

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-18

11.1.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Feil ved eldre bad – risikoopplysninger – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Et rekkehus i Bergen oppført i 1976 ble solgt "som den er" for kr 2,35 mill., og overtatt av kjøper den 26.4.19. Ved salget ble det opplyst at badet hadde dusjkabinett og var helfliset, og at det var pusset opp av tidligere eier ved faglært og ufaglært arbeid. Takstmannen bemerket at kassen rundt varmtvannstanken var bygget i ikke-våtromsbestandig materiale, hvor kantene hadde svulmet opp grunnet fukt. Det ble også opplyst om bom i fliser, og forholdene ble gitt TG 2. Etter at kjøpekontrakten var underskrevet gjennomførte borettslaget en våtromskontroll, hvor det ble avdekket at det ikke var flis på gulv og vegger inne i kassen rundt varmtvannsberederen. Det ble også avdekket mangelfull tetting av rørgjennomføring i vegg under vasken. Selskapet avslo kjøpers krav, bl.a. under henvisning til at badets konstruksjon var eldre, og at det var etablert dusjkabinett på badet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 190 565, samt forsinkelsesrenter.

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.

Rekkehuset i Bergen ble oppført i 1976.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Baderom

Helfliset baderom i tidsriksriktige farger

Helfliset bad i tidløst fargevalg. Badet fikk nytt toalett i 2018 og fremstår som romslig og svært funksjonelt med opplegg for vaskemaskin, to servanter med tilhørende møblelement og speil. Pent dusjkabinett som er av god størrelse.

Varmekabler

Opplegg for vaskemaskin

2 servanter

Helfliset bad av god størrelse. Badet har 2 servanter, som gjør det mulig for flere til å bruke badet.

Nytt toalett i 2018. Badet har opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder kledd inn i kasse.

Diverse

I tilstandsrapport utarbeidet av (takstfirma S.) har

Punkter blitt vurdert til tilstandsgrad 2, i tilstandsrapporten:

- Bad: Grunnet bom i flis og ikke våtromsplater rundt varmtvannsbereder. Se side 8 i tilstandsrapporten.

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

Bad – TG: 2

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. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett, 2 stk skap med overliggende servant og toalett

Overflater:

Gulv: Flis.

Vegger: Flis.

Tak: Sparklet og malt tak.

Ventilasjon på bad med avtrekk i tak

Det er satt inn opplegg for vaskemaskin på rør for servant

Vurdering

Det er utført fuktsøk på bad og i tilstøtende rom, det ble ikke registrert verdier utover normale verdier.

Nytt toalett, montert av rørlegger.

Pga kabinett er fall til sluk og sluk ikke kontrollert.

Det er registrert bom i enkelte fliser. Bom vil si at flis helt/delvis er løsnet fra flislimen, men sitter fast i fuger/ deler av flislim.

Det er montert dusjkabinett på badet som leder vann til sluk.

Kasse rundt bereder på bad bygget i ikke våtromsbestandig materiale, kanter svulmer opp pga fukt.

Stikkontakt vaskemas

TG 2 settes pga bom i flis og kasse i MDF rundt bereder.

Levetid

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler blad 700.320 har:

- Vasker, servant, klosett en levetid på 30-50 år.

- Keramiske fliser har en levetid på 10-20 år

VVS

Beskrivelse

Vannrør med kobber-rør.

Avløpsrør i plast.

Sluker ikke kontrollert pga tilkomst.

Varmtvannsbereder på bad 02 etg. Volum 150 ltr. Produsert i 2010

Vurdering

Dette vvs anlegget er ikke videre vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk følgende om badet:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? – "Ja"

Hvis ja, beskrivelse: "Lekkasje i toalett i andre etasje, rørlegger har utbedret lekkasjen"

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? – "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad"

Firmanavn: "(Våtromsfirma B.) og (Våtromsfirma H.)"

Redegjør for hva som er gjort og når "(Våtromsfirma B.) utbedret lekkasje i toalett, august 2018.

(Våtromsfirma H.) satt i sluk, uvisst år. Tidligere eier pusset opp badet."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Hvis ja, beskrivelse: "Sluk fornyet av (våtromsfirma H.)"

2.2 Er arbeidet byggemeldt? – "Nei"

Selger opplyste videre å ha eid boligen siden 2015.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.2.19, og overtatt av kjøper den 26.4.19.

