

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-442

16.6.2020

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved 9 år gammelt bad – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt

En andel av en tomannsbolig i Larvik kommune oppført i 2010 ble solgt "som den er" for kr 3,28 mill., og overtatt av kjøper den 25.6.19. Ved salget ble boligens bad og vaskerom gitt TG 1, og det ble opplyst at slukene ikke var besiktiget. Like etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktighet på utsiden av badet, som viste seg å skyldes at badegulvet hadde blitt vasket/spylt. I den forbindelse ble det avdekket manglende fall til sluk og oppbrett av membran ved dørkarmen på badet og vaskerommet. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at takstmannen skulle ha avdekket forholdene, og at utbedringskostnadene som tilsvarte 3,7 % av kjøpesummen utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, bl.a. under henvisning til at badene var oppført i henhold til gjeldende forskriftskrav etter TEK 97. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav på prisavslag kr 132 800, erstatning kr 7 500, i tillegg til forsinkelsesrenter

Saksfremstilling

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

Tomannsboligen i Larvik kommune ble oppført i 2010.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Standard

Boligen ble oppført i 2010 og fremstår i dag i normalt god stand med gjennomgående god forventet rest levetid på de fleste overflater, konstruksjoner og bygningsdeler. Boligen går over to plan, samt med innredet kjeller.

Badeværelse

Romslig badeværelse med lun og hyggelig atmosfære. Rommet inneholder: Innredning med servant, vegghengt toalett, dusjkabinett samt hjørnebadekar med dyser. Rommet er ventilert via ventil med elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Vaskerom

I boligens 1. etasje finner vi et praktisk vaskerom/gjestetoalett. Rommet inneholder: Innredning med servant, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. I bakkant av vaskemaskin finner vi gulvsluk.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk at boligen fremsto i normalt god stand med gjennomgående god forventet restlevetid på de fleste overflater, konstruksjoner og bygningsdeler. Det ble opplyst at rapporten hadde undersøkelsesnivå 1, som var begrenset til en visuell befaring på tilgjengelige flater. Det ble likevel opplyst at rom utsatt for fukt ville bli spesielt inspisert, men uten at badekar, vaskemaskiner o.l. ville bli flyttet. Det ble videre

opplyst at fuktvurderinger med påregnelige skader var blitt foretatt både for bad og vaskerom. Boligens bad og vaskerom ble gitt TG 1, og det ble opplyst at det ikke var avdekket noe fuktavvik. Om badet fremgikk det videre:

Rommet framstår fagmessig utført.

Av installasjoner finnes servant med innredning, vegghengt toalett, dusjkabinett, samt hjørnebadekar med dyser. Da det benyttes lukket dusjløsning er rommets overflater i stor grad beskyttet mot unødig fuktbelastning ved den daglige dusjprosess.

Grunnet dusj- og badekarets størrelse er ikke dette flyttet på og sluk er følgelig ikke vurdert.

Det ses grunn til å så tvil om dimensjonering av bjelkelaget under badegulv – Ingen nedbøyning registrert, men antatt ikke dimensjonert for klassifiseringen "høy stivhet" som ofte er hensiktsmessig i flislagte våtrom. Det registreres ingen sprukne fliser som resultat av dette.

Om vaskerommet fremgikk det følgende:

Av installasjoner finnes servant, opplegg til vaskemaskin, samt vegghengt toalett. I bakkant av vaskemaskin registreres gulvsluk; dog er dette ikke tilgjengelig og følgelig ikke besiktiget eller vurdert. God terskelhøyde ved dør.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og opplyste om følgende:

Det var en propp i overgangen til det kommunale rørnett ut i veien i 2015, som resulterte i høyt trykk som igjen førte til lekkasje i avløp. Vegger og tak og gulv i kjellerrom med utsikt mot vannet ble byttet. Arbeidet gikk på forsikring og utført av fagfolk.

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2014, og at de hadde bodd i boligen i 2 år men ikke de siste 12 månedene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,28 mill., og overtatt av kjøper den 25.6.19.

Ifølge kjøper oppdaget de 28.6.19 fuktighet på utsiden av badet. Kjøper tok i den forbindelse kontakt med sin bygningsforsikring, som kom på befaring. Det viste seg at selger hadde spylt badegulvet rett før overtakelsen. Det ble avdekket manglende membran ved dørterskel, og mangelfullt fall til sluk. På grunn av spylingen hadde fukt trukket ut av rommet.

