

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-426

10.6.2020

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved bad opplyst fra 1999 – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 4-12.

En enebolig på Steinkjer oppført i 1999 ble solgt "som den er" for kr 4 mill., og overtatt av kjøper den 23.11.18. Boligen ble solgt med et baderom med badstue og dusjkabinett i underetasjen, og det ble ved salget opplyst om ferdigattest fra 1999. I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid på våtrom, og på spørsmål om kjelleren hadde blitt innredet. Etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved badet, bl.a. manglende fliser på veggen bak badstuen og manglende fall til sluk. Det viste seg at selger hadde oppført baderommet i 2011, og opplyste i ettertid at arbeidet var gjort av tre navngitte firma. Kjøper anførte at baderommet var oppført av ufaglærte, og viste bl.a. til at et av firmaene ikke utførte arbeid på våtrom. Kjøper krevde prisavslag tilsvarende kostnadene for utbedring iht. TEK 10, mens selskapet anførte at et prisavslag måtte være begrenset til utbedring iht. TEK 97, ettersom kjøpers forventninger var et bad oppført i 1999. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, men at kjøper ikke kunne kreve en utbedring iht. TEK 10.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 310 453, samt forsinkelsesrenter

Saksfremstilling

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

Eneboligen på Steinkjer ble oppført i 1999.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Meget flott enebolig med fantastisk sjøutsikt. (...)

Bad/spa: Badstue, dusj og wc. Skifer-flis på gulv, flis på vegger og takess i himling. Ledspotter i tak. Både vanlig sauna og steam.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest forligger for enebolig og garasje, datert 23.11.1999.

Ferdigattest forligger for løfteplattform, datert 24.04.2006.

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

Konklusjon:

Enebolig er oppført ny i 1999 og med 1-etasje over sokkeletasje.

Boligen fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt periodisk vedlikehold.

Innredning og garnityr for våtrom - Sokkeletasje / Bad med badstue.

Beskrivelse: Baderom i underetasje/sokkel er med fliser på gulv og vegger, mdf plater og downlight i himling. Inventar/innredning er med dusjkabinett og badstue. Adkomst til baderom fra entre, trimrom og teknisk rom. Varme i gulv og med avtrekk. Badstue som del av baderom i underetasje/sokkel.

I tilknytning til bad med badstue eget trimrom.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige og innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser. TG 1

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil eller arbeid utført på bad, og på spørsmål om kjennskap til om det hadde blitt foretatt innredning eller bruksendring av kjeller. Selger opplyste videre å ha bodd i boligen siden byggeåret 1999.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 mill., og overtatt av kjøper den 23.11.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at overflate og fuktsperre bak badstuen på badet i underetasjen ikke var montert, og at sauna var satt direkte mot veggen. Det ble videre avdekket at det manglet utluftning av baderommet. I den forbindelse innhentet kjøper en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann R., hvor det fremgikk følgende:

Egen beskrivelse av bad i u.etg:

Bad etablert i 1999. Gulv består av granitt-fliser m/gulvvarme. Vegger består av fliser m/dekorfliser. Utstyrt med dusjkabinett og badstue. Klosett mangler. Sluk av plast. Gulv/vegg har ikke synlig membran. Bad er ikke bygget etter byggeårs krav iht våtromsnorm -minimumskrav er tette gulv. Badet har ingen visuell elde eller slitasje ved befarig.

Beskrivelse av bad i u.etasje:

Nåværende eier opplyser om da de skulle flytte på badstue som er plasser som rom i rommet oppdaget de at det var åpen veggkonstruksjon bak flyttbar badstue. Det er registrert mange ufagmessige utførelser på badet. Selger har opplyst at rommet der badstuen står er oppført i april 2011 av (mur- og flisfirma S.M.F., håndverkerfirma S.B.B., og rørfirma R.V.).

- Baderomsgulv har svært begrenset fall, målt fall på 1 cm på 5 meter mellom dørterskel og sluk.
- Dørene har ikke terskel og således stor overrenningsfare.
- Det er ikke registrert noen form for membran i sluk/dørterskel eller avslutning på fliser ved terskel mot bod eller ved kledd pipe eller ved klosettuttak ved vegg.
- Åpen stikkontakt står for nære dusjsone.
- Pipe utforet kledd med Litexplater feieluke
- Badet mangler ventilasjon.
- Klosett mangler
- Ingen form for ventilasjon

Vurdering:

- Konstruksjonen har ikke vanntett gulv ihht krav til byggeår hverken fra 1999 eller 2011.
- Baderomsgulv har svært begrenset fall, målt fall på 1 cm på 5 meter mellom dørterskel og sluk.
- Dørene har ikke terskel og således stor overrenningsfare til andre rom i u.etasje.

