

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-196

1.3.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Nyrenovert bad – ufaglært arbeid? – sluk ikke skiftet – TG 0 – uriktig opplysning? – avhl. §§ 3-8, 4-12 og 4-14.

En leilighet i Trondheim fra 1974, renovert og oppgradert i 2015, ble solgt "som den er" i 2016 for kr 2,65 mill. Det ble opplyst at badet var totalrehabilitert i 2015, og i boligsalgsrapporten ble samtlige av punktene som gjaldt badet vurdert til tilstandsgrad (TG) 0. Det ble videre opplyst i egenerklæringsskjemaet at sluket ikke var skiftet ved renoveringen, og at arbeidene var utført av ufaglært som senere hadde tatt fagbrev. Kjøper oppdaget i 2018 en lekkasje fra badet og reklamerte til selskapet. Det ble bl.a. anført at det var gitt uriktige opplysninger om badets tilstand. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at det var det samlede opplysningsbildet som måtte legges til grunn ved mangelsvurderingen. Nemnda kom til at den angitte tilstandsgraden for badet ved salget (TG 0) var uriktig, jf. avhl. § 3-8, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 73 799, samt erstatning for utlegg og husleietap på til sammen kr 77 538.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Trondheim oppført i 1974.

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

Velkommen til en strøken 3-roms leilighet (...). Alle rom i leiligheten ble i 2014/2015 oppgradert og fremstår i moderne interiørløsninger og tidsriktige fargevalg. Alt av elektrisk og rør skiftet i oppgraderingen.

(...)

Bad er flislagt og har varme i gulv, downlights i himling samt innfellbare dusjdører som er plassbesparende.

I boligsalgsrapportens innledning fremgikk følgende:

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2013 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til dem.

Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG 0), gitt av NS 3600 tillegg C, D og E. Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. (...)

Tilstanden angis med bakgrunn i NS 3600 og NS 3424:

- Tilstandsgrad 0, TG 0: Ingen avvik (begrunnes normalt ikke)
- Tilstandsgrad 1, TG 1: Mindre eller moderate avvik (begrunnes normalt ikke)
- Tilstandsgrad 2, TG 2: Vesentlige avvik

- Tilstandsgrad 3, TG 3: Stort eller alvorlig avvik
- Tilstandsgrad TGiU: Ikke undersøkt / Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Ved TG 0 og TG 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Boligsalgsrapporten ga følgende vurdering av badet (TG 0):

1.1 Bad

1.1.1 Overflater vegger og himling (TG 0)

(...)

Vurdering og begrunnelse

Det ble ikke påvist sprukne fliser, fuger eller andre uregelmessigheter på veggoverflatene

1.1.2 Overflater gulv (TG 0)

(...)

Vurdering og begrunnelse

- Det ble ikke påvist bom (dårlig limte fliser), sprukne fliser, sprukne fuger eller andre uregelmessigheter på gulvoverflatene

- Fall mot sluk i sluksone: ca 1:50

- Fall ca 1: 100 utenfor dusjsone

- Terskelhøyde overkant sluk til overkant tett dørterskel: ca 30 mm

1.1.3 Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger) (TG 0)

(...)

Plastsluk med klemring for tetting i overgangen gulv/slukpotte.

Synlig mansjett under klemring i sluket.

Smøremembran med forsterkninger i overganger og mansjetter ved gjennomføringer og sluk.

Vurdering og begrunnelse

- Dokumentasjon på utførelse er fremlagt.

1.1.4 Avløp og vannrør (TG 0)

(...)

Vannrørene er skjult i vegg og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering og begrunnelse

- Dokumentasjon på utførelse er fremlagt.

(...)

1.1.8 Fukt i tilliggende konstruksjoner (TG iU)

(...)

Våtrommet er nytt (0-5 år), det er dokumentert fagmessig utførelse, og det er ikke symptomer på skader.

Vurdering og begrunnelse

- Det ble foretatt fuktsøk med fuktindikator på overflatene, det ble ikke påvist indikasjoner på unormal fukt i gulv- eller veggkonstruksjonen.

