

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-887

10.12.2020

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad – selgers opplysningsplikt – TG 2 – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En andel av et rekkehus på Jessheim oppført i 1962 ble solgt "som den er" for kr 3,15 mill., og overtatt av kjøper den 29.11.19. Ved salget ble det opplyst at badet var oppusset i 2018 av "flislegger m/våtromssertifikat", og at oppussingsarbeidet bl.a. besto av våtromsplater, vegghengt toalett og fliser. Badet ble vurdert til TG 2, og det ble opplyst at utbedringer måtte påregnes på sikt. Etter overtakelsen gikk sluket tett da kjøper tømte badekaret, noe som medførte at vannet rant ned to etasjer langs røret og gjennom taket til kjøkkenet under. Kjøper anførte at arbeidet fremsto ufaglært og med avvik som gikk utover det kjøper måtte forvente. Selskapet avslo kjøpers krav under henvisning til at kjøper måtte forvente eldre grunnkonstruksjon, og viste til at selger forklarte at han muntlig hadde advart kjøper om å tømme badekaret forsiktig, idet sluket manglet klemlist og ikke var tett. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav på kr 259 030.

Saksfremstilling

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

Rekkehuset på Jessheim ble oppført i 1962.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

STANDARD

(...)

Badet er pusset opp i 2018 med våtromsplater, ny hvitprofilert innredning med servant, speilskap, herlig badekar og vegghengt toalett. På gulvet er det lagt flotte "christianiafliser". Varmekabler i gulv.

Alt i alt et velholdt rekkehus med en praktisk og fin planløsning, store rom og bra beliggenhet.

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

Konklusjon tilstand

(...) Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

(...)

Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt - 2. etasje / Bad – TG: 2

Beskrivelse: Takstmannen har foretatt søk etter fukt med fuktindikator type Protimeter. Det ble søkt etter fukt på bad og kjøkken. Fuktsøket begrenser seg på bad til enkle overflate søk på veggene og gulvet i dusjen. På kjøkkenet er søket begrenset til søk etter fukt i skapet under kjøkkenvasken. Det ble ikke indikert fukt

utover det som er normalt, men det er viktig å merke seg at dette søket er gjort på overflaten og at det likevel kan være fukt inne i konstruksjonen som kun kan måles med destruktive målemetoder.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran / tettesjikt og sluk.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å male RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. En slik hulltaking krever inngrep i konstruksjonen.

Bad har forventet levetid på ca. 15-25 år. Ved 50 % av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Badet er fra 2018 iflg. rekviert, badet er utført som egeninnsats og det foreligger derfor ingen dokumentasjon.

Badet gis TG 2 pga. manglende dokumentasjon og usikkerhet på oppbygging av konstruksjon/materialbruk.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info/ kontroll av anlegget.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2018. Selger besvarte følgende spørsmål:

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? – "Nei"

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

Redegjør for dette: – "Bad 2 etg, vaskerom kjeller"

1.2 Er arbeidet utført av faglært? – "Ja"

Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: – "Flislagt bad 2 etg, pigget opp gulv og innstalert dusj/toalett vaskerom."

1.3 Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene? – "Nei"

1.4 Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte? – "Ja"

Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: – "Utført av flislegger m/våtromsertifikat"

Selger svarte videre "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til feil ved vann/avløp, herunder tett sluk.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.10.19, og overtatt av kjøper den 29.11.19.

Ved tømning av badekaret den 12.4.20 gikk sluket tett, og ifølge kjøper rant mye vann ned to etasjer langs røret og igjennom taket til kjøkkenet under. I den forbindelse innhentet kjøpers bygningsforsikring en skaderapport datert 16.4.20:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

(Kjøper) tømte ut vann fra badekaret, sluket var tett og vannet fløt på badegulvet.

Antar utett membran ifbm dokasse. Vann har rent inn i hullet fra dokasse, og fulgt soilrøret helt til kjeller

Bad med membran og fliser pusset opp i 2018 av forrige eier. Det foreligger ingen opplysninger på at noen autoriserte aktører har bidratt i arbeidet. Styret har tvert imot en sak på forrige eier hvor han påstår at et navngitt elektrikerfirma har montert vifta på badet, dog elektrikerfirmaet hevder på sin side at de aldri har hatt forrige eier som kunde.

Skadeomfang

(Kjøper) oppdaget lekkasjen forholdsvis fort og fikk tørket kjøkkenskrog, benkeplate og gulv på kjøkken uten at det ble til skader. Men takesset på kjøkken har svellet langs med skjøt midt i taket. Det vites ikke om det ligger vann igjen i isolasjon og konstruksjon i etasjeskiller mellom kjøkken og bad.

