

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-957

22.12.2020

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Feil fall på badegulv – eldre sluk utenfor dusjsone – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En leilighet i Oslo oppført i 1966, ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill., og overtatt av kjøper 13.11.19. Ved salget ble det opplyst at badet var pusset opp i 2010, og at det hadde normalt god standard. Det ble videre opplyst om originalt støpejernsluk, og badet ble gitt TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper ved første gangs bruk av dusjen at vannet rant utover gulvet, under dørstokken og ut i gangen, i stedet for å renne ned i sluket. Fagkyndige konstaterte at det var feil fall på gulvet. Kjøper reklamerte og anførte at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at selger ikke hadde opplevd lekkasje fra sluket og at det ikke var krav om at takstmannen skulle måle fall. Nemnda kom til at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 360 000, med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil fall på badegulv, jf. avhl. § 3-7.

Saken gjelder en leilighet i Oslo oppført i 1966.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Bad/wc - Romslig og tidsriktig

Baderommet ble pusset opp i 2010 av tidligere eier og er smakfullt innredet med grå fliser på gulvet, og hvite fliser på veggene. Videre er badet utstyrt med gulvvarme og avtrekksventil i himling. Innredningen består av servant med underskap, høyskap og gulvmontert toalett. Videre har badet et dusjhjørne med glassvegg, behagelige og dekorative rullestein på gulv og regnfallsdusj. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel/medfølger handelen).

I tilstandsrapporten ble det opplyst om flislagt baderom med normalt god standard. Badet ble gitt TG 1, og det ble for øvrig opplyst om følgende:

Bad - Eiet seksjon

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 4. etasje / Bad

Beskrivelse:

Baderommet ble pusset opp i 2010 i regi av tidligere eiere.
Flislagt baderom med termostattyrtte varmekabler i gulv.
Originalt støpejernsluk.
Avtreksventil i himling. Ingen luftespalte ved terskel.
Servantskap og høyskap med glatte, høyglans fronter. Heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Eier opplyste ved befaring at vaskemaskin og tørketrommel følger boligen ved salg.
Gulvmontert klosett.
Dusjhjørne med glassvegg, rullestein på gulv, regnfallsdusj og termostattyrtt blandebatteri.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2012. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, hadde selger svart "Nei". På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på bad/våtrom, hadde selger svart "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill. i tillegg til kr 195 566 i andel av fellesgjeld, ved kjøpekontrakt datert 19.8.19. Boligen ble overtatt av kjøper den 13.11.19.

Ifølge kjøper ble det ved første gangs bruk av dusjen oppdaget at vannet rant utover gulvet, under dørstokken og ut i gangen, i stedet for å renne ned i sluket.

På spørsmål fra selskapet om selgers kjennskap til det påberopte forholdet svarte selger følgende i e-post av 21.1.20:

1. Nei jeg er ikke kjent med at det er lekkasje i sluket.
2. Nei det er ikke gitt opplysninger fordi jeg ikke har kjent til problemet.
3. Nei jeg har ikke gjort noen endringer på badet siden jeg kjøpte leiligheten.

Takstmann R. utarbeidet en reklamasjonsrapport datert 14.2.20:

Konklusjon

Vann renner ut av baderom som følge av feil fall på badegulv.
Badet er bygget i 2010 og er ikke forskriftsmessig riktig bygd.

Reklamasjons beskrivelse

Registrering:

Gulv på baderom er tilnærmet flatt. Deler av dusjsonen er lavere enn sluket og i tillegg ligger sluket delvis utenfor dusjsonen.

Ved en evt lekkasje fra servant eller vaskemaskin vil vann renne ut av baderom før det når sluket.

Sluket er fra byggeår 1966. Det er usikkert hvordan membran er lagt.

Det ble ikke registrert fukt utenfor baderom etter tidligere lekkasje.

Årsak til at vann har strømmet ut av baderom:

Gulvet i baderom er tilnærmet flatt. Deler av gulvet ved terskel har samme høyde som gulvet i dusjsonen. Når det dusjes vil vannet i dusjsonen komme til et punkt hvor det vil begynne å renne utover gulvet og ut av baderommet.

Badet er bygget i 2010 og jeg legger TEK10 som bakgrunn for mine vurderinger.

