

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-682

21.9.2020

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad – opplyst om egeninnsats – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Lørenskog oppført i 1993 ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill., og overtatt av kjøper den 31.8.18. Ved salget ble det opplyst at badet var oppusset i 2012, hvor faglærte hadde utført gulvstøp med membran, og resten av arbeidet var gjort ufaglært av tidligere eier. Tre dager etter overtakelsen avdekket kjøper sprekker i fugene på veggflisene på badet, og reklamerte til selskapet. I reklamasjonsrapport datert 28.8.19 ble det påvist fukt og soppskader bak veggflisene. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann måtte kjenne til forholdene, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav under henvisning til at selger ikke hadde kjennskap til sprekker i flisfugene, og at arbeidet på badet hadde blitt gjort ufaglært av tidligere eier. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag ca. kr 300 000.

Saksfremstilling

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

Leiligheten i Lørenskog ble oppført i 1993.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Baderom

Romslig baderom med varmekabler i flislagt gulv. Servant med ettgreps blandebatteri, gulvmontert WC, dusjhjørne med innfellbare dører og garnityr. I tillegg er det opplegg og plass for vaskemaskin.

STANDARD

Velkommen til en påkostet 3-roms selveierleilighet i (adresse)! Familievennlig og praktisk leilighet med god boltreplass på sine 70 kvm. Fin planløsning med bl.a. to soverom, stor stue/kjøkken, baderom med opplegg for vaskemaskin, walk-in closet og uteplasser på begge sider av leiligheten.

Leiligheten holder en god standard på materialer og innredninger med gjennomgående moderne fargepaletter på vegger, samt eikeparkett i alle oppholdsrom. Oppusset i 2012 med nye overflater, kjøkken og baderom.

Baderom

Leiligheten har et romslig baderom med varmekabler i flislagt gulv. Med integrerte downlights i taket har du perfekte lysforhold for å ta siste sjekk av sveisen før arbeidet kaller. Badet har en slett lys innredning og speil med lys over. Servant med ettgreps blandebatteri, gulvmontert WC, dusjhjørne med innfellbare dører og garnityr. Ventil i himling tilknyttet motor på loft med styring ved bryterpanel utenfor badet. I tillegg er det opplegg og plass for vaskemaskin.

KJERNEINFORMASJON

Kort fortalt:

- Lekkert bad og kjøkken fra 2012.
- Romslig baderom med plass til vaskesøyle.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport datert 29.5.18, hvor det fremgikk følgende:

Befaringen

- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.

Rapporten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er synlige forhold som kan registreres visuelt uten inngrep i bygningskonstruksjonen. ... Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Bygget er oppført i 1993 og er med det ca 25 år gammelt. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bygget er i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med oppgraderinger og vedlikehold gjort underveis. Bygningsdeler som bad er oppgradert etter byggeår, nytt kjøkken (2012), terrasseplatting (2014) og innvendige overflater generelt (2012 og dagens eier). Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater fremstår med normal/lav bruksslitasje, og har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppussing eller modernisering.

Bad – TG 1

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling. Downlightsbelysning

Slett lys innredning og speil med lys over. Servant med ettgreps blandebatteri. Gulvmontert WC. Dusjhjørne med innfellbare dører og garnityr. Ventil i himling tilknyttet motor på loft med styring ved bryterpanel utenfor badet. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

Badet ble oppgradert av en tidligere eier i 2012 og virker å fungere med dagens tilstand. Badet ble oppgradert med ny diffusjonsåpen membran før ned i klemring på nytt sluk, gulvstøp, fliser og innredning. Utført av tidligere eier. Det ble ikke avdekket feil eller mangler med badet på befaringdagen. Det kontrolleres alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Tiltak/konsekvens

Ingen strakstiltak vurdert nødvendig, men jevnlig vedlikehold som rens av sluk og vannlåser anbefales 1-2 ganger pr år.

VVS – TG 2

Beskrivelse: Avløpsrør i hovedsak i plast. Inntak og stoppekran i kjøkkenbenk. Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Varmtvannsbereder på 120 liter i kjøkkenbenk.

Vurdering: Røropplegg i leiligheten er i hovedsak fra byggeår. Vannlåser på kjøkken og bad er kontrollert for lekkasjer og tilstoppinger uten å oppdage avvik. Varmtvannsbereder har ingen synlig datering, men er fra 1993 ifølge opplysninger fra tidligere eier. Tilstandsgrad er gitt ut fra alder og generell vurdering, men det er ikke registrert synlig avvik. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjons feil eller mangler ved anlegget.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet bad/våtrom. Videre svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på bad/våtrom, og opplyste "Bad oppusset i 2012". På spørsmål om arbeidet var utført faglært svarte selger "nei", og utdypet:

Delvis utført av faglært. Støp av gulv med fall mot sluk og smøremembran utført av (byggefirma B.).