Oppsummering

Det virker som badet er pusset opp i 2018 uten noen form for garanti av forrige eier. Membran er utett, antar at det er rundt soil og høyst sannsynlig ifbm dokasse. Ved terskel har utførende også hatt all mulighet for å tette flere cm over sluk, men har unnlatt å legge membran helt oppunder terskel. I følge (kjøper) var det aldri vann over terskel. Målte ikke fukt utenfor bad i gang, eller fant synlige vannskader på utsiden av dørterskel.

Hull for at vann skal slippe ut ved lekkasje fra systerne. Flis ikke lagt under doramme. Membran remse synlig i hull. I vårt tilfelle har vann rent inn i hull. Og rent ned på gulv under flis.

Membranremse delvis lagt opp mot terskel på venstre side. Usikker på om den skal smøres eller fungerer som tape. Membranen skal uansett gå helt opp til terskel og tettes imot denne.

Rørøpplagg under badekar. Samme membran her.

Kjøper har fremlagt en faktura datert 15.4.20 for *"utrykning i forbindelse med vannlekkasje"* fra rørleggerfirma R.V. på kr 8 115 inkl. mva. Fra fakturaen hitsettes:

Avløp fra badekar er tilkoblet sluk under servant. Sluket var tett slik at når badekaret skulle tømmes, fylte sluket seg og vannet rant ut over badegulvet ca 3 cm opp på vegg. Membranen på badet viser seg da ikke å være tilfredsstillende. Vann har funnet vei ned til tak kjøkken, gjennom kjøkkeninredning og ned i kjeller via avløp til innbygget wc på dette badet.

Vannet ble sugd opp med vannsuger og sluket ble åpnet med avløpsåpner og vakum.

Ifølge kjøper fremgikk det av borettslagets vedtekter at andelseiere måtte benytte faglærte for alt av VVS-arbeider i boligene. Selskapet forklarte imidlertid at vedtektene ble vedtatt 3.5.18, og at selger pusset opp badet før dette. Vedtektene ble først presentert for kjøper på kontraktsmøtet.

Kjøper fremla videre et tilbud fra rørleggerfirma R.B. for rehabilitering av våtrom på kr 259 030 inkl. mva. Det fremgikk av tilbudet at noe innredning skulle brukes om igjen.

Selskapet fremla følgende uttalelse fra selger:

1. Vifte montert av (elektrikerfirma R.). Styreleder ble gjort oppmerksom på hvilket firma som utførte dette, og hvordan pr.mail. I svaret til meg 27/10.19 skriver han at "Vi betrakter ventilasjonen i (adressen) som tilfredsstillende"

I samme mail nevner han at (elektrikerfirma R.) har utført 18-20 jobber av samme karakter for Borettslaget, hvordan kan han da påstå at han ikke kjenner til hverken firmaet eller hva som er gjort? I samme mail skriver han at "fliser og lister har vi ingen interesse av, noe som burde være rimelig klart av det tidligere". Da er vel Styret tilfreds med det som er utført da?

2. Arbeider på Bad. Styreleder var 2 ganger på "befaring" i slutten av April 2018 (16 el 18) under oppussingen. Dette var for å klarere før vi gikk videre, og ble derfor godkjent slik vi gjorde det. Ble også informert av Styreleder at vedtektene kom til å bli forandret fra 3/5-18

Til at all oppussing/vedlikehold fra den datoen skulle innrapporteres, altså ikke noe krav før den datoen. Valgte likevel å holde Styreleder informert og oppdatert.

Jeg er fortsatt av den mening at vannlekkasjen skyldes at ny eier ikke har fulgt min sterke anmodning om å unngå store vannmengder på gulvet, da sluket ikke har klemmlist, kun påsmurt membran. Vannet har gått i betongen under gulvmembran, og til soilrør og ned. Nevner igjen at vi bodde der i 18 mnd. med normal bruk/vannslø uten problemer.

Kjøper har imøtegått selgers forklaring:

Når det gjelder uttalelsen fra selger: "Jeg er fortsatt av den mening at vannlekkasjen skyldes at ny eier ikke har fulgt min sterke anmodning om å unngå store vannmengder på gulvet, da sluket ikke har klemmlist, kun påsmurt membran", kan jeg bekrefte at dette er helt ny informasjon for meg. En slik viktig opplysning er en

selvfølge i en salgsoppgave/ egenerklæringsskjema, og det er da ønskelig at dere kan fremlegge dokumentasjon på at denne infoen ble gitt til meg før kjøp av boligen.