Det er ikke registrert noen form for membran i sluk/ dørterskel eller avslutning på fliser ved terskel mot bod eller ved utforet/kledd pipe eller ved klosettuttak ved vegg.

- Brannfarlige Litexplater og trelekte som står ca 10 cm fra feieluke -krav fra 2011 var 30 cm avstand.
- Åpen stikkontakt står for nære dusjsone som er ufagmessig og strider mot loven med stor farerisiko.

- Det er krav til ventilasjon på alle bad/våtrom

Konklusjon:

Badet er gitt tilstandsgrad 1 og således ikke grunn til å forstå som at det skulle være noen form for nødvendig standardheving/oppgradering for kjøper.

Badet har behov oppgradering omgående.

Bad må rives og bygges opp på nytt.

Avslutningsvis ble utbedringskostnadene for badet estimert til kr 310 453 inkl. mva.

Selskapet innhentet deretter en uttalelse fra intern takstmann T., hvor det fremgikk følgende:

Denne rapport er utarbeidet uten befaring. Grunnet avstand og reisevei utarbeides rapporten basert på mottatte bilder, reklamasjonsrapport, mm. og vil vi vurdere senere om det vil være behov for befaring av forholdene.

1.4 Teknisk vurdering

1. PIPE PÅ BAD.

Det kan oppstå høy varme ved feieluke og avstand til brennbart materiale skal være min. 30 cm. Hvis denne avstanden ikke kan holdes må det enten monteres en ekstra isolert godkjent feieluke. For Lecapipe som som det er her må det benyttes en Sotlukestein som selges av Leca. Sotlukestein kan benyttes som en godkjent løsning i de tilfeller hvor avstand fra sotluke til brennbart materiale er mindre enn 30 cm.

(...)

2. IKKE SYNLIG MEMBRAN I SLUK.

Forskriften sier.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer.

Sluk og materiale rundt sluk består av fuktbestandige materialer. Gulvet er mot grunnen og det er ikke fare for at bakenforliggende konstruksjoner blir skadet av fukt.

Det vil også tilføyes at det er ikke tilstrekkelig å fastslå at gulvet ikke har membran fordi den ikke er synlig i sluket. For å stadfeste dette må klemring tas av.

Det er ingen skader av forholdet og det er ingenting som tilsier at det er nødvendig å gjøre tiltak. Badet har også installert dusjkabinett hvor vannsøl blir ledet direkte til sluk. Gulvet får derfor svært begrenset fuktbelastning.

3. ÅPEN STIKKONTAKT FOR NÆRME DUSJ.

Vurdert ut fra bilde er stikkontakten nærmere enn 60 cm. fra dusjdøren som betyr at vi kommer opp i kapslingsgrad. Utenfor dusjdører men innenfor 60 cm defineres som sone 2, og det skal benyttes utstyr med IP44. Dette er f.eks. stikk med lokk og myk gjennomføringer for kabel.

(...)

4. DÅRLIG FALL/LEKKASJESIKRING.

Forskriften sier:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Badet har installert dusjkabinett. Vann blir da ledet fra kabinettet til sluk via rørføring. Ingen andre deler av gulvet vurderes til å bli utsatt for vann regelmessig og forskriften vurderes til å være oppfylt.

Forhold rundt terskler vurderes under neste punkt.

5. VEGGER BAK BADSTUE.

Veggene bak badstue er ikke flislagt slik som badet forøvrig. Veggene består av lecavegger, med åpne trestendere.

Badstuen vurderes som en fast installasjon og vurderingen går utelukkende på om forholdet har en teknisk negativ betydning.

Forholdet vurderes sammen med lave/manglende terskler ha en negativ betydning i det tilfellet en lekkasjesituasjon oppstår. Det vurderes til at bakenforliggende konstruksjoner og bakenforliggende rom kan påvirkes negativt ved en lekkasjesituasjon hvor store mengder vann kommer ut på gulv. A. Takst AS opplyser at det er målt 1 cm. fall mellom dørterskel og sluk.

Vi vurderer ikke at konstruksjonene vil bli negativt utsatt av fukt eller kondens.