Videre svarte selger "ja" på spørsmål om det forelå dokumentasjon på disse arbeidene, og opplyste om "dokumentasjon på støp av gulv og smøremembran". Selger svarte også "ja" på

spørsmål om arbeidet var utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte, og utdypet "*utført i tidligere eiers eiertid*". Selger opplyste å ha eid boligen siden november 2012.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.6.18, og overtatt av kjøper den 31.8.18.

Ifølge kjøper oppdaget de ved bruk av dusjen tre dager etter innflytting sprekker i flisfugene i dusjsonen. Kjøper reklamerte over forholdet den 25.9.18. Etter undersøkelser ble det påvist fukt og soppskader i konstruksjonen, og reklamasjonen ble opprettholdt overfor selskapet den 30.8.19.

Fra befaringsrapport fra takstmann A. datert 28.8.19 hitsettes:

På vegg mot utvendig bod ble det registrert ca 26,2 % fuktinnhold i treverk i bakenforliggende trekonstruksjon til badet. Det innebærer tilnærmet full fibermetning i treverket, og det konstateres en omfattende fuktskade. Det er også registrert soppvekst mellom plast og treverk. I dusjsonen er det registrert mange sprekker i fuger og manglende fuger.

På bakgrunn av skadeomfang i bakenforliggende konstruksjon og omfang av sprekker i fuger, legges det ikke til grunn en lokal utbedring, men en totalrenovering av badet.

Målinger i vegg mot dusjsone i innvendig bod var tilfredsstillende.

Kommentar i forhold til tidligere avholdt tilstandsrapport.

Badet er gitt en tilstandsgrad 1. Dvs et bad uten feil/mangler. Kun normal bruksslitasje. På bakgrunn av størrelsen på soppvekst i bakenforliggende konstruksjon og sprekker i fuger i dusjsonen, vurderes det som helt sannsynlig av skadene må ha vært der før leiligheten ble besiktiget og tilstandsrapport utarbeidet av T. AS i 2018.

På bakgrunn av det som er registrert og målt på befaringen, skulle badet vært gitt en tilstandsgrad 3.

Avslutningsvis ble utbedringskostnadene for totalrenovering av badet anslått til kr 350 000.

Selskapet innhentet egen befaringsrapport fra takstmann L. datert 20.2.20, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon:

En oppsummering av de forhold som er å bemerke:

- Utetthet i vegg i dusj
- Uoriginale skruer i sluk
- Manglende mansjett rundt rørgjennomføringer i gulv
- Membran og diffusjonssperre i vegg, to tette sjikt
- Kombinasjon av nytt og gammelt røropplegg
- Usikkerhet ved sluk/slukforhøyer og alder på varmekabel
- Ved oppgradering i 2012 er det beholdt opprinnelige vegger og kun fornyet med flis på flis. Dette gir ikke en fornyet levetid og badet er å regne som eldre enn fra 2012, delvis fra byggeår.

Summen av de forhold som er å bemerke ved badet gjør at undertegnede er av den oppfatning at en lokal utbedring av forholdene ikke er rasjonell og støtter konklusjonen til (takstmann A.) om å fornye badet i sin helhet.

Baser på ovenstående sammen med de opplysninger som er gitt ifht. egeninnsats deler jeg også oppfatningen om at det er misvisende med TG1 på badet. Det fremkommer ikke alder på de deler som ikke er pusset opp i 2012, men deler av dette er sannsynlig fra byggeår. Badet har ved siste oppussing ikke fått en fornyet levetid og må totalt sett anses som utlevd.

Takstmann L. estimerte utbedringskostnader på kr 262 500 inkl. mva.

Det ble videre fremlagt et tilbud fra rørlegger V. for tømrer, mur/flis, elektro, komplett rør- i- rør-opplegg og ny innredning på til sammen kr 320 738 inkl. mva., samt et tilbud fra byggefirma L. for rehabilitering av badet.

Kjøper fremla også dokumentasjon over arbeid utført på badet i tidligere eiers eiertid, hvor det fremgikk at byggefirma B. hadde utført gulvstøp og toppmembran på gulv, samt at elektriker K. bl.a. hadde montert lys på bad og koblet til bryterpanel til badet.

Ifølge selskapet forklarte selger at de ikke kjente til noe avvik ved badet, og at badet ble pusset opp av tidligere eier før selgers eiertid.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selger måtte ha kjent til sprekke i fugene, og holdt tilbake opplysninger om dette. Videre var det uriktig at badet fikk TG 1, da det i realiteten burde ha fått TG 3. Kjøper har også anført at selgers takstmann skulle ha avdekket sprekke og fuktproblematikken ved sin befaring. Det var videre utenfor det påregnelige at badet i sin helhet måtte bygges på nytt kort tid etter overtakelsen, idet det ble opplyst at badet var fra 2012. Badets tilstand var av sentral betydning for enhver boligkjøper.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene for renovering av badet. Tilbudene på rundt kr 300 000 måtte legges til grunn, og ikke estimatet til selskapets takstmann.

