

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-738

27.9.2019

AmTrust Europe Limited

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

Fall på bad – lekkasje i fasade – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Lillesand fra 1991 ble solgt "som den er" for kr 3,675 mill. Overtakelse var 15.3.16. Ved salget ble det opplyst at badet var pusset opp i 2007 og badet ble gitt TG 1. Det var bl.a. opplyst at synlig del av gulvet var *"tilnærmet flatt, uten fall mot sluk"*. Kjøper reklamerte den 13.11.17 over motfall til sluk på badet og senere over utett fasade. Selskapet avsto kjøpers krav da forholdene ikke ble ansett som en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Samlede utbedringskostnader kr 287 656.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen for feil ved bad og på fasade, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Lillesand oppført i 1991.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at badet i første etasje ble pusset opp i 2007:

Bad: Pusset opp i 2007. Flislagt gulv m/varmekabler, fliser på vegg. Hvit innredning med heldekkende servant. Vegghengt toalett. Stor steamdusj.

I selgers egenerklæring oppga selger følgende på spørsmål om det var utført arbeid på våtrom:

Renovering bad

2007. "Alt" skiftet (unntatt varmekabler)

På spørsmål om *"tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet"*, svarte selger *"Vet ikke"*. Det ble oppgitt navn på utførende firma, og opplyst at det ikke var utført arbeid av ufaglærte.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble badet i første etasje vurdert til tilstandsgrad (TG) 1, men det ble påpekt at det var ukjent type membran, mulig vinylbelegg fra byggeåret, noe som ikke var anbefalt, og at gulvet var tilnærmet flatt uten fall mot sluk. Fasaden ble gitt TG 2 og det var opplyst om noe råte lokalt på utsatte steder.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 3 675 000 ved kjøpekontrakt datert 10.2.16. Avtalt overtakelse var 15.3.16.

Kjøper reklamerte over feil ved fall til sluk på badet den 13.11.17 og i tillegg over utett fasade den 6.11.18.

I rapport datert 3.9.18 fra F. Bygg ble det påpekt vannlekkasje i himling i stuen som en følge av utettheter i fasade, noe som skyldtes ufagmessige arbeider.

I reklamasjonsrapport fra byggmester P. datert 2.10.18 fremgikk det at forholdet ved badet i første etasje ble oppdaget ved vannsøl fra badekar. Det hitsettes fra rapporten:

Avdekket feil fall på gulv/ ingen synelige avrenning fra sistene ved lekkasjevann

Oppbygging av gulv er gjort så det er en kul midt på gulv som hindrer lekkasjevann og komme tilstrekkelig til sluk da denne ligger oppå kulen.

(Kjøper) har foretatt vanntest og sier vannet renner mot langvegger og dør.

Det er målt ca 1 cm feil fall på gulvet og det er ikke definert som tilnærmet flatt pga dette

Takstmannen bemerket at *"hele badet må byttes grunnet fliser som må demonteres og det ikke kan oppdrives samme type flis til vegg som er i dag"*. Feil på deler av fasaden i andre etasje ble beskrevet slik:

Avdekket feil utførelse på tetting/kledning av gavl vegg

Utbedringskostnadene ble samlet angitt til kr 287 631 inkl. mva. Poster knyttet til badet utgjorde ca. kr 195 000 og poster for fasade/vanninntrenging ca. kr 75 000. I tillegg kom kostnader til egeninnsats/rengjøring/deponering på kr 15 000.

I skaderapporten datert 24.1.19 fra N. Takst ble det også påpekt stedvis *"svak håndverksmessig utførelse"* i fasaden. Om badet fremgikk:

(Kjøper) gjør oss også oppmerksom på baderommet i første etasje. Her registreres motfall på gulvet. Gulvet er flislagt og det er ingen synlig membran i sluket, men det registreres synlig membranoppkant ved terskel. Ved lekkasje fra dusj/vask vil vann renne mot døren og ut over terskel før det når opp i sluket.

...