1.5 Konklusjon

Som en totalvurdering må det legges til grunn at baderommet har fungert i mange år. Baderommet ligger i en underetasje uten underliggende rom, området som regelmessig blir utsatt for vann skjer inne i dusjkabinett. Baderommet har ingen synlige eller målbare symptomer på fukt og det antas at baderommet i dette tilfellet vil kunne fungere i mange år uten behov for påkostninger. Rommet vurderes til å være for dårlig lekkasjesikret hvis en skade skjer på vanntilførsler e.l. og det anbefales å gjøre tiltak på dette område for å sikre at vann ikke trenger inn i omkringliggende konstruksjoner eller rom. Det anbefales å etablere en Waterguard Lekkesjesikring med følerer (eller tilsvarende).

1.6 Utbedring

Montere sotlukestein: Kr 3 000

Skifte stikkontakt til IP 44: Kr 2 500

Etablere lekkasjesikring: Kr 12 000

Utbedringskostnad, eks. mva Kr 17 500

Selger fremla kontoutskrifter og betalingsbekreftelser som viste flere overføringer i 2011 til rørfirma R.V., rørfirma R.T., håndverkerfirma S.B.B. og mur- og flisfirma S.M.F.

Kjøper fremla korrespondanse med firma S.B.B. Fra uttalelsen hitsettes:

Viser til hyggelig telefonsamtale i dag, angående dokumentasjon for oppføring av baderom for kunde (selger).

Vi har søkt i våre arkiver, og finner kun 1 prosjekt for denne kunden. Det er oppføring av carport i 2010.

Ingen andre treff.

Det ble videre fremlagt annonse fra firma S.B.B. sin nettside, hvor det ikke fremgikk at firmaet utførte arbeid på våtrom. Ifølge kjøper opplyste firma S.B.B. at de ikke drev med oppføring av baderom og at de ikke hadde slik kompetanse.

I forbindelse med klagen til Finansklagenemnda har selskapet innhentet utfyllende kommentar fra takstmann T., hvor det fremgikk følgende:

I utarbeidet reklamasjonsrapport er det opplyst at rapport er utarbeidet uten befaring. Partene er ikke uenig i de faktiske forhold. Partene er uenig i om forholdene er forskriftsstridige og av denne grunn er ikke en befaring like relevant. Mine vurderinger er bygget på opplysninger i saken og jeg har selv ikke foretatt egne tilstandsvurderinger. Det er for noen reklamerte forhold kommentert at jeg ikke synes forholdet er tilfredsstillende dokumentert, men jeg har lagt kjøper sin vurdering til grunn for min vurdering. Det er ikke slik at jeg som skal påvise at det er membran på badegulvet, men det er kjøper som eventuelt skal dokumentere at det ikke er eller sannsynliggjøre dette i form av følgeskader. Det vises til mine vurderinger under.

(...)

5. Vurderinger foretatt i Reklamasjonsrapport 30.09.19.

5.1. Bad/ badstue/ membran.

Rommet har flislagte vegger og gulv. Fra overkant slukrist til overkant gulv ved dør er det oppgitt fall/høydeforskjell på 10 mm.

Det er montert et lukket dusjkabinett med 4 vegger og dusjkar. Dusjkabinettets avløp er tilknyttet fast avløp.

Det er bygget inn en badstue hvor gulvflisene er lagt under badstue, men fliser på vegg er lagt inntil badstuen og ikke bak badstueveggene. Viser til bilde over.

Min vurdering er at rommet har indre installasjoner, i dette tilfelle et dusjkabinett slik at gulvet normalt ikke vil forekomme. Utførelsen er ikke forskriftsstridig og det er ingen antydninger til skade på noen konstruksjoner hverken i baderommet eller på bakenforliggende konstruksjoner.

I min vurdering har jeg tatt høyde for at noe ekstraordinært kan skje. Lekkasje fra vannrør eller andre hendelser. Jeg har derfor anbefalt å installere en aktiv lekkasjevarsler/lukker. Øvrige fallforhold er ikke relevant da vann ledes direkte til avløp fra dusjkabinett.

