

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-389

3.6.2020

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad – selgers opplysningsplikt om ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig i Bergen oppført i 1967 ble solgt "som den er" for kr 3,55 mill., og overtatt av kjøper 2.1.18. Ved salget ble det opplyst at boligens to bad var pusset opp i henholdsvis 2012 og 2015. I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "*ja – av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste*" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på badene. Under punktet "*firmanavn*" opplyste selger om "*fag-elektriker*", og under punktet "*redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når*" skrev selger "*lys*". Badene ble gitt delvis TG 1 og TG 2 i tilstandsrapporten. I mai 2019 opplevde kjøper en vannlekkasje fra badet i første etasje. I den forbindelse avdekket kjøper alvorlige feil i utførelsen av begge baderommene, hvor takstmann etter befaring konkluderte at begge bad måtte totalrenoveres som følge av at badene var svært ufagmessig bygget. Kjøper reklamerte til selskapet, som avsto kravet under henvisning til at kjøper ved salget ble opplyst om ufaglært arbeid i forbindelse med oppussingen. Nemnda kom etter en konkret vurdering til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 556 250, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av avvik ved boligens to baderom, jf. avhl. § 3-7.

Eneboligen i Bergen ble oppført i 1967.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Badet er helfliset med lyse tidløse fliser og inneholder veggmontert wc, dusjvegger og servant. Varmekabler i gulv. Badet ble oppusset i 2012.

Hybelleiligheten har frem til nylig vært utleid for kr 7 000 i mnd. Normal standard på overflater. Badet ble oppusset i 2015. Vedovn i stue som varmer godt hele året.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

EGENSKAPER

Vesentlige forhold ved boligen, som vi mener bør trekkes frem er:

- Badene i underetasje ble oppusset i 2015, i 1. etasje 2012.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygning, generelt

Beskrivelse: Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmannen.

TG 2

Vegger og innredning i badet i underetasjen ble gitt TG 1, mens luftbehandling og gulv ble gitt TG 2. Det ble ikke registrert unormale utslag ved undersøkelser med fuktindikator. Om gulvet fremgikk det videre:

Badegulvet er tilnærmet flatt, uten tilfredsstillende lokalt- eller generelt fall til sluk. Slukristen stod fast. Vi har ikke kontrollert nedi sluken.

I 1. etasje ble badets vegger, gulv og innredning gitt TG 1, mens luftbehandlingen ble gitt TG 2. Det ble opplyst om en sprukket flis på vegg i dusjkroken og en ved døren, og om gulvet fremgikk det følgende:

Det er tilfredsstillende generelt- og lokalt fall til sluk. Vi har ikke kontrollert nedi sluken. Slukristen stod fast.

Boligen for øvrig ble i hovedsak gitt TG 2, med unntak av noen forhold som ble gitt TG 1.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved bad, og "ja – av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på badene de siste 10 år. Under firmanavn skrev selger "Fag-elektriker", og utdypet "lys". Selger opplyste å ha eid boligen siden 2008.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.11.17, og overtatt av kjøper den 2.1.18.

Den 29.5.19 opplevde kjøper en stor vannlekkasje fra badet i 1. etasje, hvor vann fosset gjennom himlingen i underetasjen. Kort tid etter lekkasjen opplevde kjøper at himlingen i underetasjen buet nedover et annet sted enn hvor det ble avdekket lekkasje. Etter å ha demontert takplatene ble det avdekket at det var satt opp to bjelker kun i det området som buet nedover. Det var merker etter en tidligere lekkasje. Kjøper fikk av innleide snekkere beskjed om at himlingen måtte utbedres umiddelbart.

Kjøper innhentet pristilbud fra firma P. på utbedring av himling til kr 24 000 inkludert sparkling og maling.

Kjøpers innhentet videre skaderapport fra firma P. for lekkasjen fra badet. Fra rapporten hitsettes:

Lekkasjepunkter på bad har pågått siden før nåværende eier overtok bolig.

Utett bad med to stk Lekkasjepunkt. Oppussing av bad i 2015 av forrige eier er ikke utført fagmessig ihht krav om våtrom.

Lekkasjepunkt 1 rundt blandebatteri til dusj har pågått siden bad ble bygget i 2015, her mangler membran samt det er brukt mansjetter i plast med dårlig/ingen klem mot flis som har medført til lekkasje inn i vegg og gulv mot tilstøtende soverom hver gang dusj er i bruk.

Lekkasjepunkt 2 fra avløpsrør til vask på bad, lekkasje i innstøpt rørskjøt ved gulv. Avløpsrør ligger delvis i åpen vegg, fliser er knust for å få plass til avløpsrør og ingen synlig membran hverken i gulv eller vegg. Dette medfører til lekkasje inn i vegg og gulv mot tilstøtende soverom.

Lekkasjepunkt 2 har også pågått over lengre tid.

Store fuktskader i vegg og gulv på tilstøtende soverom etter lekkasje over lang tid.

Åpent i vegg mot tilstøtende soverom under vask på bad.

