

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-372

25.05.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Feil ved bad pusset opp i 2016 – mangelfulle og uriktige opplysninger – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Oslo fra 1973 ble solgt "som den er" for kr 8,9 mill., og overtatt av kjøper den 30.11.18. I salgsoppgaven og tilstandsrapporten sto det at badet ble pusset opp i 2016, bl.a. med fliser på vegger. I selgers egenerklæring ble det opplyst om nytt bad i 2017, og det ble angitt hvilke arbeider som var utført. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil ved det aktuelle badet. Kjøper anførte bl.a. at det var gitt uriktig opplysning om fliser på veggene, ettersom det viste seg å være våtromsplater. Videre anførte kjøper at det var tilbakeholdt opplysninger om feil og mangler, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kravet, og viste bl.a. til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger som hadde virket inn på avtalen, og at badet kunne utbedres til kostnad på under 3 % av kjøpesummen. Nemnda kom til at det var gitt manglende og uriktige opplysninger om badet, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 315 698, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Oslo oppført i 1973.

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

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, i lyse farger. Noe moderniserings- og rehabiliteringsbehov.

Bad i 1. etasje: Fliser på vegger og gulv med varmekabler. Hel servantplate med 2 vasker og servantskap. Overskap med speildører. Downlight med dimmer. Veggfestet toalett med skjult sistene og softclose sete. Elektrisk avtrekksvifte. Hjørnedusj med innfellbare glassdører. Nedsenket gulv i dusjen. Ikke spalteventil under dør. Rør-i-rør system med fordelere i vaskerommet. Badet ble pusset opp i 2016.

Elektrisk avtrekksvifte på badene

Vannrør i kobber og rør-i-rør system, og pvc avløpsrør.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

NS 3424 har undersøkelsesnivå fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det gjennomføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f eks riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler og konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. ...
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

(...)

Elektriske og rørtekniske installasjoner er ikke vurdert, kun beskrevet. Der det i rapporten er foretatt antagelser er dette fordi forholdene eller bygningsdeler ikke kunne undersøkes eller inspiseres på en tilfredsstillende, nødvendig måte. (...) Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Møbler, innredninger, løsøre o.l er ikke flyttet på.

Fra "*Konklusjon tilstand*" gjengis:

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, i lyse farger. Fasadene ble sist malt/pusset opp i 2012. Ny kjøkkeninnredning i 2. etasje fra ca. 2008. Badet i 1. etasje ble pusset opp i 2016.

VVS ble vurdert til TG 1:

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Vannrør i kobber og i rør-rør- system, og pvc avløpsrør.

I tilstandsrapportens punkt for varme og luftbehandling (TG 1) fremgikk:

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badene.

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Lufteventiler i vegger. Elektrisk avtrekksvifte på badene.

Fra rapportens punkt "*Innredning og garnityr for våtrom*" (TG 1) hitsettes:

Bad i 1. etasje: Fliser på vegger og gulv med varmekabler. Hel servantplate med 2 vasker og servantskap. Overskap med speildører. Downlight med dimmer. Veggfestet toalett med skjult susterne og softclose sete. Elektrisk avtrekksvifte. Hjørnedusj med innfellbare glassdører. Nedsenket gulv i dusjen.

Ikke spalteventil under dør. Rør-i-rør system med fordelere i vaskerommet. Badet ble pusset opp i 2016. Taksthuset har foretatt fuktsøk i vegger. Fuktindikatoren viste ikke utslag. Flislagte baderom har en forventet levetid på 15-25 år avhengig av kvaliteten på det utførte arbeidet, konstruksjonsløsning, materialvalg og brukerfrekvens.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2005.

Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringens pkt.1:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

Selger svarte "*ja*" og kommenterte "*nytt bad 2017*" på spørsmål i egenerklæringens pkt. 1.1:

Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

På spørsmål i egenerklæringens pkt. 1.2 oppga selger at arbeidene på badet var utført av faglærte, og bemerket:

Nytt bad. Fjerning av badekar. Flislagt. Nytt toalett. Nytt toppmembran. Arbeid er utført av W. AS.

Selger svarte "*ja*" og bemerket "*se over*" på spørsmål i egenerklæringens pkt. 1.3:

Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringens pkt. 1.4:

Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,9 millioner ved kjøpekontrakt datert 12.9.18, og overtatt av kjøper den 30.11.18.

Ifølge kjøper ble det i forbindelse med bygging av nytt vaskerom i boligens kjeller oppdaget flere feil på badet i første etasje.

