-post til kjøper:

Mine arbeider var membran støp å flislegging av badet i andre etasje. Badet i første har jeg ikke gjort noen ting på. Jeg opplyste huseier om følger ved å ikke montere vifte på badet. Hun fortalte meg at hun skulle ha et såkalt åpen himlings tak på badet sitt. Jeg fortalte henne at den løsning hun valgte ikke var bra og vilken konsekvenser det kunne få. Jeg hadde ingen kontakt med hennes snekker da hun sto for det selv. Elektriker var heller ikke noe jeg hadde noe med da han åsså sendte egen faktura på sine arbeider. Forøvrig gjorde hun ikke opp for seg fullstendig heller. Etter sendt faktura manglet det nesten kr 2 000 som hun heller ikke har gjort opp i ettertid. At det nå i ettertid har oppstått fuktproblemer over tak i badet der kommer ikke som noen overraskelse.

Selger har forklart seg flere ganger i løpet av saken. I e-poster til selskapet har selger blant annet forklart følgende:

Som nevnt så er eksisterende avtrekk på de gamle bad ikke rørt, de er del av det gamle huset. Det var godt synlig at det ikke var elektrisk vifte på badene på visning.

Det jeg nevnte i en egenerklæring var at det som var utført var forskriftsmessig utført, da med tanke på membran, som ingen av badene hadde opprinnelig.

Jeg tilbød meg også å komme på befaring å se hva som var problemet mht vannskade på loft – da jeg ikke forstod hvordan dette kan ha oppstått, men det sa de at ikke passet. Mener de da allerede hadde startet en utbedring, uten at jeg fikk forklart hva problemet var.

Ja, mener han fikk det jeg hadde for hånden, (A) rør, (A) elektro, (M) Flisservice, (S) Bygg, og produser Tapwell etc. men kan ha mere (...)

(M). utførte, som han sier, membran og støp-arbeider, og anbefalte (A). Elektro, som jeg fikk til å utføre det elektriske. (M). gjorde feil, og var meget gretten, og usympatisk, da han måtte komme tilbake og sveise på en høyere membrankant, da det etter påpekning fra snekker ikke var forskriftsmessig utført, og ble krevet omgjort for at snekkerarbeidene skulle fortsette. Kan ikke huske at han uttalte seg i det hele tatt om lufting.

Dette er jo absurd, de har jo fått nok dokumentasjon til å bevise at det er utført av fagfolk, og det er jo ingen feil på det som er utført, - det de reklamerer på er noe som antagelig var utført av en tidligere eier, men som ikke jeg var klar over; at mekanisk lufting over tak var bygget om fra å gå over tak til å gå inn i luftekanal i pipe. Dette har tydeligvis skapt et kondensproblem over tid, antagelig eskalert ved mer intens bruk av bad, og kan vel kanskje være en forsikringssak på en vanlig husforsikring. Som sagt flere ganger rørte jeg ikke eksisterende bygning/situasjon mht dette, har aldri sett noe eller merket noe problem med det, og kan ikke belastes for det. Jeg fikk ingen informasjon om at det var krav om dokumentasjon på arbeidene som var utført, (det har kommet en regel om dette i ettertid?) og har brukt tid på å fremskaffe kvitteringer etter en litt hasardiøs flytteprosess (hadde satt krav om tidligste overtakelse i oktober, men megler hadde dobbeltkommunisert og sagt til kjøper at det lot seg gjøre i august, pga dere behov mht barn og skole oa)

Ifølge selskapet har selger videre forklart:

Selger ved selskapet har tidligere redegjort for hvem som har utført hvilke arbeider, men vil for orden skyld gjenta følgende; arbeidene ble påbegynt av et firma som viste seg å ikke være seriøst og dette arbeidet ble avsluttet. Alt de gjorde ble fjernet, og forsterkninger i gulv ble i sin helhet utført av (S). (M). gjorde alt av støp

og membran, (A). elektro anbefalt av ham la kabler. (S). påpekte at membran ikke var lagt forskriftsmessig, og (M). måtte tilbake å sveise på/rette opp før (S). ville fortsette.

Selger har fremlagt kvitteringer fra S. Bygg AS på kr 25 374, M. Flisservice på kr 35 000, A. Rør AS på kr 52 970, pluss diverse på ca. kr 65 000. Totalt ca. kr 180 000.

Kjøper har anført at forholdene utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper oppdaget fuktproblematikken rett etter overtakelse. Fukten var så markant at det er lite sannsynlig at selger ikke var kjent med problemet. At selger ikke videreformidlet fullstendige opplysninger om badet gjør at hun har brutt sin opplysningsplikt. Selger har videre gitt mangelfulle opplysninger ettersom hun ikke kan dokumentere at badene i sin helhet er bygget av faglærte, jf. avhl. § 3-7. Samlet er opplysningene så mangelfulle at de må anses for å være uriktige, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 129 947 og verdireduksjon på kr 600 000, samt takstkostnader på kr 16 041, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at forholdet ikke utgjør noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selger kjente ikke til de anførte forholdene. Ved rehabilitering av badene ble eksisterende lufting benyttet. Hvis det var noe feil med ventileringen, må det skyldes arbeider gjort av tidligere eier. Alle arbeidene på badene i selgers eiertid ble utført av fagfolk. Installasjon av Durgovertil og elektrisk avtrekksvifte er uansett gjort i kjøpers eiertid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke tilstrekkelige holdepunkter for å konkludere med at selger kjente til avvikene som var avdekket, eller at ufaglærte hadde utført arbeid på badene. Det forelå dermed ingen mangel, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om de avvik som er avdekket. Nemnda viser her til sekretariatets utførlige begrunnelse, som i det alt vesentlige kan tiltres.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-8, har sekretariatet kommet til at det heller ikke er blitt gitt positivt uriktige opplysninger i saken. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Etter opplysningene gitt i salgsdokumentene hadde kjøper en berettiget forventning om at begge badene var nye og at de var bygget av fagfolk. Så vidt vi forstår egenerklæringen var det også opplyst at deler av den bærende konstruksjonen i andre etasje var ny. Hvis enkelte av arbeidene er utført av ufaglærte, er det en opplysning kjøper har grunn til å regne med å få. Det samme vil gjelde hvis deler av badene likevel ikke er nye.