I rapport fra takstmann S. fremgikk det følgende:

Det viser seg at det er fall fra sluker på badet mot døra på badet bort fra begge sluker (fra karbad og dusjkabinett). Det har blitt opplyst i etterkant av forrige eier at de vasket/spylte badegulvet før overtakelse av boligen. Det har da rent en del vann mot hjørnet ved døra som har trengt ut i underkant av terskelen, viser seg at det ikke er oppkant av noe membran ved døråpningen. Her kan vannet renne fritt ut, kunne lysenes igjennom inn til badet under terskelen. Minstekravet er 25 mm høyere ved terskelen enn sluk i rommet. I dette tilfellet er overkant av fliselagt gulv ca 15 mm under slukhøyder. Badet bygget i 2010, ikke fukt tek-10-kravet.

Skadeomfang

Ingen følgeskader, bortsett fra feilkonstruert fall mot sluk osv. Slik det ser ut er det montert gipsplater rett på spongulvet, og så fliselim/avretningsmasser under selve gulvfliser.

Spesielle betingelser: Rep av badgulv, ellers ingen følgeskader på tilstøtende rom.

Det kan også opplyses at vaskerom i 1. etg er bygget likt med tanke på døråpningen ingen oppbrett av membran osv.

Det ble videre innhentet en befæringsrapport fra takstmann J.:

Skadeårsak

Manglende fuktsikring av våtrom, samt manglende fall på gulv.

Skadeomfang

Gulv på bad og vaskerom må utbedres ihht. Forskriftkrav. Fall mot sluk og fuktsikring av gulv med overkant vegger utbedres.

Slik våtrom fremstår i dag er det fare for vannlekkasjer i konstruksjoner og tilstøtende rom ved bruk av bad og vaskerom. Begge våtrom er registrert med motfall til sluk og manglende fuktsikring ved dørterskel. I tillegg er det ikke registrert slukmansjetter og drenshull for wc sisterner i vegg/kasse.

Det er opplyst om boligen er oppført år 2010, slik at forskriftkrav av Tek-97 (m/endringer 07. nr 96) ligger til grunn under utførelseskrav.

§ 8-37 FUKT.

Våtrom 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.

Våtrom må ha vanntett gulv med mindre installasjonene i rommet utføres slik at vannsøl til gulvet normalt ikke vil forekomme. Tilfredsstillende utførelse vil være sveiset plastbelegg eller keramiske fliser med membran.

Takstmann J. beregnet de totale utbedringskostnadene for bad og vaskerom til kr 121 300 inkl. mva. Kjøper fremla en faktura for befaringsrapport fra takstmann J. på kr 11 500 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger forklart at han ikke hadde kjennskap til konstruksjonsfeil på våtrommene. Selger vasket badet før overtakelse, men var ikke kjent med at det oppsto et fuktmerke på veggen som følge av vaskingen.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. I henhold til instruksen for tilstandsrapporten skulle takstmannen foreta en fuktvurdering av påregnelige skader på gulv. Takstmannen ved salget burde dermed ha avdekket feil fall på gulv og mangler ved fuktsikringen. Det var dermed gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om våtrommenes tilstand. Det ble avdekket konstruksjonsfeil ved våtrommene, som medførte fare for vannlekkasjer i konstruksjon og tilstøtende rom. Våtrommene var fra 2010, ble gitt TG 1 og var opplyst å fremstå fagmessig utført. Utbedringskostnadene utgjorde 3,7 % av kjøpesummen, og det forelå dermed en vesentlig mangel.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnader og takstutgifter på til sammen kr 132 800, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2. Kjøper fremsatte videre krav om erstatning på kr 7 500 for tapte husleieinntekter, jf. avhl. § 4-14.

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 kjente ikke til feil ved våtrommene, og hadde ikke gjort arbeider på disse i sin eiertid. Det forelå heller ikke holdepunkter for å si at takstmannen ved salget hadde utvist grov uaktsomhet. Manglende oppbrett av membran ved terskel var ikke et synlig forhold, og det måtte gjøres inngrep i konstruksjonen for å avdekke forholdet. Det var også opplyst spesifikt at sluk ikke var besiktiget. Takstmannen kunne ikke ha avdekket forholdet uten å gå utenfor sitt mandat. Utbedringskostnadene var heller ikke store nok til å utgjøre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at verken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Det var ikke gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, og feilene utgjorde heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet takstansvar og reglene om identifikasjon med selger. Kjøper i saken har anført at takstmannen skulle ha avdekket feil fall på gulvet og mangler ved fuktsikringen.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger mangel på dette grunnlaget, og i sin begrunnelse vist til følgende:

Vedrørende selgers identifikasjon med takstmann, kan selger bli holdt ansvarlig dersom takstmannen hadde eller måtte ha hatt kjennskap til mangelen, jf. avhl. § 3-7. Det er imidlertid i retts- og nemndspraksis lagt til grunn at begrepet "måtte kjenne til" skal forstås som et krav om grov uaktsomhet.