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 ikke kjennskap til sprekke i fuger eller fuktproblematikk, og kjøpte boligen etter badet var pusset opp av tidligere eier. Ved salget ble kjøper kun opplyst om at badet var pusset opp og ikke totalrenovert, og måtte dermed forvente en eldre konstruksjon. Kjøper fikk også opplyst at badet var pusset opp delvis ufaglært, og det forelå dermed ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger hadde kjent til sprekke i flisfugene, og avviket var heller ikke upåregnelig i lys av opplysninger gitt ved salget om egeninnsats, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Sekretariatet viste til bl.a. FinKN 2017-348 og FinKN 2018-649.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet avvik ved badet. Kjøper har anført at selger kjente eller måtte kjenne til sprekke i fugene på veggen i dusjonen, mens selger har opplyst at de ikke hadde kjennskap til feil og mangler ved badet. Nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte manglene. Det bemerkes i denne forbindelse at nemnda må vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter, og ut fra disse er det vanskelig å se at sprekke er såpass tydelige at selger måtte ha oppdaget disse. Sekretariatet fremholdt for øvrig i sin vurdering av saken:

Vi bemerker videre at takstmann L. i sin skaderapport har fastslått at sprekke har oppstått som en følge av fuktproblemer i den bakenforliggende konstruksjonen. Slik fremstår det dermed som at sprekke har oppstått etter hvert som tidligere eier pusset opp badet. Det er dermed vanskelig å fastslå hvor lenge sprekke har vært tilstede, og om selger av den grunn måtte ha avdekket de ved undersøkelse eller normal bruk av baderommet.

Vi kan heller ikke se at selger måtte ha kjent til de øvrige avvikene eller til badets oppbygging utover det som ble opplyst ved salget, idet badet ble bygget av tidligere eier.

Nemnda er enig i dette. Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet selgers forhold.

Kjøper har også anført at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget blant annet ga badet feil tilstandsgrad. Nemda er enig med sekretariatet i at det ikke er holdepunkter i sakens dokumenter for å fastslå at takstmannen måtte ha visst om de mangelfulle forholdene ut over det som ble bemerket; dette gjelder både sprekkene i fugene, og fukten i de tilliggende konstruksjonene. Det vises i denne forbindelse til at det er vanskelig å vite hvordan forholdene så ut på tidspunktet for takstmannens befaring av boligen da befaringen som er foretatt i forbindelse med utarbeidelse av skaderapporten er gjennomført omkring ett år etter kjøpers overtakelse av boligen. Slik nemnda ser det, er det sannsynlig at fuktskadene har utviklet seg etter salget, og at skadene fremsto i et større omfang ett år etter kjøpers overtakelse av boligen enn de gjorde da tilstandsrapporten til bruk ved salget ble utarbeidet. Nemnda kan heller ikke se at takstmannens angivelse av tilstandsgrad kan anses som en uriktig opplysning. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse:

Riktignok er det avdekket at badet er mangelfullt oppført, og at dette har medført fuktskader i den bakenforliggende konstruksjonen. Likevel har vi ikke funnet det sannsynliggjort at forholdene på befaringstidspunktet var såpass fremtredende at takstmannen måtte ha avdekket feilene. Tilstandsgrad 1 ble satt under forutsetning om at badet var 6 år ved salget, at gulvstøp og membran hadde blitt gjort faglært, og at badet tilsynelatende var i orden. At noe arbeid var utført ufaglært er ikke ensbetydende med at badet måtte fremstå ufagmessig.

Nemnda har på denne bakgrunn kommet til at takstmannen ikke har opptrådt grovt uaktsomt ved sin befaring eller fastsettelse av tilstandsgrad, eller at det ble gitt noen objektivt sett uriktige opplysninger i denne forbindelse. Det foreligger etter dette ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene, som utgjør mellom 6,9 % og 9,2 % av kjøpesummen, er forholdsvis høye. Men til tross for dette kan ikke nemnda se at leiligheten etter en helhetsvurdering er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det vises til at det var opplyst om at badet var pusset opp delvis av faglærte og delvis av ufaglærte i 2012. Det var opplyst om nytt gulvstøp, membran, sluk, fliser og innredning, men det var ikke opplyst om blant annet avløpsrør og grunnkonstruksjonen for øvrig var renoveret. I lys av dette var det påregnelig med en delvis eldre grunnstamme fra byggeåret, som var 25 år ved salget, og at det kunne oppstå et utbedringsbehov. Det faktum at det var opplyst om at deler av arbeidene på badet var gjort av ufaglærte, er et betydelig risikomoment som må tillegges stor vekt ved mangelsvurderingen. Ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen var det påregnelig at arbeidene med blant annet tettesjikt og fliser på veggene var gjort av ufaglærte, og fuktproblematikken på badet er knyttet til nettopp disse arbeidene.

Oppsummeringsvis kan nemnda ikke se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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