Ved overtakelsen ble kjøper orientert av selger om at det var utført en våtromskontroll av badet fra borettslaget, men at det ikke var kommet frem noe mer enn det som var opplyst om i taksten.

I oktober fikk kjøper imidlertid oversendt dokumentasjon fra våtromskontrollen. Fra rapport ved takseringsfirma S. hitsettes:

Generell tilstand av bad/våtrom

Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegger.

Alder på fliser er ukjent og det er ikke fremlagt dokumentasjon for membran.

Mangelfull tetting av vegg under vask tett ved dusjkabinett, dette er ansatt avvik.

Rommet er innredet med wc, vask i møbel (2 stk atskilte), dusjkabinett, rør til vaskemaskin, varmtvannsbereder i kasse.

Fliser på gulv avsluttes tett under opprinnelig dørterskel uten lufting, fall på gulv er ikke sjekket og det er usikkert hvordan membran er montert.

Varmtvannsbereder står rett på betonggulv og vegg er ikke smurt med membran og flislagtvinne i kasse, dette ansees som avvik

Normale vedlikeholdsbehov og intervaller må påregnes

Kontrollert av: (takstmann H.) (18.03.19 14:46)

I forbindelse med manglende flis rundt varmtvannsberederen innhentet kjøper et pristilbud fra byggmesterfirma T. på kr 190 565 inkl. mva. Kjøper har fremlagt følgende tilleggsuttalelse fra byggmesterfirma T.:

Jeg skal forsøke å legge til en mer utfyllende forklaring som er opplyst av Murer/Fagmann som var på befaring.

Pkt 1. Vask ved Dusj.

Det er ikke enkelt å få til en godkjent løsning med membran pga måten rørene er lagt opp på (Rørene ligger på skrå ut av vegg, så når vi skal ta løs fliser for og overlape membran er dette ikke mulig og få til pga det kun er et enkelt lag med gips, gipsen vil da gå i oppløsning når fliser skal løsnes.)

Det vil si fliser må av og vegg plates på nytt med ny membran på hele vegg.

Pkt 2 Området rundt Varmtv tank. (VVT)

Her kommer rørene rett opp av gulv, dette gjør at det ikke kan bli en god løsning, Rørene må bygges om. Det er heller ikke mulig å se membran, hverken på gulv eller vegger ved VVT.

Det er kraftig "råtelukt" rundt VVT, det er masse kondens som renner ned i gulv og treverk rundt VVT

Vi får ikke smurt membran i dette området sånn som dette er bygd opp.

Gulvet må hugges opp for å være sikker på at alt vann/fukt er tørket opp før det smøres membran og bygges opp igjen.

Vi vil ikke prøve å "lappe" på dette.

Vi skal levere et godkjent produkt og det har vi tatt høyde for i tilbudet.

Selskapet innhentet deretter en reklamasjonsrapport fra takstmann H. hos takseringsfirma B. Fra rapport datert 16.4.20 hitsettes:

1.2 Konklusjon

Etter å ha lest gjennom sjekklisten til (takseringsfirma S.), fremstår det som uklart hva de påpekte forholdene i listen avviker fra. Det fremstår for undertegnede som at man legger til grunn dagens forskriftskrav eller

takstmannens skjønn og påpeker avvik fra dette. Alle bad som er bygget etter eldre forskrifter vil ha avvik opp mot dagens regelverk.

Etter vår vurdering fremstår badet å være bygget i 1976, og oppusset en gang før 2015 av selgers selger. Badet har fortsatt kobberrør, noe som indikerer at det ikke er totalrenovert og oppgradert til nyere forskriftskrav. Montering av rør-i-rør her vært vanlig praksis ved nybygg og totalreovering av bad siden ca 1998. Slik vi oppfatter badet er det noen ufagmessige løsninger på badet, men vi kan ikke se at det kan stilles krav til dagens utførelse på badet når badet er opplyst oppusset av tidligere eier. Etter vår oppfatning vil det være hensiktsmessig å oppgradere badet med vanntett gulv under varmtvannsbereder og eller automatisk stengeventil med fuktsensor under varmtvannsbereder, da badet dermed vil få en redusert skaderisiko, men vi kan vanskelig se at dette kan kreves av et bad som er bygget i 1976 og oppusset på overflatene på et senere tidspunkt. Det vurderes som sannsynlig ut fra produsjonsdatoen på berederen at denne kan være montert før kravene i TEK 10, og vanntett gulv med sluk eller automatisk avstengning av venet ved lekkasje, trådte i kraft.