Det registreres ca. 3 cm motfall på gulvet hvor laveste punkt på gulvet er ute ved terskel. Dvs. at vann renner mot terskel, og ut over terskelen før det når sluket.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen har en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at badet ble markedsført som renoveret i 2007, og at det i egenerklæringen sto at *"alt"* ble skiftet utenom varmekabler, og at arbeidene ble utført av faglærte. Boligsalgsrapporten hadde gitt badet TG 1, og opplysningen om at badegulvet var tilnærmet flatt var ikke riktig. Videre hadde fasaden omfattende håndverksmessige feil og utgjorde et klart forventningsavvik. Det samlede kvantitative avvik var dokumentert til kr 287 656. Det utgjorde 7,8 % av kjøpesummen. Kjøper anførte også at det var gitt en uriktig opplysning om badet som ville ha virket inn på kjøpet, jf. avhl. § 3-8. Det var opplyst om TG 1 og at gulvet var flatt, noe det var dokumentert at ikke stemte. Kjøper har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 287 656.

Selskapet har avvist kravet, og anført at det ikke forelå noe vesentlig forventningsavvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet har vist til at det ble gitt flere risikopplysninger om badet i tilstandsrapporten. Angående utett fasade, viste selskapet til at utvendige fasader var gitt TG 2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at boligen ikke hadde en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., bl.a. sett i lys av opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

I salgsdokumentasjonen var det opplyst at gulvet på badet i 1. etasje var tilnærmet flatt uten fall mot sluk. I en rapport utarbeidet av takstmann etter overtakelse av boligen, fremgår det at det er registrert motfall på gulvet slik at ved en eventuell lekkasje vil vannet renne mot døren og ut over

terskel før det når sluket. I klagen til nemnda har kjøper anført at det på dette punktet var gitt en uriktig opplysning ved salget, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda finner ikke grunn til å ta endelig stilling til om det er gitt en uriktig opplysning ved salget på dette punktet da innvirkningsvilkåret uansett ikke er oppfylt. I salgsdokumentasjonen var det gitt flere risikoopplysninger om badegulvet, herunder at det var tilnærmet flatt uten fall mot sluk. Det var videre opplyst at det var ukjent om det var tett ved døren, samt at det var ukjent membran – muligens vinylbelegg fra byggeåret – noe som ikke var anbefalt som membran under fliser. Selv om badet i 1. etasje i boligsalgsrapporten var gitt tilstandsgrad 1, kan nemnda på bakgrunn av risikoopplysningene som er gitt om badegulvet og membranløsningen ikke se at en eventuell uriktig opplysning om fallet på badegulvet kan ha innvirket på kjøpsavtalen.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. I tillegg til fallet på badegulvet er det anført som en mangel at det er avdekket feil på fasaden med vannlekkasje.

Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør i underkant av kr 290 000, noe som utgjør omkring 7,8 % av kjøpesummen. Selskapet har anført at ikke alle utbedringskostnadene er relevante, men nemnda finner å legge til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda til sekretariatets vurdering, hvor det heter:

Badet var opplyst å være oppusset med nye fliser i 2007. Det er ikke tvilsomt at opplysningene som er gitt må leses i sammenheng. I salgsoppgaven fremgår at badet var pusset opp i 2007. I selgers egenerklæring er det omtalt som renovering og det fremgår først at "alt" er skiftet utenom varmekabler, men det er også fylt ut "vet ikke" på spørsmål om "tettesjikt/membran/sluk" ble "oppgradert/fornytt". Videre fremgår det av boligsalgsrapporten at membranen er usikker og at det kan være en uheldig løsning med eldre vinylbelegg. Til sist fremgår det også at "(n)ormal tid for utskiftning av våtrom, vinylbelegg er 10-30 år". Selv om arbeidet var opplyst utført av fagfolk, måtte kjøper etter dette – uten nærmere undersøkelser – kunne påregne at membranen ikke var skiftet og at det kunne ligge et eldre vinylbelegg under flisene.