Vann renner fritt i vegg mot tilstøtende soverom ved bruk av dusj.

Videre fremla kjøper en befaringsrapport fra takstmann S. Om badet i underetasjen fremgikk det følgende:

Undertegnede takstmann besiktiget eiendommen den 4. juli 2019 og det var da demontert noe laminat på gulvet i et soverom ved siden av baderommet. Det ble her registrert fuktskader og fritt vann i nedre del av

baderomsvegg og i gulv. Ved fuktmåling med Protimeter MMS fuktindikator og pigger i soverommet som ligger på andre siden av det samme badet, ble det også her registrert avvikende verdier både ved fuktmåling i sponplategulv midt i rommet og i vegg mot bad.

(...)

Ved kontroll under servanten og inni servantskapet, registreres det at vegger er belagt med 6 mm våtromsplater / membranplater og det registreres spor etter membran under servant. Hulltaking for rørgjennomføringer under servant og inni servantskap har ufagmessig utførelse og det er ikke membran som tetter rundt gjennomføringer. Sluket er av plast med klemring og det er benyttet selvklebende slukmansjett. Slukmansjetten er imidlertid ikke ført under klemringen i sluket, noe som er å anse som ufagmessig når badet ble pusset opp i 2015.

På befaringsdagen ble dekk kopper i plast som er montert rundt rørgjennomføringer til dusjbatteriet demontert, og her var det 1-2 cm åpning rundt begge gjennomføringene. Dette er åpenbart årsaken til skadene, da slik utførelse har ført til at det har trengt vann inn i badeveggen helt fra badet var nytt i 2015. Det er registrert betydelige skader i vegg og gulv i soverom bak dusjbatteri og når det også registreres avvikende verdier ved fuktmåling i bunnsvill og gulvspon i soverom på andre siden av badet, så er det grunn til å anta at vann også har trukket under gulvstøpen i badet. Skadene vurderes å være så omfattende at hele badet må rives inkl vegger og stenderverk, samt at gulvspon må skiftes i hele badet og i begge tilstøtende soverom.

Baderommet fremstår som enkelt, men ordentlig på de synlige overflatene. Tetteløsningene i badet er imidlertid såpass ufagmessig utført at det har rent vann inn i badeveggen fra 2015 og til i dag. Det er avdekket omfattende skader både i badevegg og i gulvkonstruksjon over krypkjeller. På befaringsdagen ble det slått hull i sponplategulvet, og det ser for undertegnede ut til at det foreløpig ikke har oppstått råteskader i selve bjelkelaget, men det er åpenbart tilført fukt. Det legges derfor til grunn at bjelkelaget kan benyttes, men at baderommet inkl omsluttende vegger må rives, samt at gulvene må rives ned til gulvbjelkene i bad og begge tilstøtende soverom.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 145 100 inkl. mva. for badet i underetasjen, og kr 92 350 inkl. mva. for tilstøtende soverom i underetasjen.

Om badet i 1. etasje fremgikk det følgende:

På befaringsdagen ønsket kjøper også at vi skulle kontrollere baderommet i boligens 1. etg, da lekkasjen som er dekningsmessig under villaforsikringen, er forårsaket av en utetthet på avløpet til klosettet i dette rommet, samt at fagfolk som har sett på badet, skal ha uttrykt bekymring rundt tetteløsningen.

På befaringsdagen hadde kjøper en rørlegger på befaring, og for å få kontrollert rørgjennomføringene i dusjonen ble blandebatteriet i dusjen demontert. Det viste seg at dette badet er løst akkurat på samme måte som i baderommet i underetasjen. Det er 1-2 cm åpning rundt begge rørgjennomføringene slik at vann har kunnet renne inn i veggen siden 2012. Dette er uheldig og må utbedres.

Videre registreres det at sluket er et eldre støpejernsluk og membranen på gulvet er kun smurt ned i sluket uten å være klemt med noe klemring, samt at det ikke registreres noe tegn til tetting rundt avløpsrør som fører ned i gulvet under servanten. Her er det hull rett ned i konstruksjonen.

Som nevnt innledningsvis har det vært avdekket 2. stk lekkasjer i underetasjen, og den ene lekkasjen er forårsaket av at avløpsrøret fra baderommet i 1. etg ikke er fagmessig koblet sammen med avløpsrøret videre. På befaringsdagen hadde villaforsikringen revet veggfliser og plater på sisterekassen og det var derfor gode inspeksjonsmuligheter. Man kan her se at veggene også i dette badet er påmontert våtromsplater, som er et bra produkt, men vedkommende som har utført arbeidene har ikke forstått betydningen av å etablere tette gjennomføringer når det ikke en gang er gjort forsøk på å tette med membran rundt rørgjennomføringer i noen av badene. Våtromsplater er vannrette, men for å få et tett bad må man også sørge for å påføre membran rundt rørgjennomføringer, i plateskjøter og over festeskiver. Det registreres at det er benyttet membran i badet, men det registreres ikke membran rundt gjennomføringer.