Så vidt vi kan se er det ikke omstridt at selve badene er nye. Samtidig har selger opplyst at det ikke ble gjort noe med ventilasjonen. Etter sekretariatets vurdering kan ikke kjøper ha en berettiget forventning om at ventilasjonsanlegget er skiftet, selv om badene er nye. Kjøper overtok en bolig med byggeår 1932, og selv om det er opplyst om nye bad kan ikke kjøper ha en berettiget forventning om at også ventilasjonen er ny. Det må derfor ha vært påregnelig for kjøper at det kunne forekomme enkelte feil ved ventilasjonsanlegget.

Nemnda viser til at selger i egenerklæringsskjemaet, på spørsmål om kjennskap til arbeider på badet, opplyste om *"Total utskiftning, alt nytt"*. I kombinasjon med opplysninger i salgsoppgaven om at huset gjennomgående er oppusset de siste årene *"med blant annet 2 nye bad"*, mener nemnda at kjøper hadde grunn til å forvente helt nye baderom. I en slik kontekst mener nemnda at det kan reises spørsmål ved om det ikke er grunn til å også se baderomsventilasjonen som en

del av baderommet. I alle fall er dette en betimelig problemstilling når baderommet er blitt solgt inn som fullstendig renovert og helt nytt. Det fremgår riktignok av verdi- og lånetaksten at baderommet i første etasje "*mangler tilluft under dørblad*". Ventilasjonen for badet i andre etasje er imidlertid ikke omtalt. Generelt er det i verdi- og lånetaksten vist til at badene har "*naturlig avtrekk, lufteventiler i yttervegg*". Nemnda mener derfor som et utgangspunkt at kjøper måtte kunne forvente et velfungerende naturlig avtrekk på badet i andre etasje, i tråd med de generelle opplysningene om et nyrenovert bad.

For nemnda er det imidlertid uklart om det rent faktisk var noen feil ved det naturlige avtrekket, samt hva som eventuelt var årsaken til dette. Av reklamasjonstaksten 13.3.17 fremgår at kjøper selv både hadde montert elektrisk avtrekksventil i himling og Durgo-ventil på loftet før den fagkyndige rapporten om forholdet ble utarbeidet. Det var dermed ikke mulig å få undersøkt om det naturlige avtrekket fungerte. Selger har på sin side i e-poster til selskapet bl.a. vist til at han ikke merket noen problemer med det naturlige avtrekket, og vist til at kondensproblemer kan tenkes å ha oppstått eller eskalert ved mer intens bruk av badet.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og ut fra det som er fremlagt av opplysninger om avtrekket på badet i andre etasje kan nemnda ikke se at det er dokumentert feil ved det naturlige avtrekket på badet i andre etasje. At kjøper selv fant grunn til å foreta en rask utbedring på dette punktet, er i seg selv ikke tilstrekkelig til å sannsynliggjøre at det naturlige avtrekket ikke fungerte tilfredsstillende. Slik saken ligger an, finner derfor nemnda at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 for så vidt gjelder opplysningene om et nyrenovert bad.

Når det gjelder spørsmålet om kjøper kunne forvente fagmessige arbeider, har sekretariatet kommet til at det heller ikke på dette punktet foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Videre hadde kjøper grunn til å forvente at arbeidene på badene var utført av fagfolk. Selger har fremlagt dokumentasjon på at i hvert fall flislegger, snekker, rørlegger og elektriker har gjort arbeid på badene. Vi kan ikke se at kjøper har dokumentert at ufaglærte har utført arbeid på badene. Så vidt vi kan se er det eneste dokumenterte avviket ved selve utførelsen, at det ikke er åpent for å inspisere sluket under badekaret i 1. etasje. Vi kan ikke se at dette er et så grovt avvik at det sannsynliggjør at ufaglærte må ha vært involvert. Også fagfolk kan gjøre feil, jf. FinKN-2017- 633.

Kjøper har videre anført at det utgjør en mangel i seg selv når selger ikke kan dokumentere at arbeidene i sin helhet er utført av faglærte. Om et lignende spørsmål uttalte nemnda følgende i FinKN-2017-633:

" At det er påvist feil ved de utførte arbeidene, viser etter nemndas syn ikke at de er utført av ufaglærte. Også fagfolk kan gjøre feil. Det er ikke noe krav om dokumentasjon av utførte arbeider på baderom. Når det oppgitte firmaet har bekreftet å ha utført arbeidet, kan det etter nemndas syn ikke konkluderes med at det er holdt tilbake eller er gitt uriktige opplysninger om faglært eller ufaglært arbeidskraft. "

Faktum i denne saken er noe annerledes ettersom det her er flere ulike firmaer som har vært involvert. Samtidig har selger dokumentert at flere fagfolk har utført arbeid på badene. Vi kan derfor ikke se at manglende dokumentasjon i seg selv utgjør en mangel i denne saken.

Nemnda slutter seg til dette, og det anses derfor heller ikke å foreligge noen mangel på dette grunnlaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).