Kjøper anførte at det forelå en mangel ved boligen, og viste i hovedsak til at kjøper måtte forvente at badet hadde blitt gjort faglært, og dermed at det var i fagmessig stand. Fagpersoner som hadde vært på befaring kunne dokumentere at det var lite sannsynlig at arbeidet var gjort av faglærte, og selskapet hadde ikke fremlagt dokumentasjon på at arbeidet ble gjort av faglærte med våtromskompetanse, til tross for gjentatte oppfordringer. Det var heller ikke fremlagt dokumentasjon på at arbeidet med installering av toalett på vaskerommet var gjort faglært. Selger hadde videre holdt tilbake opplysninger om manglende klemlist og at det måtte unngås store mengder vann på badegulvet. Kjøper presiserte at lekkasjen ikke skyldtes avløp, tett sluk eller underliggende konstruksjoner. Lekkasjen skyldtes membranen/våtromsplatene, og det var selger som hadde installert vegghengt toalett og pusset opp badet. Kjøper må da kunne forvente at også konstruksjonen bak toalettet var ny.

Kjøper fremsatte krav om å få dekket utbedringskostnadene på kr 259 030 inkl. mva. Kjøper kunne forvente oppusset bad gjort av faglærte, og utbedringen representerer ikke en oppgradering fra forventet tilstand.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 2. pkt. Bevisbyrden lå på kjøper, og det forelå ikke holdepunkter for at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget. Det ble opplyst at badet ble pusset opp som vennetjeneste/egeninnsats, og kjøper kunne ikke forvente at sluk og rør hadde blitt byttet i den forbindelse. Badet hadde videre fått TG 2, og kjøper måtte anses å ha akseptert risiko for feil og mangler ved badet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget om feil ved badet, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet var av den oppfatning at det på bakgrunn av opplysningene gitt ved salget ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Etter fradrag for standardheving, utmålte sekretariatet et prisavslag på kr 50 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger fra selgers side. Nemnda har kommet til samme resultat. I skaderapport fra 16.4.20 fremgår følgende under oppsummering:

Membran er utett, antar at det er rundt soil og høyst sannsynlig ifbm med dokasse. Ved terskel har utførende også hatt all mulighet til for å tette flere cm over sluk, men har unntatt å legge membran helt oppunder terskel.

Tilsvarende i faktura fra 15.4.20 for utrykning i forbindelse med vannlekkasje:

Avløp fra badekar er tilkoblet sluk under servant. Sluket var tett slik at når badekaret skulle tømmes, fylte sluket seg og vannet rant ut over badegulvet ca 3 cm opp på vegg. Membranen på badet viser seg da ikke å være tilfredsstillende.

Selger har i e-post 28.4.20 til selskapet uttalt følgende:

Jeg er fortsatt av den mening at vannlekkasjen skyldes at ny eier ikke har fulgt min sterke anmodning om å unngå store vannmengder på gulvet, da sluket ikke har klemmlist, kun påsmurt membran. Vannet har gått i betongen under gulvmembran, og til soilrør og ned.

Nemnda mener selgers uttalelse her underbygger at han hadde kunnskap om svakheter ved gulvet, membran og sluk på badet. Disse svakhetene ble det ikke opplyst om i salgsoppgave eller egenerklæringsskjema. Tvert imot har selger i egenerklæringsskjemaet krysset av for "nei" på spørsmålet *"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?"*, samt vist til at flislegging av baderomsgulv skal ha blitt utført av flislegger med våtromssertifikat. Nemnda mener svakheter om gulv, membran og sluk på badet er opplysninger kjøper har grunn til å regne med å få, og som klart nok er egnet til å virke inn på avtalen. Takstmannens angivelse av TG 2 i tilstandsrapporten for badet – begrunnet i manglende dokumentasjon og usikkerhet om oppbygging av konstruksjon/materialbruk – endrer ikke selgers forpliktelse til selv å opplyse om svakheter som vedkommende måtte kjenne til. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda er for øvrig enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viser her til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, skal det som sekretariatet har vist til tas utgangspunkt i utbedringskostnader som har direkte sammenheng med opplysningssvikten. I dette tilfellet gjelder opplysningssvikten svakheter ved gulv, membran og sluk på bad. Nemnda bemerker likevel at visse risikoopplysninger for badet ble gitt gjennom nevnte angivelse av TG 2 for badet og dets konstruksjoner, og dette må få betydning for utmålingsvurderingen. Det må også foretas fradrag for den standardheving som ligger i den utbedringen som pristilbudet på kr 259 030 representerer. Dette gjelder selv om noe av innredningen er forutsatt gjenbrukt. Nemnda har kommet til at sekretariatets utmåling er satt noe lavt, og finner at prisavslaget passende kan settes til kr 75 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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