

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-192

1.3.2021

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

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

Lekkasje fra bad – ufaglært arbeid – takstansvar? – sammenheng mellom selgers egeninnsats og skaden? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Kristiansand oppført i 1990 ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill., og overtatt av kjøper den 20.7.19. Det ble opplyst ved salget at badet hadde fliser som ble lagt for ca. 13 år siden, og innredet med nytt badekar. Det ble ikke registrert unormale fuktutslag, og badet ble vurdert til TG 1. Ca. seks måneder etter overtakelsen, ble det avdekket en lekkasje fra badet. Selger forklarte at de selv hadde satt inn badekaret, og fjernet et dusjkabinett. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at arbeidene selger hadde utført ikke var omfattet av opplysningsplikten, og at det uansett ikke var upåregnelig å måtte foreta seg noe med badet som hadde en hovedkonstruksjon fra byggeåret. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 186 250, krav om advokatutgifter, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Kristiansand oppført i 1990.

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

I første etasje finner man også bad med skiferflis på gulv hvor det også er varmekabler i gulv, fliser også på vegger. Badet er innredet med nytt badekar med ny dusj og skillevegg.

I tilstandsrapport datert 19.9.18 var badet i 1. etg. vurdert til tilstandsgrad (TG) 1. Det ble videre opplyst:

Baderommet har skiferfliser på gulvet som ble lagt for ca. 13 år siden. Sluk under badekar er ikke kontrollert. Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator på tilgjengelige flater. Forholder vedrørende eventuell membran/tettesjikt under fliser er ukjent.

(...)

Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator i våtsoner.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid boligen siden 2013. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. Selger opplyste ikke om ufaglært arbeid på det aktuelle badet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.4.19, og overtatt av kjøper den 20.7.19.

Kjøper har forklart at ca. seks måneder etter overtakelsen, oppdaget leietakeren i underetasjen at det dryppet vann fra soveromshimlingen under badet. Kjøper engasjerte N. Takst som undersøkte badet og utarbeidet rapport datert 19.2.20:

Etter ca 5-6 mnd etter overtakelsen juli 2019, oppdager leietaker i u etasjen at det drypper vann i soveroms himlingen som ligger i rett linje under baderommet i 1 etasje.

Etter nærmere ettersyn og kontroll av slukløsningen i baderommet blir det avdekket at det ikke er montert mansjett eller fuksikring mellom gulv og sluk-konstruksjonen. Selve sluk konstruksjonen mangler klemringen da denne ikke er montert i slukpotten. Det er synlige innfestnings hull som ikke er benyttet. Det er ikke benyttet slukforlenger i badet.

På befaringen ble det foretatt fuktkontroll av baderoms gulvet. Resultatet av disse målingene viser at fuktinnholdet i betongen er mettet. Slik badet fremstår tyder dette på at badet ikke har et kontinuerlig tettesjikt. Det er opplyst at badet ble renoveret i ca 2007 med nye fliser på vegg og gulv.

Basert på slukets plassering i høyden, indikerer dette på at det ikke er etablert underliggende membran. Det er ca 20-25 mm fra topp slukrist ned til topp sluk konstruksjon. Antatt undergulv av sponplater på trebjelkelag. Tilstanden på undergulvet er ikke avdekket.

Kjøper innhentet pristilbud fra rørleggermester E. datert 8.2.20 på kr 186 250.

Selskapet opplyste følgende om selgers uttalelse i brev datert 26.2.20:

Selger har opplyst om at de ikke er kjent med forholdet. Badet er ikke renoveret i deres eiertid.

Selger skrev i e-post til selskapet 1.4.20:

Mht hovedbad er vi ikke kjent med lekkasjer eller mangler. Feil ble heller ikke påpekt i tilstandsrapporten. Det ble nå avdekket feil med sluk/membran, slik jeg har forstått det, hvilket er arbeider som ble gjennomført av eier før oss.

Den 9.7.20 skrev selger til selskapet:

Ja, det stemmer at vi har tatt ut et dusjkabinett. (...) Det ble satt inn et nyere badekar istedet for dusjkabinett. Jeg er usikker på nøyaktig når dette skjedde, men det var etter at vi fikk vårt første barn i august 2016, kanskje ett år etterpå. Da hadde vi allerede fjernet et bide (Sistnevnte skjedde ganske raskt etter at vi overtok huset i 2013). Det var meg selv og svigerfar som satte inn badekaret. Jeg mener at vi sjekket at dette var greit, men ser samtidig at det strengt tatt er rørlegger som skulle ha koblet fra/til selve vannet når karet er satt inn, og ikke min svigerfar. Dette skulle jeg selvfølgelig ha oppgitt i egenerklæringen. Utover bytte av dusjkabinett med badekar og fjerning av bide har det ikke blitt utført noe arbeid på badet så lenge vi har bodd der.

(...)

