

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-299

26.3.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Feil ved eldre bad – ufaglært arbeid – takstansvar – risikoopplysninger – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-12.

En enebolig i Drammen kommune fra 1999 ble solgt "som den er" for kr 4,7 mill. og overtatt av kjøper den 4.1.18. I salgsdokumentene fremgikk det bl.a. at det ikke var tilfredsstillende fall mot sluk på badet, at det var registrert unormal fukt i våtsone, og at det var sprekker i fuger i badets vegger. Badets innvendige overflater ble vurdert til TG 2. Det fremgikk også at el-anlegget ikke var kontrollert av takstmann, og i egenerklæringen hadde selger bl.a. svart at de ikke kjente til om det var utført arbeid på bad, eller el-anlegg. Et par år etter overtakelsen oppsto det en vannlekkasje på badet. Takstmann påpekte at det var usikkert hva som var av membran, men det var ingen synlig klemring i sluket. Lekkasje hadde pågått over tid, og badet var trolig fra byggeåret. Etter en el-sjekk ble det også avdekket feil ved bl.a. sikringsskapet. Selger opplyste etter reklamasjonen at de selv hadde lagt membran og fliser på badet, men at de ikke kjente til de påreklamerte forholdene. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav og anførte bl.a. at reklamasjon to år etter overtakelsen underbygget selgers manglende kjennskap til forholdet, og at det ikke var gitt manglende opplysninger om sikringsskapet. Selskapet anførte også at det heller ikke var upåregnelig med arbeider på badet. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger om badet som hadde virket inn på avtalen, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 158 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad og el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Drammen kommune oppført i 1999.

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

Takstmannen har satt tilstandsgrad 2 (TG2) på enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten; noen av dem på grunn av alder, men også på grunn av tilstand. Punkter med TG2 omfatter: Takkonstruksjoner, gulv og vegger på bad/wc i underetasje, gulv og vegger på bad/wc i 1. etasje.

STANDARD

(...)

Bad/wc i 1. etasje med flislagt gulv og dusjsone, for øvrig panelte veggflater. Dusjhjørne og hvit innredning.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Egne forutsetninger

(...) Eier har bebodd boligen siden byggeår. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet. (...)

Konklusjoner

(...) Deler av konstruksjonen er gitt tilstandsgrad 2. Konsekvens av tilstandsgrad 2 er stort sett behov for mer enn normalt vedlikehold og kan påregnes oppgradert med tiden, tidsperspektiv kan ikke angis.

(...)

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med ref til byggeår. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Her nevnes i hovedtrekk at videre bruk av bad er avgjørende for videre levetid. Ved videre bruk anbefales montering av dusjkabinett. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Badets innvendige overflater ble vurdert til TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Bad er i fra byggeår. (...)

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av keramiske fliser er 10 – 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 – 15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble ikke indikert/registrert unormalt med fukt i våtsone/gulv ved befarings. Ikke tilfredsstillende fall på hele gulvet mot sluk. (...)

Tilstandsgrad 2 settes, ref til alder – levetidstabell, da bad/fliser har oppnådd halvpart av forventet levetid.

Overflater på innvendige vegger

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble indikert/registrert unormalt med fukt i våtsone ved befarings, samt sprekker i fuger. Det anbefales montering av lukket dusjkabinett, noe som hindrer fuktbelastning på flater og dermed forlenger badets levetid.

Det ble opplyst i tilstandsrapporten at el-anlegget ikke var kontrollert, men at boligen hadde skjult el-anlegg med automatsikringer.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at boligen ble kjøpt i 1999, og at de hadde bodd der i 19 år. Selger svarte på blant annet følgende spørsmål:

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

"Ja. Lekkasje i baderomsskap 1. eg. Grunnet kurv som ble dyttet inn – utbedret av forsikringsselskap."

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

"Nei."

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

"Nei."

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

"Nei."

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

"Nei."

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

"Ja. Mener e-verk har vært her på kontroll, husker ikke år."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.6.18, og overtatt av kjøper den 4.1.18.