Av tilstandsrapporten fremgår det at takstmannen skal foreta fuktvurdering med påregnelige skadefølger for begge våtrommene. Slik vi ser takstmannens vurdering er dette gjort.

Takstmannen har opplyst at gulvet på bakgrunn av baderommets installasjoner i stor grad er beskyttet mot fuktbelastning ved daglig bruk. Dette tilsier at gulvet vil få begrenset vannpåkjenning, slik at fall mot sluk vil være av begrenset betydning for at badet og gulvet skal oppfylle nødvendig funksjon. Videre har takstmann opplyst at sluk på både bad og vaskerom ikke var tilgjengelig for inspeksjon, og det er i slikt tilfelle vanskelig å legge til grunn at takstmannen måtte ha avdekket fall til sluk.

Vi vil også bemerke at takstmann J. har lagt til grunn TEK 97 som gjeldende forskriftskrav ved oppføringen av badet i 2010. For fuktsikring og fall på badegulv oppsatte TEK 97 kun et krav om tilstrekkelig fuktsikring og fall i henhold til hva som var nødvendig ut ifra aktuell fuktpåkjenning. Dette innebærer at dersom det var etablert dusjkabinett uten vannpåkjenning på gulvflisene, oppstilte ikke TEK 97 krav til fuktsperre og fall til sluk i samme grad TEK 10 gjør. Vi kan dermed ikke se at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke undersøke fall på gulvet.

Hva gjelder manglende oppbrett av membran ved dørterskelen, kan vi heller ikke se at takstmannen måtte ha avdekket avviket uten å foreta inngrep i konstruksjonen.

Slik saken er dokumentert for sekretariatet finner vi dermed ikke holdepunkter for å fastslå at takstmannen måtte ha visst om mangelen utover det som ble bemerket, uten å gå utenfor sitt mandat. I lys av dette kan vi heller ikke se at takstmannen har vært grovt uaktsom i fastsettelsen av tilstandsgrad eller angivelse av de øvrige opplysningene i tilstandsrapporten.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlig tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda finner det således ikke grovt uaktsomt fra takstmannens side å ikke ha inspisert sluket all den tid det eksplisitt ble tatt forbehold om nettopp dette. Nemnda anser det heller ikke grovt uaktsomt fra takstmannens side å ikke ha avdekket motfall mot sluket. Fremlagte bilder for nemnda tilsier at motfallet var marginalt, og derfor ikke ga særskilt foranledning til å foreta kontroll av fallet. Kravet om grov uaktsomhet er strengt, og det samlede bevisbildet i saken er ikke tilstrekkelig til å sannsynliggjøre slikt ansvar fra takstmannens side i saken. Nemnda finner heller ikke at det foreligger grunnlag for mangel etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering lagt til grunn at verken det kvantitative eller kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen kan anses oppfylt i saken. For så vidt gjelder det kvalitative elementet har sekretariatet uttalt følgende:

I denne saken var våtrommene 9 år på salgstidspunktet, og det var opplyst at slukene ikke var inspisert. Det var også gitt noe risikopplysninger om underlaget under badegulvet, uten at det hadde oppstått skader på badegulvet som følge av dette enda. Vi vil videre bemerke at slik bad og vaskerom er utformet, fremstår det å være mindre risiko for at skader vil oppstå ved normal bruk. I den forbindelse viser vi til at det måtte en ekstraordinær situasjon med spyling av badegulvet til før fukt fant veien til dørterskelen.

Uansett vil vi bemerke at badet i henhold til takstmann J. sin befæringsrapport skal vurderes ut fra TEK 97. I henhold til tidligere drøftelse vil våtrommene i et slikt tilfelle være bygget i henhold til forskriftene, og de avdekkede forholdene vil dermed ikke utgjøre forskriftsmessige avvik.

Nemnda slutter seg til dette. Som Høyesterett påpeker 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, og nemnda finner at det dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).