

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-37

27.1.2020

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Feil ved sluk – opplyst om både egeninnsats og faglært arbeid ved våtrom – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt

En enebolig i Røyken kommune oppført i 1958 ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. og overtatt av kjøper den 5.8.14. I forbindelse med salget hadde selger i egenerklæringsskjemaet bl.a. opplyst at bad i andre etasje ble oppgradert/pusset opp i 2012 og at oppussingsarbeidet primært ble gjort ved egeninnsats/ufaglært arbeid, herunder bl.a. smøremembran og flislegging, i tillegg til at selger tidligere hadde erfart "*lekkasje fra sluk i 2. etg.*" og at rørlegger hadde utført arbeid på "*sluk m/slukmansjett*". Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper feil fall til sluk, og fremsatte reklamasjon til selskapet den 1.7.16. Selskapet avviste kjøpers krav og viste til opplysningene i egenerklæringsskjemaet om at deler av badet var utført av ufaglærte, og kjøper gikk ikke videre med saken. I desember 2018 oppdaget kjøper at det kom vann fra himlingen i gangen, og det ble avdekket at årsaken til lekkasjen skyldes feilmontering av sluk. Kjøper fremsatte derfor ny reklamasjon til selskapet den 19.1.19. Selskapet avviste kjøpers krav, og viste til at et evt. krav var foreldet. Nemnda kom til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 457 500, samt kostnader til juridisk bistand.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved sluk, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Røyken kommune oppført i 1958.

I salgsprospektet fremgikk følgende:

1.Elegant og romslig badekar i 2. etg. 2. Oppusset bad i 2. etg. fra 2012. God utnyttelse av rommet med badekar, klosett, dusjkabinett og baderomsinnredning (..)

STANDARD

Innholdsrik enebolig som er betydelig oppusset og oppgradert de senere år.

Følgende oppgraderinger er gjort siden 2011: - Pusset opp badet i 2. etg. i 2012.

Våtrom:

2. etasje: Oppusset bad med flislagt gulv og vegger. Badet inneholder wc, badekar, dusjkabinett, servant integrert i skuffeinnredning, speil, skap og belysning

Videre ble det opplyst i verdi- og lånetaksten:

Innredning og garnityr for våtrom

-Nytt bad i 2. etg. med flislagte vegger og gulv med wc, badekar, dusjkabinett, servant integrert i skuffeinnredning, speil, skap og lys.

- Toalettrom i kjeller med wc og servant.
- Bad/vaskerom i kjeller med flislagte vegger og gulv med dusjkabinett, innredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Varmtvannsbereder på 200 liter er innbygd i bad/vaskerom.

Påkostninger:

- Badet i 2. etg. ble oppgradert i 2012.

Selger har opplyst i egenerklæringsskjemaet at de har bodd i boligen i 2011. Kjøper har svart "ja" på spørsmål om kjennskap til om "det er/har vært feil tilknyttet våtrommene" og bemerket:

Lekkasje fra sluk i 2. etg

På spørsmålet "Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? (..)" har selger svart "ja" og bemerket følgende:

Bad i 2. etg. Pusset opp.

(...)

2011 tak, gulv, vegg rehabilitert. Rupanel, tette veggplater, smøremembran

Videre svarte selger følgende på spørsmålet "Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?"

Sluk m/slukmansjett montert av rørlegger

Selger svarte "nei" på spørsmålet "Er arbeidet gjort av faglært?". Selger har videre svart "ja" på spørsmålet "Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.4.14, og overtatt av kjøper 5.8.14.

Kjøper har forklart at de oppdaget at det var dårlig fall til sluket og at dette ikke var forskriftsmessig. Det ble reklamert til selskapet den 1.7.16. Kjøper innhentet deretter rapport fra takstfirma B.:

Bad 2. etg.