TEK10 § 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

1. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.

2.Følgende skal minst være oppfylt:

a) Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Utbedring:

Dusjonen eller sluket må flyttes slik at sluk kommer i dusjonen. Det må etableres fall mot sluk på baderom slik at evt lekkasjevann ledes til sluk. For å utbedre disse forhold med gode løsninger og tett membran mellom gulv/vegg, må badet rives.

Prisestimat:

- De-remontering av utstyr og innredning
- Rive fliser og gulv
- Oppbygging av nytt bad med membran, støp, varmekabler og flis

kr. 200-250000,-

Merk: Prisoverslaget er tatt som helhetsvurdering er kun ment som orientering i forhold til omfang.

Prisoverslaget kan avvike i forhold til faktiske reparasjonskostnader.

Alle priser er eks mva

Kjøper innhentet pristilbud for totalrenovering av badet på kr 360 000.

Selskapet fremla reklamasjonsrapport fra C. AS datert 17.11.20:

Ved byggeåret 1966 var det Byggeforskriften av 1949 som var gjeldene referanse hva lovverket angår. Oppussing av baderom utløser ikke nye forskriftskrav. I dette tilfellet er viktige bygningsdeler som gulvsluk ikke fornyet og baderommet kan derfor ikke regnes som nytt ved en oppussing. Dersom tiltaket med oppussing i 2010 var søknadspliktig ville Teknisk Forskrift av 1997 (TEK-97) vært korrekt referanse, ref. overgangsbestemmelsen i Teknisk Forskrift av 2010 (TEK -10).

(...)

1.4 Teknisk vurdering

Fall

Gulvet måles til å være tilnærmet helt flatt. Det er ingen oppkant ved terskel som hindrer vann i å renne ut fra baderommet.

(...)

Sluk

Membran er avsluttet i et 54 år gammelt sluk i støpejern. Anbefalt brukstid er 50 år. Sluk er plassert utenfor dusj.

Sluket er modent for utskifting.

1.5 Konklusjon

Badegulvet har ikke fall til sluk. Dette er ikke et avvik fra gjeldene forskrift ved byggeår, men avviker fra TEK - 97 som var gjeldene for nye baderom i 2010. Det mangler oppkant av membran ved terskel, noe som resulterer i at vann renner ut av baderommet ved mye vannsøl. Det er ikke avdekket lekkasjer til underliggende rom som tilsier at badegulvet ikke er tett. Badegulvet bør imidlertid utbedres for å hindre vannlekkasjer til gang.

1.6 Utbedring

Det anbefales å fjerne gulvflis og bytte sluk. Om mulig flyttes sluk inn i dusjhjørne. Gulvet heftgrunnes og det må legges ny varmekabel før det sparkles fall til sluk. Det må videre legges ny membran og flis på gulv som skjøtes på veggmembran før det legges nye flis utenpå eksisterende veggflis. Utstyr må de/remonteres.

(...)

Utbedringskostnad, eks. mva Kr 140 800

Kjøper fremla en e-post fra rørleggerfirma R. AS datert 23.11.20, hvor en lokal utbedring av badet ikke ble anbefalt.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 som en følge av feil fall på badegulvet. Selger måtte ha kjent til forholdet, ettersom det ble oppdaget ved første gangs bruk av dusjen. Videre skulle selgers takstmann ha bemerket forholdet. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og vist til kostnadenes størrelse og kjøpers forventninger til badets stand. Det måtte tas utgangspunkt i de faktiske utbedringskostnadene, ikke takstestimat.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 360 000, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet viste til at selger hadde opplyst at hun ikke opplevde lekkasje fra sluket i sin eiertid. Hva gjaldt spørsmålet om misligholdt opplysningsplikt fra takstmannens side, var det så vidt selskapet kjente til ingen krav om måling av fall ved utarbeidelsen av tilstandsrapporter. Selskapet har videre bestridt at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at kjøpers krav var begrenset til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7 som en følge av mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten, jf. bl.a. FinKN 2019-567.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet feil fall på baderomsgulvet, samt uheldig plassering av sluket.