Slik vi oppfatter badet er ingen av de påpekte avvikene i strid med forskriftskrav og utførelsen vurderes heller ikke å avvike med hva som er vanlig i oppussede bad av ufaglærte. Vi kan derfor ikke se at det er påkrevd med umiddelbare tiltak, da vi ikke kan se at de er i strid med forskriftskrav eller fører til skade. Det anbefales at omtalte forhold oppgraderes/utbedres ved fremtidig oppgradering av baderommet.

Ifølge selskapet opplyste selger har de ikke hadde fått fremlagt våtromsrapporten i sin eiertid, og at de som utførte kontrollen opplyste at det meste var i orden. Selger fikk ikke mer informasjon enn dette, og hadde ingen grunn til å tro at det var noe å bemerke utover det som allerede stod i tilstandsrapporten. Kontrollen ble gjennomført etter salget.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble ved salget opplyst at badet var helfliset, og kjøper måtte dermed forvente at både gulv og vegger hadde fliser. Det var heller ikke opplyst om manglende membran. Selger var videre kjent med hva som fremgikk av våtromskontrollen, og holdt tilbake informasjon om dette. Baderommet viste seg å være utett, som kunne medføre store følgeskader. Også takstmannen måtte ha undersøkt overflatene rundt kassen ved sin befaring. Opplysningene ville ha virket inn på avtalen. Utbedringskostnadene tilsvarte uansett 8,11 % av kjøpesummen, og utgjorde dermed en vesentlig mangel. Selv om badet var pusset opp delvis ufaglært måtte kjøper kunne forvente en viss standard.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 190 565 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det var tidligere eier som pusset opp badet, og det forelå ikke holdepunkter for at selger måtte kjenne til forholdet rundt varmtvannsberederen. Vedrørende takstansvaret, ble det ved salget opplyst at det ikke ble flyttet på innredning og utstyr. Kjøper kunne dermed ikke forvente at takstmannen hadde besiktiget gulv og vegger inne i boksen. Forholdet hadde heller ikke virket inn på avtalen. Det var kun opplyst om en oppussing av badet, og at dette var gjort av faglærte og ufaglærte. Ettersom det ikke forelå noe avvik fra forskriftskravene ved byggeåret, utgjorde forholdet heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet bemerket at våtromskontrollen ble gjennomført etter salget, og at forholdet dermed ikke falt inn under selgers opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet kom videre til at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, på bakgrunn av badets alder og opplysningene ved salget. Av samme grunn anså ikke sekretariatet forholdene som upåregnelige for kjøper, og det forelå dermed ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 fordi innvirkningskriteriet ikke kan anses oppfylt. Dette er nemnda enig i, og man kan i det alt vesentlig tiltre sekretariatets begrunnelse. Det legges således avgjørende vekt på de betydelige risikoopplysningene som ble gitt om badets beskaffenhet.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

I henhold til drøftelsen overfor måtte kjøper forvente et bad med eldre grunnkonstruksjon som var ufaglært overflateoppusset på et ukjent tidspunkt. Avvik ved utførelsen og som en følge av eldre konstruksjon var dermed påregnelig ved salget, og kjøper hadde ikke berettiget forventning om at badet var bygget i henhold til dagens forskriftskrav og normer. Sekretariatet vil i den forbindelse vise til tidligere praksis i FinKN 2014-196, FinKN 2013-154 og FinKN 2013-150.

Vi bemerker videre at utførelsen av badet i henhold til takstmann H. sin vurdering ikke strider mot gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på oppføringsåret. Vi kan ikke se at det er opplyst av takstmannen fra S. hvilket referansenivå avvikene i hans rapport er vurdert ut ifra, og det er i et slikt tilfelle vanskelig å anse de avdekte forholdene som et kjøpsrettslig avvik vurdert med utgangspunkt i hva som var påregnelig ved salget.

Kjøper kunne ikke forvente at badet var bygget i henhold til dagens forskriftskrav og standarder, og utbedring i henhold til kjøpers anførsler fremstår mer som en oppgradering av baderommet under henvisning til at den eldre konstruksjonen ikke kan anses som en god løsning etter dagens krav. En slik oppgradering kan ikke kreves dekket av selger, idet kjøper nettopp hadde forventning om eldre konstruksjon.

Nemnda slutter seg fullt ut 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).