Problemet er at ved dusjing og tapping fra eksempel servant eller vaskemaskin, eller ved tilsopping av sluket pga. hår, så kommer vann opp av sluket under dusjkabinettet, og dette vannet renner mot et lavpunkt som vist på skissen. Dette er uheldig, og oppfyller ikke forskriftskrav.

Det er foretatt lasermålinger av gulvet, og dette omtalte området ligger opp til 12 mm lavere en kant dusjkabinett. Derfor renner vannet denne vegen på gulvet. Det er også lavt mot karet, der gulvet ligger 9,5 mm lavere enn gulvet foran kanten av dusjkabinettet.

Mao faller gulvet feil veg fra dusjkabinettets område med sluk under.

Det kan således synes som badet er opparbeidet av ukyndig og ikke faglært personell. Det er fall vekk fra sluk, og det er ikke forskriftsmessig riktig fall under skjulte flater.

Vann blir liggende ute på gulvet, annet sted, istedenfor å renne til sluk.

Selskapet avviste kjøpers krav med den begrunnelse at det i egenerklæringsskjemaet var opplyst at deler av badet var utført av ufaglærte. Kjøper valgte å ikke gå videre med dette.

I desember 2018 oppdaget kjøper at det kom vann fra himlingen i gangen. Etter undersøkelser ble det avdekket at årsaken til lekkasjen skyldtes feilmontering av sluk. I rapport fra firma R. fremgikk:

(Kjøper) oppdager at det drypper vann i fra himlingen i gangen. Over her er hjelpesluk til dusjen. De har nettopp tatt en dusj, samt at vaskemaskinens tømmevann ledes i rør til dette sluket.

Da vi løfter av slukristen så ser vi at det er smurt membran ned i sluket, men at membranen nå har løsnet. Det er ingen tegn til klemring.

Det opplyses at da de dusjet så kom det noe vann opp av sluk og utover gulvet. I fra hjelpesluk så går avløpsrør i påstøp bort til hovedsluk ved badekar. På veien er det sammenkoblet med avløp i fra servant. Det dusjes i et dusjkabinett på badet med avløpsrør ned i hjelpesluk.

Vi lot det først stå å renne en stund i servanten på badet uten at det kom noe vann ned. Videre så skrudde vi på dusjen og da stiger vann oppover i hjelpesluket og om vi ikke hadde stengt av vannet så hadde sluket rent over.

Når membran ikke er klemmt ned av en klemring slik at den tetter skikkelig så vil vannet nå renne utover i påstøp. Det er mest sannsynlig dette som har skjedd.

Oppbyggingen til badet er ikke kjent. I hovedsluk er det benyttet en slukforhøyer, men heller ikke her er det noen form for synlig klemring. Også her er smøremembran smurt ned i sluk. Dette virker ikke fagmessig utført.

Kjøper henvendte seg til selskapet 19.1.19 og fremsatte ny reklamasjon. Selskapet avviste kjøpers krav med den begrunnelse at kravet var foreldet.

Selger ga følgende forklaring i saken:

Rørlegger som koblet av vannrør og koblet på kraner jobbet den gang for et firma: (TVS.). Hans tlfnr er (...) er nå pensjonert. Rørlegger som la ny sluk ved badekar og mansjett var fra H. Husker ikke helt hvilket. Tror det var (firma HR).

Gulvets helling og rør i gulv er det aldri gjort noe med. Det er skiftet fliser og smurt smøremembran. Det er opplyst til kjøper. Vi har aldri opplevd problemer med fall i gulv i vår tid.

Jeg har påpekt det tidligere men nevner det igjen. Vi eller tidligere eier har aldri benyttet badet som vaskerom. Dette er en bruksendring pga at kjøper har leid ut kjelleren. Rørene som ligger i gulvet er kanskje ikke dimensjonert for denne endringen.

Vi har dessverre ingen tilleggsopplysninger i denne saken som ikke er kommet frem i tidligere korrespondanse for 2 1/2 år siden eller ved salget.