- Tilstandsgrad settes til IU (ikke undersøkt) fordi oppdragsgiver har valgt bort utvidet fuktkontroll (hulltaking).

1.1.9 Dokumentasjon (TG 0)

(...)

Det er fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering og begrunnelse

- Det er fremlagt dokumentasjon med bilder, men ikke signert og datert protokoll for utførelse. Ellers ingen avvik registrert.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde bodd ett år i boligen. Selger besvarte følgende spørsmål:

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

"Nei".

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

"Ja. Bad rehabilitert i 2015 av forrige eier".

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

"2015, totalt rehabilitert".

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

"Ja. Sluk ikke skiftet".

Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses.

"Nei".

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

"Ja".

Er forholdet byggemeldt?

"Nei".

Selger ga følgende tilleggskommentar i egenerklæringsskjemaet:

Hele leilighet totalrenovert i 2014/2015. Forrige eier som utførte oppgraderinger var på daværende tidspunkt ikke faglært, men har nå tatt fagbrev.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 650 000 ved kjøpekontrakt datert 18.3.16, og overtatt av kjøper den 2.5.16.

Kjøper har opplyst at det oppsto en lekkasje på badet og at det ble reklamert til selskapet i august 2018.

Kjøper har innhentet skaderapport fra A. Rørservice AS. Det hitsettes fra rapportens konklusjon:

Etter tester som vi utførte har vi funnet ut av hovedårsak til lekkasje er avløpsrøret som ikke er tilstrekkelig tettet på rett måte.

Etter at vi tettet dette røret testet vi på nytt, da det dukket opp en liten lekkasje mellom klemring og sluk.

Dette kan skyldes et lite hull på mansjetten som ligger ned i sluket.

Kjøper har også lagt frem en rapport fra takstmann G. av 16.9.19:

Når vannstand økte i sluket kom vannet ut gjennom innløpet og videre inn i konstruksjonen og ned i kjelleren.

Det ble også konkludert med at det kan være en perforering av slukmansjett som gjør at det lekker vann ned i kjelleren.

Undertegnede registrerte at klemringen er noe skjevt skrudd, noe som gjør at klem mellom mansjett og sluk ikke er tilstrekkelig. Dette kan også være en årsak til lekkasjer ved økt vannstand i sluket.

A. tettet innløpet med en masse som tåler vann og ekspansjon. Det er utført en test med å heve vannstand i sluket. Det ble konkludert med at innløpet var tett.

Som et tiltak for å teste teori om at klemring ikke er tilstrekkelig skrudd vil være å løsne skruer og mulig skifte disse ut. Når klemringen skrues på må skruene skrues trinnvis og diagonalt slik at klemringen strammer seg jevnt ned mot sluket.

Kjøper har fremlagt et pristilbud fra B. Bygg av 24.10.19 på kr 245 854 inkl. mva.

Det ble også lagt frem en uttalelse fra murmester K. i e-post av 13.11.19 angående utbedringsmetoden:

Som vi snakket om når vi var på befaring på denne jobben så er det flere risikoer ved og prøve en slik løsning med og bytte skruene for så og feste klemringen på nytt. Hvis vi løsner klemring klarer vi ikke og få opp klemringen med mindre vi fjerner slukristen eller kapper i stykker denne!

Dette medfører en risiko for og skade eksisterende mansjett/membran. Slik det så ut på befaringen så er det allerede ganske mye strekk på slukmansjett (sluk er ganske lav i forhold til gulvet) som gjør at når vi løsner klemring kan det være at vi ikke får den tilstrekkelig på plass igjen. Det er mulig og prøve en slik løsning men vi kan ikke si med sikkerhet om det går og evt hvor lenge en slik løsning vil holde. Så for at vi skal prøve og utbedre dette på den måten takstmannen har nevnt må kunden være klar over at det er mulig badet ryker uansett. Vi kan ikke gi noe form for garanti for en sån type jobb.