Kjøper har opplyst at det oppsto en stor vannlekkasje på badet med følgeskader på både badet og underliggende rom, grunnet utetthet og manglende membran. Det ble innhentet en skaderapport datert 12.5.20 fra skadefirma N. Ifølge kjøper ble skaden ikke dekket av bygningsforsikringsselskapet. I rapporten fremgikk blant annet følgende:

Alt tyder på utett bad. (Kjøper) oppdaget vann fra himling i vaskerom under baderom, søndag 10 mai. Ved dusjing i dusjnise renner det mest sannsynlig vann gjennom utettheter når det står mye vann i sluket, ved overgang gulv/vegg og muligens gulv/sluk. Under inspeksjon var det vanskelig å finne hva av membran som er brukt på badegulvet. Hvis det er brukt noe. Ingen synlig klemring i sluk. Innerkant sluk er smurt med membran fra slukrsthøyde. Ut ifra fargen på underkant gulvspon så har lekkasjen pågått over tid. Badet er trolig fra bygge byggeår 2000.

(...)

Skadeomfang

Fuktskader på gulvsponplater i etasjeskille mellom vaskerom/teknisk rom i 1.etg og bad i 2.etg. Fuktskadet isolert panelhimling på vaskerom/teknisk rom.

(...)

Oppsummering

Alt tyder på utett bad. Badet er mest sannsynlig fra byggeåret 2000. Eier hadde ikke noe videre informasjon om oppgraderinger av badet. Det dusjes rett på gulv. Sprekker i fug og flis i dusjnise. Usikker på hva som er av membran. Stiller spørsmålstegn hvorfor innerkant sluk er smurt inn med membran? Eier opplyser om at de har eid boligen i snart 2 år. Fargen på underkant skadet gulvsponplater tyder på at lekkasje har pågått over tid. (...)

I e-post til selskapet datert 28.5.20 reklamerte kjøper på de ovennevnte forholdene ved badet, og opplyste blant annet at kjøper var i ferd med å foreta nærmere undersøkelser.

Den 18.9.20 ble det reklamert overfor selskapet på nye feil avdekket ved boligen. I forbindelse med oppussing av kjøkkenet var det blitt avdekket feil ved det elektriske anlegget, herunder at induksjonstopp og stekeovn var koblet til samme 2,5 mm² ledning, som igjen var koblet til en 20-ampere sikring. Ifølge kjøper var dette både forskriftsstridig og brannfarlig, og de opplyste å ha utbedret forholdet. I tillegg var det avdekket at rør-anlegg for kaldt- og varmtvann ikke var lagt iht. installasjonsanvisning for slikt rørsystem og retningslinjer i våtromsnormen. Vannledninger var trukket og satt i blant annet 90 graders bend uten klamme, slik at ledningene hang løst. Kjøper opplyste i tillegg at det var oppdaget feil ved sikringsskapet, idet sikringer som ifølge listen var til rom i første etasje, faktisk var til rom i andre etasje eller stue.

Kjøper innhentet prisestimat fra skadefirma N. på kr 147 500 for oppussing av badet.

Det ble også innhentet en fagkyndig rapport og pristilbud etter el-sjekk fra elektrofirma E., datert 9.11.20. Det ble påpekt en rekke feil ved sikringsskap og installasjon. Utbedring av sikringsskapet ble angitt til kr 8 000. Kjøper har opplyst at elektriker anbefalte å skifte spotbelysningen, da eksisterende halogen dannet varme som på sikt kunne skade ledningen.