Det var ikke tilrettelagt for vaskemaskin eller tørketrommel på dette badet Hverken med strøm eller avløp. Vi hadde vaskerom i kjelleren.

Kjøper spurte grundig på visning om hva rørlegger hadde utført og hva som var gjort av egenarbeid og ble informert om dette og det står også i egenerklærings skjemaet. Han ble informert om at hovedsluket var skiftet av rørlegger. Rør ble også koblet til av rørlegger. Jeg har også fortalt hvem dette gjelder. Han ble også informert om at varmekabler og rør i gulv ikke ble skiftet.

Jeg vet ikke om det fremkommer i tidligere korrespondanse, men det var hovedsluket ved badekaret som ble skiftet av rørlegger og ikke hjelpesluket som tetter seg. Hjelpesluket og rørene i gulvet er originale fra 80 tallet. Det er jo ikke rart det tetter seg ved hjelpesluket med 2 vasker, en dusj, i nå tørketrommel og vaskemaskin tilkoblet til dette. Varmekablene er også originale fra 80 tallet. Jeg har ikke gjort noe med gulvets fall. Kun lagt smøremembran og fliser. Dette er informasjon kjøper fikk ved befaring. Han spurte grundig fordi det var gjort mye egeninnsats som det sto i egenerklæring. Badet er pusset opp men det er ikke rehabilitert og det vet kjøper.

Kjøper fremla en e-post fra rørleggerfirma HR. datert 4.12.19, hvor det fremgikk at firmaet ikke kunne se at de hadde fakturert noe på den aktuelle adressen i 2011 eller 2012.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., og bl.a. anført at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om boligen. Kjøper viste bl.a. til at selger i sin forklaring hadde erkjent å selv legge smøremembranen, og at selger måtte ha ansvar for å sette på klemring. Selv om det var opplyst om egeninnsats ved badet, måtte kjøper kunne forvente et visst minimum av trygghet for at valgte løsninger og utførsel oppfylte funksjonskravene, jf. LE-2013-145909. Kjøper har bestridt at kravet var foreldet, jf. fl. § 10.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kravet er foreldet, jf. fl. §§ 2 og 10. Selskapet viste til at fristen startet å løpe ved overtakelsesdatoen, jf. fl. § 3.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold i klagen.

Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Sekretariatet viste bl.a. til at det ikke forelå tilstrekkelige holdepunkter for at selger hadde kjent til feil eller ufaglært arbeid ved badet, utover hva som ble opplyst ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda finner det ikke påkrevd å gå nærmere inn på spørsmålet om kravet er foreldet etter foreldelsesloven § 3, jf. § 10, all den tid man er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhendingslova.

Når det gjelder spørsmålet om opplysningssvikt etter avhl. § 3-7, jf. § 3-8, slutter nemnda seg fullt ut til sekretariatets drøftelse og konklusjon.

Med hensyn til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Tilsvarende er vi av den oppfatning at boligen ikke har en vesentlig mangel fra hva kjøper kunne forvente ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget. Opplysninger om egeninnsats/ufaglært arbeid gir kjøper et klart signal om at arbeidet som er utført kan være av tilsvarende ufagmessig kvalitet, jf. bl.a. FinKN-2018-356. Feilene ved sluket, som ble opplyst utført av faglærte er ikke alene tilstrekkelig til å utgjøre et vesentlig avvik.

Også nemnda har vurdert betydning av opplysningen i egenerklæringsskjemaet om at "*Sluk m/slukmansjett montert av rørlegger*" i lys av de øvrige opplysninger i skjemaet om egeninnsats og ufaglært arbeid. Etter en samlet vurdering finner heller ikke nemnda at opplysningen innebærer at lekkasjen må anses som en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som Høyesterett har påpekt 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. Sett i lys av de risikoopplysninger som ble gitt om egeninnsats og ufaglært arbeid på baderommet har nemnda kommet til at det ikke foreligger noe slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Lena Moss (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).