Baderommet er såpass ufagmessig bygget at vi er av den oppfatning av at baderommet må rives og gjenoppbygges for å få et akseptabelt resultat. Når det er et eldre støpejernsluk uten klemring som må skiftes og det har vært utette gjennomføringer i dusjen siden 2012, så vurderes det som uforvarlig å beskrive lokal utbedring av badet.

Utbedringskostnadene for badet i 1. etasje ble beregnet til kr 185 400 inkl. mva.

Kjøper har videre fremlagt et tilbud fra VVS-entreprenør G. for rehabilitering av begge badene til kr 491 640 inkl. mva., ekskludert utbedring av tilstøtende soverom.

Ifølge selskapet har selger forklart at hun ikke har hatt noen lekkasje i sin eiertid, og ikke vært kjent med noen pågående lekkasjer fra badet.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til at utbedringskostnadene tilsvarte 17 % av kjøpesummen. Kjøper viste videre til at det ved salget ble opplyst at badene var oppusset i henholdsvis 2012 og 2015, men selger hadde i realiteten renoverert baderommene utelukkende ved bruk av egeninnsats. Det ble i egenerklæringen krysset av for at badet ble gjort av både faglærte og ufaglærte, men det ble ikke opplyst at ufaglærte hadde lagt ny membran og lagt nye rørgjennomføringer. Det var svært uaktsomt av takstmannen å friskmelde badene i den tilstanden de var i.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 606 250, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med fradrag på kr 50 000 for utbetaling fra kjøpers bygningsforsikring, samt et skjønnsmessig standardhevingsfradrag. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrente etter rentel. § 2.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at det ble opplyst om egeninnsats ved salget, og at TG 1 i tilstandsrapporten ikke friskmeldte badets tilstand. Det var i tillegg gitt øvrige risikoopplysninger om badet. Det forelå heller ikke holdepunkter for at selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om de anførte forholdene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Slik saken var dokumentert fant sekretariatet heller ikke grunn til å fastslå at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet ser at selger med fordel kunne ha utdypet nærmere hvilket arbeid som ble gjort av ufaglærte, og i hvor stort omfang det ble gjort endringer ved oppussingen i 2012 og 2015. Likevel anser vi opplysningene som ble gitt å gi kjøper tilstrekkelig oppfordring til å reagere på risikoen.

Nemnda viser til at badene i salgsoppgaven ble omtalt som oppusset i 2012 og 2015. I egenerklæringsskjemaet krysset selger *"nei"* på spørsmål om kjennskap til feil ved bad, og *"ja – av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste"* på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på badene de siste 10 år. Under firmanavn skrev selger *"Fag-elektriker"*, og utdypet *"lys"*. Sekretariatet fant at denne avkryssingen *"i mangel av andre opplysninger"* var nærliggende å måtte tolkes slik at ufaglærte hadde utført alt annet arbeid enn innstallering av lys på badet.

Nemnda mener selger i denne saken hadde en klar oppfordring til å utdype nærmere omfanget av det ufagmessige arbeidet, slik sekretariatet også har antydnet. Nemnda mener avkryssingen i dette tilfellet innebar en underkommunikasjon av omfanget av det ufagmessige arbeidet, særlig sett i lys av salgsoppgavens opplysninger om at badene ble pusset opp i hhv. 2012 og 2015. De to ordene *"Fagelektriker"* og *"Lys"* kan muligens gjennom en kontekstuell tolking av skjemaet tilsi at øvrige arbeider var ufagmessig utført, men når selger uansett hadde positiv kunnskap om at store deler

av arbeidene på badet var ufagmessig utført, skulle dette ha blitt formidlet eksplisitt. Kjøper skal ikke være henvist til å måtte tolke skjemaet antitetisk om såpass sentrale opplysninger som selger besitter og som kjøper måtte forvente å kunne få. Nemnda ser at skjemaets utforming kan ha vært en medvirkende årsak til at selger ikke anså seg forpliktet til å informere mer om de ufagmessige arbeidene, men når omfanget av de ufagmessige arbeidene var så store som i dette tilfellet – alt bortsett fra lys – skulle selger ha tydeliggjort dette. Etter en samlet vurdering finner nemnda at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side, samt at feilen må anses å ha virket inn på avtaleinngåelsen eller avtalens innhold.

Nemnda tilføyer at selv om opplysningssvikt ikke ble anført som selvstendig rettslig grunnlag for mangelsansvar i klagen, er nemnda ikke bundet av partenes rettslige anførsler. I dette tilfellet er uansett underkommuniseringen av det ufagmessige arbeidet tatt opp i klagen, og sekretariatet har også vurdert avhl. §§ 3-7 og 3-8 i sin uttalelse. Nemnda anser derfor de kontradiktoriske hensyn i tilstrekkelig grad ivaretatt.

Det skal etter dette utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12. I lys av de risikopplysninger som ble gitt om badene i salgsoppgaven og tilstandsrapporten, skal det foretas et betydelig standardhevingsfradrag. Nemnda finner at prisavslaget etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kan settes til kr 200 000 inkl. mva., i tillegg til forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).