Kjøper fremla skadetakst datert 7.2.19 fra takstmann K.:

Baderommet ble ifølge salgsoppgaven bygget i 2016. Det er således teknisk forskrift fra 2010 (TEK10) som er gjeldende referansenivå i saken.

(...)

Våtromsplater på kun 12 mm tykkelse er direkte festet/montert på stenderverk (c/c60) ved skilleveggen mot gangen (langveggen). Dette er en konstruksjonsfeil (enten 12 millimeter plater på stenderverk c/c30 eller 20 millimeter plater på c/c60) Feilen underbygges ved at platene er skjøtet ufagmessig med plater og (for) lange skruer, se bilder.

Rørgjennomføringer under servanter er også ufagmessig utført. Gjennomføringer er plassert i våtsone og i forskriften presiseres det at "gjennomføringer ikke skal svekke tettheten". Ved befaringen kunne det ikke registreres symptomer eller indikasjoner som tyder på svekkelser i membransjiktet andre steder enn omtalt/påvist.

Derimot er helhetsinntrykket av baderommet at en stor andel av utførte arbeider i baderommet er utført av ufaglærte personer.

Det hitsettes fra mandatet til rapporten fra takstmann K.:

Kundens beskrivelse av det som er oppdaget:

Feil sett fra kjeller: Gammelt sluk/avløp er ikke tatt bort, gamle rørdeler med lekkasje, manglende fordelerskap

Feil sett utenfor badet: Utilfredsstillende skjøting av våtromsplater, utilfredsstillende jordfeilbryter i sikringsskap

Feil sett inne på badet: Elektrisk vifte plassert i våtrom (observert av elektriker 14.01.19), gjennomføring mellom vask og våtromsplater er tettet med gaffatape, bruk (og gjenbruk?) av gamle utdaterte rørdeler, for lav høyde mellom gulv og dørterskel, feil konstruert drenering fra toalett/sisterne, sprekkdannelse mellom vegg og tak.

(...) Det bes om en redegjørelse over eventuelle feil som avdekkes, herunder hva som er galt, årsaken til dette, hva som må gjøres for å utbedre samt kostnader.

Følgende enkeltpunkter ble ikke vurdert som avvik i rapporten fra takstmann K.: Gammelt sluk/avløp ikke fjernet, gamle rørdeler, manglende fordelerskap, for lav høyde mellom gulv og dørterskel samt feil konstruert drenering fra toalett/drenering.

Takstmann K. la til grunn følgende som avvik ved badet: Utilfredsstillende skjøting og montasje av våtromsplater, sprekkdannelse mellom vegg og tak (estetisk avvik), vannlås av eldre dato, gjennomføring mellom vask og våtromsplater er tettet med gaffatape. Takstmann K. var usikker på om elektrisk vifte og utilfredsstillende jordfeilbryter i sikringsskap samt ufagmessig kobling av downlights i baderomshimling utgjorde et avvik.

Takstmann K. anslo utbedringskostnadene for å utbedre baderommet til kr 234 725 inkl. mva., hvorav fliser på vegger utgjorde ca. kr 15 000 inkl. mva. Kjøper har også lagt frem et tilbud på kr 250 000 inkl. mva. fra V. Bad AS for å utbedre badet.

Elektriker L. oppga i e-post av 28.2.19 at det elektriske anlegget på badet ikke var forskriftsmessig, og bemerket bl.a. manglende jording av varmekabler og feil plassering av avtrekksvifte.

Selskapet har lagt frem en reklamasjonsrapport datert 4.3.19 fra takstmann S.:

Baderommet er ca 4 m2 stort, og inneholder dobbel servantinnredning, dusjhjørne og vegghengt toalettsisterne.

Vegger på baderommet er delvis bygget av trefiberplater og våtromsplater. Senteravstanden på stenderer er flere steder 75 cm, noe som gjør at hverken våtromsplater eller trefiberplater kan skjøtes på stenderne. Veggens oppbygging er etter undertegneds vurdering ufagmessig utført, og ikke tilstrekkelig stabile. Det er tatt hull i vegg rundt rørgjennomføringer til servanten, etter at badet ble flislågt, trolig grunnet frosne vannrør i yttervegg. Dette er ikke reparert fagmessig, og membransjiktet er ikke tettet igjen.

Rør i rør er ikke tilfredsstillende klamret, kun delvis festet med bøyde spiker. Slukrennen av type Joti Purus er ikke tilstrekkelig understøttet, og ser ikke ut til å være montert med monteringsrammen som skal brukes med montering av smøremembran på gulv.