Selskapet fremla en uttalelse fra teknisk fagansvarlig i selskapet datert 15.1.20:

Undertegnede har lang erfaring med lokale utbedringer av våtrom, og ut fra bilder og beskrivelse av sluk, slukrist og membran ligger forholdene godt til rette for dette her. Feil utførelse knyttet til nettopp denne overgangen er dessverre en gjenganger, så jeg vil derfor også anta at det nettopp er denne type lokale utbedringer det blir gjort flest av.

Fagansvarlig oppga i sitt notat to ulike utbedringsmetoder til en kostnad på henholdsvis kr 25 000 inkl. mva. og kr 56 250 inkl. mva.

Kjøper oppga i e-post av 17.6.20 at lekkasjen var utbedret ved lokal reparasjon, men at det ikke var sluket som var problemet. I rapport fra M. AS av 28.5.20 fremgikk:

BESKRIVELSE

M. AS ble rekvirert da det var lekkasje fra sluk. Badet ble renover i 2014. Sluket er fra byggeår 1974 og ligger støpt fast i et ca 30 cm tykt betongdekke. Sluket burde vært byttet den gangen badet ble renover. Ved demontering av klemring kunne man se at slukmansjetten er strukket for å få anlegg for denne mellom slukkropp og klemring. Jo mer man strekker en slukmansjett, jo tynnere blir den.

Lekkasjen har oppstått i dette området.

Kjøper fremla en oppdragsavtale med et utleiefirma, og viste til at boligen hadde vært ubeboelig fra 1.9.19.

Selskapet har lagt frem selgers kommentarer i e-post av 5.9.18, som forklarte at de ikke var kjent med forholdet kjøper hadde reklamert over.

Kjøper har anført at det ble gitt uriktige opplysninger om badets tilstand ved salget, jf. avhl. § 3-8. Videre anførte kjøper at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 73 799 inkl. mva. Kjøper krevde i tillegg erstatning for utlegg til sakkyndige og husleietap på kr 77 538 inkl. mva., jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har anført at det ikke var gitt uriktige opplysninger om baderommet, jf. avhl. § 3-8. Selskapet viste til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at det samlede opplysningsbildet ved salget ikke fremsto som uriktig, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, og har vist til følgende i sin begrunnelse:

Sekretariatet er enige med selskapet i at det er det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for om det er gitt en uriktig opplysning i henhold til avhl. § 3-8, se eksempelvis FinKN 2018-004 og FinKN 2018-338.

Det som kan tale for at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 er at baderommet gjennomgående er angitt med TG 0 av takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten ved salget. Rapporten fremstår grundig og gjennomarbeidet, og det gis ikke risikoopplysninger om sluket. Tvert imot står det i forbindelse med "Sluk, membran og tettesjikt" at dokumentasjon på utførelse er fremlagt. Det står for øvrig under rapportens punkt 1.1.8 at det er dokumentert fagmessig utførelse og at det ikke er symptomer på skader etter fuktsøkt med fuktindikator. Sekretariatet peker også på at nemnda ikke har avvist at bruk av TG 0 kan anses som en uriktig opplysning, se eksempelvis FinKN 2020-26. (...)

Et annet moment som kan trekke i retning av at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, er at skadeårsaken i henhold til den siste skaderapporten ikke synes å være sluket i seg selv, men "at slukmansjettten er strukket for å få anlegg for denne mellom slukkropp og klemring".

På den andre siden er det opplyst i egenerklæringen at sluket ikke ble skiftet, og at arbeidet ikke er utført av faglærte.

Finansklagenemnda Eierskifte har i flere saker vurdert hvilken betydning det har at det er gitt opplysninger om ufaglært arbeid når det avdekkes avvik. Det hitsettes følgende fra FinKN 2018-649:

På kjøpstidspunktet var badet 5 år gammelt, og alderen i seg selv indikerte ikke at et utbedringsbehov ville oppstå i nær fremtid. Det var imidlertid opplyst om at arbeidene på badet var gjort av både faglært og ufaglært arbeidsinnsats. I nemndspraksis er det lagt til grunn at kjøper i utgangspunktet vanskelig kan gjøre gjeldende mangel knyttet til arbeider som er opplyst å være gjort av ufaglærte. Opplysninger om ufaglært arbeid gir kjøper et klart varsel om at det kan være uprofesjonell utførelse og ufagmessige løsninger.