Selger har forklart at rommet badstuen sto i i underetasjen ble oppført av faglært i 2011 av mur- og flisfirma S.M.F., håndverkerfirma S.B.B. og rørfirma R.V.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Badet ble gitt TG 1 og var opplyst å være i god stand, men det var avdekket at baderommet var oppført med store feil og mangler som bar preg av ufaglært arbeid. Utbedringskostnadene tilsvarte 7,76 % av kjøpesummen og utgjorde et vesentlig avvik. Kjøper anførte videre at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger hadde ikke dokumentert at arbeidet ble gjort av faglærte. I egenerklæringsskjemaet ble det gitt uriktige opplysninger da selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om det hadde blitt utført arbeid på bad. Uttalelser fra selskapets takstmann T. kunne ikke legges til grunn, da takstmannen ikke hadde vært på befaring. Takstmannen hadde videre lagt til grunn forskriftskrav fra 1999, noe som måtte anses feil all den tid badet ble oppført i 2011.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 310 453, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selger hadde fremlagt betalingsbekreftelse for arbeidene gjort i 2011, og dermed dokumentert at arbeidet ble gjort faglært. Hva gjaldt selgers avkrysning i egenerklæringsskjemaet var det riktig at det ikke var utført arbeid på baderommet etter at det ble oppført. En opplysning om nytt bad fra 2011 måtte anses som en positiv opplysning, som ikke ville ha innvirket negativt på avtalen. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. ettersom feilene kunne utbedres for totalt kr 21 875, og kjøper måtte forvente et bad fra 1999. Selskapets takst måtte legges til grunn, idet kjøpers takstmann hadde vurdert forholdene etter gjeldende forskriftskrav i 2011.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold

Sekretariatet la til grunn at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om badets oppføring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet bemerket at kjøper hadde forventninger om et baderom fra 1999, og tilkjente prisavslag for kostnadene til utbedringsarbeid som ville medføre at badets utførelse var i tråd med TEK 97.

Selskapet aksepterte sekretariatets vurdering. Kjøper klaget saken inn for nemnda.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet forhold ved badet i boligen.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Ved salget fikk kjøper opplyst at det forelå ferdigattest på bygget fra 1999, og at det ikke hadde blitt gjort arbeid på våtrom, eller blitt foretatt innredning/bruksendring av kjeller.

Det er opplyst for sekretariatet at badet i kjelleren ble oppført i 2011, altså i selgers eiertid og etter at boligen ble oppført i 1999. Det er dermed gitt positivt uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet om bruksendring og innredning av kjelleren, jf. avhl. § 3-8 første ledd. Se til sml. FinKN-2017-677 og Rt. 2005 s. 1281 avs. 46, hvor det fremgår at selgers svar på spørsmål i egenerklæringen kan utgjøre en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8 der disse ikke stemmer med selgers faktiske kunnskap.

Der det blir opplyst at det foreligger en ferdigattest, må kjøper videre som en hovedregel kunne anta at denne gjelder for hele tiltaket, med mindre det fremgår noe annet. Bruksendring og innredning av kjeller er som et utgangspunkt søknadspliktige tiltak, og opplysningene om ferdigattest fra 1999 kan i lys av dette i seg selv synes misvisende, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette.

Sekretariatet fant også at innvirkningsvilkåret var oppfylt, og fra sekretariatets vurdering siteres:

Opplysninger om arbeid på nytt bad og innredning av kjeller er opplysninger som på den ene siden kan fremstå positivt for en kjøper i den grad det utgjør en oppgradering av boligen. På den andre siden medfører en slik oppgradering en risiko for at arbeidet ikke er utført korrekt, eller at det ikke er i tråd med gjeldende godkjenninger og ferdigattesten. Opplysninger av en slik art vil normalt kunne være av betydning for den alminnelige kjøper. Det er selskapet som har bevisbyrden for at opplysningene likevel ikke ville virket inn på avtalen.

Særlig sett i sammenheng med at det foreligger ferdigattest på boligen utstedt i 1999, vil godkjenning av det nyoppførte badet i kjelleren fremstå som usikkert. Opplysningene om arbeidet kunne også gitt kjøper en oppfordring til å undersøke forholdene nærmere, hvor usikkerheten rundt oppføringen av badet kunne ha blitt avdekket. Det samlede opplysningsbildet ville i et slikt tilfelle kunne fremstått såpass uklart at det kunne gitt kjøper grunn til å reagere. Dette særlig ettersom badet i denne saken kun ble omtalt positivt og ble gitt TG 1, som ikke ga kjøper videre grunnlag for bekymring om badets tilstand utover generelle aldersbetraktninger. Våtrom er en risikoinstallasjon som det er viktig at blir utført på en trygg måte av personer med kompetanse.

Nemnda slutter seg til dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet har for øvrig besluttet å følge sekretariatets vurdering.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12, og har krevd kr 310 453 for riving og oppbygging av badet. Selskapets interne takstmann har fremholdt at det er forsvarlig med lokal utbedring, og beregnet utbedringskostnadene til kr 21 875.

Nemnda bemerker at kjøper må akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Kjøper hadde ut fra opplysningene ved salget forventning om at badet var fra 1999, og må akseptere løsningene på badet som er i samsvar med forskriftskrav fra dette året (TEK 97). Sekretariatet har etter en grundig og konkret vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 40 000. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 40 000.

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).