Deler av gammel foliemembran/tjæremembran av type SK2000 er ikke fjernet, og ser ved første øyekast ut til å være det fungerende tettesjiktet på gulv, men denne er perforert av rørføringer, og er heller ikke synlig i sluk/klemring.

Gulvet ser ut til å være etablert med et nyere membransjikt av smøremembran, som er synlig i sluket og ved drenering fra sisternen. Men det er ikke etablert en fiberforsterkning i overgang gulv/vegg, og er ikke tilfredsstillende utført.

Innmuringen rundt toalettsternen, er etablert innenfor membransjiktet, men denne er bygget opp av treverk, og vil på sikt råtne.

Det ble også registrert flere avvik på el-anlegget, som feilplassering av avtrekksvifte, trekkerør ikke ført inn i veggbokser, kabler til downlights er avmantlet for langt ut. Disse feilene må utbedres, og det anbefales med bakgrunn i dette også å etablere nye varmekabler.

1.1 Konklusjon: Baderommet fremstår med såpass mange og alvorlige feil at det anbefales å bygge dette opp på nytt.

Takstmann S. anslo utbedringskostnadene til kr 237 500 inkl. mva.

Takstmann P. som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget har gitt følgende forklaring i e-post datert 29.3.19:

De påståtte feilene ble oppdaget når det ble åpnet i vegger og gulv. Vi takstmenn skal ikke åpne i konstruksjonen ved befaringen, det er ikke mulig å oppdage feil som er i konstruksjonen

(...) Det er ikke påbudt med fordelerskap for rørene så lenge de står i ett rom med sluk.

Forutsetning som står i rapporten: Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Våtromsnormen er en anbefalt oppbygging av baderom – ikke en forskrift/lov.

Jeg avviser at jeg kan ha oppdaget eventuelle feil som er innebygget i konstruksjonen, uten å åpne opp i konstruksjonen.

(...)

Jeg burde ha oppdaget at det var våtromsplater og ikke fliser, og det beklager jeg.

Servantskapet var fullt av ting på befaringsdagen og ikke oversiktlig. Jeg mener at rørgjennomføringene under servanten fungerer, og det er uansett ikke mulig å få det tett rundt avløpsrøret fra servanten.

Det er ingen bestemmelser som sier at badet ikke kan TG 1 selv om det ikke er fremlagt dokumentasjon for arbeidene. Det er dessverre veldig få kunder som sparer på dokumentasjonen av arbeidene som blir utført i hus og leiligheter.

Vannrørene som ikke var klamret går jeg ut fra var i veggene, vi åpner som sagt ikke opp i veggene så det kan jeg ikke ha oppdaget. Uansett er klamring av rør enkelt å fikse.

Det elektriske vurderer ikke vi takstmenn, så jeg vet ikke om avtrekksviften var montert feil.

Selger har forklart at arbeidet med baderommet ble påbegynt i 2016, og avsluttet i 2017. Selger har videre forklart at hun benyttet rørleggermester F. gjennom firmaet W. som entreprenør for hele prosjektet. Selger hadde lagt til grunn at han sammen med annen ekspertise gjennomførte dette i samråd med våtromsnormen.

Kjøper har i hovedsak anført at det var gitt manglende opplysninger om badet, og at flere av forholdene skulle ha blitt bemerket i tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til vifte som var etablert i våtromssone, feil ved rør-i-rør-anlegg, og feil ved røropplegg under vasken. Kjøper

anførte videre at det var gitt uriktige opplysninger om fliser på veggene, at firma W. hadde utført arbeidene, og at badet var nytt fra 2017, jf. avhl. §3-8.

I alle tilfeller forelå det et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og det måtte i vurderingen av det kvantitative avviket ses hen til at tomteverdien var høy, jf. LB-2015-111044, og at utbedringskostnadene utgjorde mer enn 7 % av boligens tekniske verdi.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene og takstkostnader på til sammen kr 315 698, samt forsinkelsesrente fra 10.5.19.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at våtromsplatene var synlige ved visningen og at det var dokumentert at W. AS hadde utført arbeidet. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at feil ved rørgjennomføringer under vasken var noe takstmann og selger kjente eller måtte ha kjent til, jf. avhl. § 3-7. Videre kom sekretariatet til at det var gitt en uriktig opplysning om fliser på veggene, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet fant imidlertid ikke holdepunkter for at det var gitt manglende eller uriktige opplysninger om viften eller rør-i-rør-anlegget.

Utbedringskostnadene var ikke tilstrekkelig store til å utgjøre et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Slik sekretariatet forsto saken, utgjorde kostnadene knyttet til fliser på vegger og rørgjennomføringer under vasken ca. kr 25 000, jf. avhl. § 4-12.