Det er ikke utført noe arbeid med fliser, lister, fuger eller sluk på badet i vår eietid. Jeg skjønner ikke helt hva som her kan ha skjedd, annet enn at slukproblemet må ha vært der siden renovering, men uten at det da oppstod problemer. Hvordan arbeid med renovering av badet ble gjennomført av de vi kjøpte huset av er vi ikke kjent med. Det ble ikke opplyst av tidligere eier da vi kjøpte huset om at det ikke var membran på badet. Motpart sier at denne fuktskaden må være noe vi må ha kjent til, men dette er det altså ikke, da det ikke var noe fukt målt av takstmann da vi solgte huset.

(...)

Motpart uttrykker også at huset er i vesentlig dårligere stand enn forventet, men vi vil gjerne få påpekt at kjøper ikke så huset eller var på visning før de kjøpte. Huset ble kjøpt usett.

Selskapet fremla et teknisk notat utarbeidet av intern takstmann O.:

Det antas at badekaret var flyttet noe av huseier, eller det ble flyttet noe av rørleggeren før monteringen av blandebatteriet siden det forenkler arbeidet.

Men det kan også vært montert uten å flytte badekaret hvis oppdragsgiver hadde tilrettelagt for montering av blandebatteriet ved å legge PEX-rørene som var benyttet til dusjkabinettet over kanten på badekaret slik at rørleggeren kunne montere det opp og koble til vanntilførselen siden badet er smalt og vanskelig tilkomst.

Det er begrenset hvor mye badekaret kunne vært for tilkomst til sluket grunnet innredningen og toalettet o.l.

Oppdraget for rørleggeren var i dette tilfellet å montere et blandebatteri, og vurdering av sluket og membranen var ikke en del oppdraget siden det ikke var noe lekkasje.

(...)

Det anbefales at badet utbedres, og jeg har ingen innvendinger mot kostnadsberegning til N. takst AS, datert 19.02.2020, på kr 149 000 eks. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har i hovedsak vist til at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger om badet. Selger hadde heller ikke opplyst om at det var utført ufaglærte arbeider på badet. I alle tilfeller utgjorde forholdet et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger til boligens stand.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning for utbedringskostnadene, samt utgifter til takstmann og advokat, på til sammen kr 305 250, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, tillegg til forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel som en følge av misligholdt opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet viste til at reklamasjonen ble fremsatt over et år etter at selgers takstmann utarbeidet tilstandsrapporten, og at fuktutslagene ikke nødvendigvis var unormale på tidspunktet for befarings. Skaden som nå hadde oppstått hadde ikke sammenheng med arbeidet som var utført på badet av selger. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og selskapet viste bl.a. til badets alder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel som en følge av misligholdt opplysningsplikt, da forholdet ikke hadde innvirket på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7 andre pkt. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 etter reglene om takstansvar eller etter vesentlighetsbestemmelsen i avhl. § 3-9 andre punktum. På disse to punktene vises det til sekretariatets drøftelse som også er dekkende for nemndas syn.

Nemnda har imidlertid funnet vurderingen av om det foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt fra selger selv noe mer krevende.

Som et utgangspunkt skal slike egenarbeider på bad som det her er tale om opplyses om, all den tid det dreier seg om rørmonteringer som normalt må utføres av en fagkyndig rørlegger. Dette mener nemnda også må gjelde i denne saken selv om de aktuelle tiltakene – fjerning av badekar og innsettelse av dusjkabinett – ligger relativt tett opp mot slike enklere tiltak som ikke omfattes av opplysningsplikten.

Egenarbeider på bad er videre opplysninger som normalt virker kjøpsmotiverende, og nemnda mener derfor også mye kan tale for at innvirkningskriteriet i avhl. §§ 3-7 og 3-8 er oppfylt.

På bakgrunn av de fremlagte dokumentene i saken har nemnda likevel kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelig årsakssammenheng mellom egenarbeidene som det skulle vært opplyst om og det aktuelle skadeforholdet. Nemnda viser her til sekretariatets vurdering. Nemnda kan ikke se at det er tale om flere samvirkende årsaker mellom egenarbeidene og den påviste lekkasjen, eller at det er tale om slik tvil om årsaksforholdet at det er naturlig at selger må bære risikoen for dette.

Skadeårsaken skyldes – slik nemnda vurderer det – mest sannsynlig utett sluk, og ikke feil ved tilkoblingene ved badekaret.

Nemnda bemerker at man for så vidt er enig med kjøpers advokat i at det neppe kan ses bort fra at en rørlegger ville ha oppdaget forholdet dersom selger hadde engasjert en i forbindelse med fjerningen av badekaret i 2016. Det kan likevel ikke sies å foreligge noen sannsynlighetsovervekt for dette scenariet. Det vises her til at inspeksjon av sluket trolig ikke ville vært en del av oppdraget, jf. også vurderingen i teknisk notat fra takstmann O.

Nemnda har derfor kommet til at det ikke foreligger noen mangel grunnet opplysningssvikt som kan utløse et prisavslag eller en annen misligholdsbeføyelse. Nemnda finner heller ikke at det er grunnlag for å utmåles skjønnsmessig prisavslag for forholdet selv om årsakssammenheng mangler.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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