Når det gjelder kjøpers anførsel om at kjøper kunne forvente et baderom i god stad, ettersom det var opplyst at forrige eier på renoveringstidspunktet snart hadde fagbrev, kan ikke sekretariatet se at kjøper kan høres med dette. Sekretariatet bemerker i denne forbindelse at det ikke er opplyst hvilket fagbrev forrige eier etter hvert har fått, og at tidligere eier uansett ikke hadde noe fagbrev da arbeidet på baderommet og resten av leiligheten ble renovert. Sekretariatet kan heller ikke at skadeårsaken som beskrives som strekk i en slukmansjett, kan ha avgjørende betydning i saken.

Etter en samlet helhetsvurdering kan vi ikke se at det foreligger en uriktig opplysning om baderommet som har virket inn på kjøpet. Det foreligger da ingen mangel, jf. avhl. § 3-8. Vi har i vurderingen særlig vektlagt opplysningene om at sluket i leiligheten fra 1974 ikke ble skiftet og at det ble opplyst om ufaglært arbeidskraft.

Nemnda slutter seg til momentene som er angitt i sekretariatets vurdering, men har etter en konkret avveining kommet til et annet resultat.

Takstmannen, som etter praksis skal identifiseres med selger, har i tilstandsrapporten gitt badet TG 0. En slik tilstandsgrad skal som utgangspunkt kun benyttes når det ikke foreligger noen symptomer eller avvik. I dette tilfellet ble arbeidene på bad utført av en som på tidspunktet ikke var faglært. Det er riktignok opplyst at vedkommende *"nå har tatt fagbrev"*, samt at det *"er fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen"*. Nemnda kan imidlertid ikke se at slik dokumentasjon foreligger i saken, og anser det uansett tvilsomt om en ufaglært hadde mulighet for å fremskaffe dette for badet som helhet. Vurderingen av fagmessighet må skje på utføringstidspunktet, ikke i lys av fremtidig utsikt om utdanning eller sertifisering.

Nemnda er i det hele tatt usikker på om det bør være anledning til å benytte TG 0 som tilstandsgrad når den som har utført arbeidene er ufaglært, men finner ikke dette avgjørende. Samlet sett gir de mange angivelsene av TG 0 for badet i denne tilstandsrapporten– herunder også for *"sluk, membran og tettesjikt (i gulv og vegger)"* til tross for selgers egen opplysning om at sluket nettopp ikke ble skiftet i 2015 – en klar forventning om et feilfritt bad. Selgers egne, supplerende opplysninger kan i dette tilfellet ikke anses egnet til å korrigere dette på en tilfredsstillende måte. Nemnda legger særlig vekt på at TG 0 i alminnelighet gir lite rom for feil eller mangler, noe den gjengse kjøper også må kunne innrette seg etter. Det foreligger derfor opplysningssvikt etter avhl. § 3-8. Nemnda finner det videre klart at den uriktige bruken av TG 0 har virket inn på avtaleinngåelsen eller avtalens innhold.

Prisavslaget etter avhl. § 4-12 fastsettes til utbedringskostnaden, dvs. kr 73 799 inkl. mva., som anses forsvarlig og dokumentert. Det er ikke grunnlag for fradrag grunnet standardheving, men utgifter til sakkyndig inkluderes i beløpet.

Når det gjelder kravet om tapt inntekt grunnet manglende utleiemulighet, mener nemnda at et slikt erstatningskrav må anses som et indirekte tap etter avhl. § 7-1 andre ledd bokstav c. Nemnda finner ikke at vilkårene etter avhl. § 4-14 andre ledd om erstatning for slikt indirekte tap er tilstede.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).