Selskapet har opplyst at selger har bestridt at hun hadde kjennskap til de anførte forholdene. Nemnda har funnet vurderingen av selgers forhold vanskelig. Selgers forklaring er ikke fremlagt for nemnda. Det hefter noe usikkerhet ved om selger kun har forklart seg om kjennskap til lekkasje fra sluket, og ikke det forholdet som er påpekt av kjøper – nemlig at vannet når dusjen brukes ikke renner ned i sluket, men ut over baderomsgulvet og ut i det tilstøtende rommet. Sekretariatet har etter en grundig drøftelse av selgers forhold, ikke funnet grunn til å ta endelig stilling til om selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene, da det uansett er funnet grunnlag for takstmannsansvar. Nemnda har for sin del heller ikke funnet grunn til å konkludere hva gjelder selgers forhold, men bemerker at den slutter seg til sekretariatets drøftelse på dette punktet.

Hva gjelder takstmannens forhold, siteres fra sekretariatets vurdering:

Av reklamasjonsrapporten utarbeidet av (takstmann R.) fremgår det at gulvet er tilnærmet flatt, deler av dusjsonen er lavere enn sluket, og deler av gulvet ved terskel har samme høyde som gulvet i dusjsonen.

Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten har ikke kommentert fallforholdene på badet.

Vi bemerker at takstmannens mandat var å utarbeide en tilstandsrapporten basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Samtidig fremgår det av rapportens forutsetninger at våtrom blir spesielt inspisert, og etter sekretariatets oppfatning er fallforhold noe som normalt måles og kommenteres.

(...)

Det er imidlertid ikke bare fallforholdene takstmannen ikke har kommentert i dette tilfellet. Takstmannen har heller ikke kommentert slukets plassering, som i hovedsak er utenfor dusjsonen. Dette fremstår som en svært uheldig løsning. Forholdet synes å være fullt synlig, og er noe takstmannen ikke kan ha vært uvitende

om. Etter sekretariatets syn skulle takstmannen opplyst om dette i tilstandsrapporten, og slukets plassering i seg selv tilsier at fallforholdene på badet skulle ha vært kontrollert og kommentert.

Videre bemerker vi at det er snakk om et bad som i 2010 ble pusset opp i regi av tidligere eier, i en bolig fra 1966. Takstmannen har opplyst at badet har originalt støpejernsluk, uten at det er bemerkt hvilken risiko som er forbundet med dette. Når det gjelder de øvrige underliggende konstruksjonene, er det etter sekretariatets syn nærliggende å anta at disse også er eldre, ettersom det ikke er gitt opplysninger som skulle tilsa noe annet. Skjulte konstruksjoner bedømmes normalt ut fra eventuelle synlige symptomer på tilliggende konstruksjoner, men også ut fra bygningsdelenes alder.

Til tross for disse forholdene har takstmannen vurdert badet til tilstandsgrad 1. Dette er nest beste tilstandsgrad, og gis normalt i tilfeller hvor det ikke er ansett nødvendig med tiltak på kort sikt. Når samtlige forhold som er nevnt over tas i betraktning, er sekretariatets vurdering at takstmannen i dette tilfellet har opptrådt grovt uaktsomt ved sin befarings og vurdering av badet.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda har funnet saken vanskelig, men har kommet til at den er enig med sekretariatet i at det slik saken er opplyst foreligger opplysningssvikt i dette tilfellet. Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige begrunnelse. Det er selger som har bevisbyrden for at en opplysningssvikt ikke har virket inn på avtalen, og denne bevisbyrden er ikke oppfylt. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse også på dette punktet.

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

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda har kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 150 000 i tillegg til forsinkelsesrente, og har ved utmålingen tatt utgangspunkt i reklamasjonsrapport av 17.11.20 hvor det skisseres en lokal utbedring av forholdet. Det fremgår av rapporten at det er gitt en kostnadsoversikt og pristilbud på kr 178 500, og nemnda gjør et skjønnsmessig fradrag for standardheving av sluket.

Kjøper har også krevd dekket erstattet utgifter til erstatningsbolig for den tiden det tar å utbedre mangelen da leiligheten kun har ett bad, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner at vilkårene for erstatningsbolig er oppfylt, men har ikke grunnlag for å utmåle noe erstatningsbeløp slik saken er opplyst.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).