I tillegg fremstår det som en risikoopplysning at synlig del av gulvet er tilnærmet flatt og uten fall mot rommets eneste sluk. Det vil da til en viss grad være påregnelig at lekkasjevann eller vannsøl vil kunne renne i andre retninger enn sluket, herunder mot dør. Ved bruk av dusjkabinett/badekar vil for øvrig vannpåkjenningen på gulvet normalt sett være liten, jf. for så vidt at det gikk nesten 19 måneder fra overtakelse til det ble reklamert over feil ved badet.

Det som kan tale for at det likevel er et mer vesentlig avvik er særlig at badet er gitt TG 1. Dette er i seg selv uheldig ut fra risikoen tilstandsrapporten selv har påpekt, og at det i tillegg er et negativt fall mot dørkarmen som etter det opplyste gjør at dørterskelen med oppkant ligger lavere enn sluket. Vi bemerker for øvrig at fallet på gulvet er noe forskjellig angitt – eller i alle fall vinklet – i de to skaderapportene.

For fasaden var det gitt visse risikoopplysninger ved at den var gitt TG 2 og påpekt noe råte lokalt ved hjørner og andre utsatte steder. Dette sammen med en kledning fra 1991, tilsier at det ikke var upåregnelig at det måtte gjøres enkelte tiltak med fasaden. Ifølge skaderapportene er det imidlertid dårlig håndverk/feil som antas å være årsaken til lekkasjen. Dette fremstår som mindre påregnelig og må anses som et avvik fra det forventbare. Samtidig er ikke kostnadene knyttet til fasaden/vannlekkasjer så store isolert sett. De er satt til omtrent kr 75 000, samt en andel av fellesposten på kr 15 000.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse. Slik nemnda ser det, har sekretariatet her berørt de sentrale momentene i vesentlighetsvurderingen. I denne forbindelse bemerker nemnda at kjøper har fremlagt et pristilbud for *"riving, reparasjon og skifte av kledning etter vanninntrengning, utvendig og innvendig"* av boligens vestvegg og sørvegg. Pristilbudet lyder på kr 146 000. Nemnda

kan ikke se at kostnadene skal hensyntas fullt ut i vesentlighetsvurderingen da det ikke er sannsynliggjort at alle kostnadene er nødvendige for å utbedre det påreklamerte forholdet.

Når det gjelder den konkrete vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, siteres fra sekretariatets vurdering:

Sekretariatet er etter en samlet vurdering kommet til at det ikke foreligger et slikt vesentlig forventningsavvik. Som nevnt tolkes bestemmelsen strengt og misforholdet må være utvilsomt. Ut fra at det vesentlige av kostnadene er knyttet til badet, sammenholdt med risikopplysningene som er gitt om badet, det vil særlig si at gulvet var blitt bedømt som tilnærmet flatt uten fall mot sluk og en mulig uheldig løsning med gammel vinyl, fremstår ikke forholdet som å være et utvilsomt avvik som bestemmelsen krever. Ut fra disse opplysningene var det en risiko for at det kunne måtte gjøres tiltak både med tanke på membran og eventuelt fallforhold på gulvet for å redusere faren for vannlekkasje ut av baderommet. Også et tilnærmet flatt gulv uten fall mot sluk som opplyst, vil kunne medføre risiko for slik lekkasje ved store vannmengder. Det er noe uforståelig at takstmannen satte TG 1 ut fra dette, men det vil ikke være tilstrekkelig til å endre på vesentlighetsvurderingen ut fra de klare risikopplysningene som tross alt fremgår.

Nemnda er enig i dette, og har som sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foranlediget av kjøpers klage til nemnda, bemerkes at det er det samlede opplysningsbildet ved salget som må legges til grunn ved vurderingen av om vesentlighetsvilkåret er oppfylt. For så vidt gjelder fasaden, finner nemnda grunn til å bemerke at det ikke kan anses påregnelig for kjøper at det var konstruksjonsfeil på fasaden, men kostnadene til utbedring av fasaden er ikke tilstrekkelig høye til at lovens vesentlighetsvilkår er oppfylt.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).