Hva gjaldt kjøpers krav om takstutgifter, bemerket sekretariatet at dette var dekket av kjøpers boligkjøperforsikringsselskap, og dermed ikke kunne kreves av kjøper, jf. HR-2019-2386-A og HR-2020-443-U.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har for det første anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da det ved salget er gitt ufullstendige opplysninger om arbeidene som er utført på badet i 2016/2017.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel for så vidt gjelder plasseringen av viften i våtromssonen og rør-i-rør-systemet (plasseringen av fordelerskapet). Nemnda er enig i dette, og viser til sekretariatets vurdering som nemnda slutter seg til. Det bemerkes at det ved vurderingen er sett hen til både selger og takstmannens rolle.

Sekretariatet kom imidlertid til at det foreligger en mangel etter § 3-7 når det gjelder rørgjennomføringer med bruk av gaffatape under vasken. Nemnda deler sekretariatets vurderinger på dette punktet. Nemnda har følgelig også kommet til at det for rørgjennomføringene er gitt ufullstendige opplysninger ved salget og at innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Kjøper har også anført at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8. Nemnda er enig med sekretariatet i at det objektivt sett er gitt uriktige opplysninger om veggene på badet, da disse var opplyst å være fliser mens det er våtromsplater. Selger har ikke godtgjort at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt, og det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet. Nemnda viser for øvrig til sekretariatets drøftelse, som nemnda er enig i.

Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ut i fra helhetsbildet i salgsdokumentasjonen, herunder at det er opplyst om "nytt bad" fra 2017 og at badet er gitt

tilstandsgrad 1, men sekretariatet fant at dette ikke kunne føre frem. Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse på dette punktet hvor det konkluderes med at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda er enig i dette.

Kjøper har også anført at det er gitt en uriktig opplysning ved avkryssingen i egenerklæringsskjemaet punkt 1.3 om at det foreligger dokumentasjon på arbeidene på badet. Selger har etter forespørsel fra kjøper ikke kunnet fremlegge slik dokumentasjon ut over enkelte fakturaer, mailkorrespondanse med utførende firma og bekreftelse på pengeoverføringer til firmaet. Nemnda legger til grunn at det er gitt korrekte opplysninger om firmaet som har utført arbeidene på badet, men når selger ikke har kunnet fremskaffe dokumentasjon på arbeidene finner nemnda at det er gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet, jf. også FinKN-2019-649. Slik nemnda ser det, må det legges til grunn at opplysningen har virket inn på avtaleinngåelsen eller dens innhold. Å få utlevert dokumentasjon på at badet er oppusset på fagmessig måte har en ikke ubetydelig verdi. Nemnda finner følgelig at det på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det er det rimeligste utbedringsalternativet som skal legges til grunn, forutsatt at det innebærer en forsvarlig utbedring av mangelen. Utbedringskostnadene utgjør da samlet kr 248 098, noe som utgjør 2,8 % av kjøpesummen.

Det heter følgende i sekretariatets vurdering av den videre vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum:

I nærværende sak er det reklamert over mangler ved et bad som er opplyst å være pusset opp i 2016/2017. Det er i selgers egenerklæring opplyst om hvilke arbeider som er foretatt, og baderommet fremstår estetisk som et oppgradert baderom.

Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering og under noe tvil funnet at feilene som er avdekket i forbindelse med baderommet ikke medfører at det er et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Sekretariatet har da lagt til grunn at utbedringskostnadene utgjør mindre enn 3 % av eiendommens totale verdi, og at ikke alle bygningsdeler var opplyst å være utbedret. Selv om man hensyntar at tomteverdien i denne saken er høy, vil det ikke være riktig å se helt bort fra den i vesentlighetsvurderingen. Det må uansett gjøres en skjønnsmessig vurdering, og sekretariatets konklusjon er at det kvantitative kravet heller ikke da vil være oppfylt. Sekretariatet har forståelse for at det for kjøper var upåregnelig å måtte utbedre et nyoppusset baderom, men har ikke funnet dette å ha avgjørende betydning når de samlede utbedringskostnadene utgjør mindre enn 3 % av kjøpesummen.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig med sekretariatet i dette, og tiltrer sekretariatets drøftelse. Det foreligger følgelig etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for forholdet ved rørgjennomføringen, baderomsveggene og den mangelfulle dokumentasjonen. Nemnda har etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 35 000. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2. Nemnda er enig med sekretariatet i at kravet om dekning av utgifter til takstmann ikke tas til følge, og det vises til sekretariatets begrunnelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).