Ifølge selskapet har selger opplyst at byggfirma V. var hovedentreprenør ved oppføringen av boligen, at rørarbeidet på badet ble utført av rørlegger, men at selger selv hadde lagt membran og fliser. Selger hadde ikke vært kjent med de forhold det var reklamert over, og de hadde ikke hatt lekkasje fra badet i sin eiertid. Selskapet fremholdt at selger også informerte at det ikke var utført ufaglært arbeid på sikringsskapet, og at selger aldri hadde opplevd problemer med strømmen eller kursfortegnelsen i sin eiertid.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet opplysningssvikt om feil ved badet. lekkasjen og årsaken til denne forelå lenge før kjøpers overtakelse, da det er dokumentert manglende membran og klemring, samt at skaden hadde pågått over tid. Det var ikke opplyst om arbeid utført av ufaglærte/egeninnsats på badet. Selger måtte identifiseres med takstmannen, og takstmannen hadde opptrådt uaktsomt ved ikke å avdekke at sluket manglet klemring. Videre utgjorde manglende opplysninger om el-anlegget en mangel etter avhl. § 3-7. Innvirkningsvilkåret var oppfylt, og forholdet måtte ses i sammenheng med opplysningssvikten om baderommet. Vesentlighetskravet etter avhl. § 3-9 andre punktum var også oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd eller erstatning etter avhl. § 4-14 for utbedringskostnadene på kr 158 000.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke ble holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om utett bad etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. At det ble reklamert først to år etter overtakelsen tilsa at lekkasjen ikke forelå på overtakelsestidspunktet, og underbygget selgers manglende kjennskap til forholdet. Innvirkningsvilkåret var ikke oppfylt. Badet var fra byggeåret, og var altså 19 år gammelt ved kjøpet. Uavhengig av årsaken til badets utetthet ville det derfor ikke være upåregnelig med arbeider på badet. Selskapet har bestridt at kjøper hadde dokumentert kravet tilknyttet anførselen om mangler ved det elektriske anlegget, og at selger hadde gitt manglende opplysninger om sikringsskapet etter avhl. § 3-7. Boligen hadde ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., bl.a. under henvisning til kostnadenes størrelse.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet var av den oppfatning at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger om badet, jf. avhl. § 3-7 første punktum. På bakgrunn av badets alder og risikoopplysningene som ble gitt ved salget, konkluderte imidlertid sekretariatet med at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-7 andre pkt. Sekretariatet fant etter en helhetlig vurdering heller ikke at vesentlighetskravet etter avhl. § 3-9 andre pkt. var oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har kommet til at det foreligger opplysningssvikt fra selger når det gjelder egeninnsats på bad, samt takstansvar for manglende klemring i sluket, jf. avhl. § 3-7. Nemnda slutter seg på begge punkter til sekretariatets konklusjon og begrunnelse.

Sekretariatet har under en viss tvil likevel kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, jf. § 3-8, all den tid innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt. I begrunnelsen heter det bl.a.:

Sekretariatet er av den oppfatning at selger isolert sett skulle ha opplyst om egeninnsats på badet, da dette i tillegg var et svaralternativ i egenerklæringen. Se til sammenligning FinKN 2019-545. I nærværende sak var det imidlertid som nevnt gitt risikoopplysninger tilknyttet badets gulv og vegger ved salget, og begge var gitt TG 2. I tilstandsrapporten fremgår det at TG 2 tilsier "middels kraftige symptomer", og i henhold til nemndpraksis er tilstandsgrad 2 en svak bedømmelse som tilsier at kostnader er påregnelige på kort sikt, jf. FinKN 2018-950. Til dette kommer at takstmannen som nevnt ikke hadde overholdt sitt mandat i henhold til tilstandsrapporten, ved å ikke kommentere sluket, selv om dette var lett tilgjengelig i dusjnisen, jf. bilde i salgsoppgaven. Slukets tilstand var på salgstidspunktet følgelig uklar. Selv om takstmannen ikke hadde registrert unormal fukt i våtsone/gulv, var det hensett risikoopplysningene likevel ikke upåregnelig at det ville kunne bli behov for utbedringer av badet i tiden etter overtakelsen. Til dette kommer at selger i egenerklæringen som nevnt hadde svart "Nei" på spørsmålet om de kjente til om det var utført arbeid på

badet. Dette taler i retning av at det var grunn til å forvente at badet var fra byggeår, det vil si 19 år gammelt ved kjøpet. Det fremgår dessuten av tilstandsrapporten at badet var opplyst å være fra byggeåret.

Selv om dette kan tale for at badet mest sannsynlig var utført av faglærte, vises det til tilstandsrapportens opplysninger om at normalt tid for utskiftning og reparasjon av keramiske fliser er henholdsvis 10-30 år og 5-15 år. Uavhengig av risikoopplysningene nærmet badet seg således en alder hvor det var påregnelig at det på relativt kort sikt ville kunne bli behov for utskiftninger eller rehabilitering, selv om arbeidet var utført av faglærte. En opplysning om selgers egeninnsats i forbindelse med legging av membran og fliser på badet for 19 år siden, eller at sluket manglet klemring, ville etter vårt syn derfor ikke ha innvirket på avtalen i dette tilfellet. Se til sammenligning FinKN 2019-545, hvor nemnda kom til at selger skulle opplyst om egeninnsats i forbindelse med oppussing av badet for 14 år siden, men at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt.

Nemnda har også funnet vurderingen vanskelig, men har etter en samlet vurdering kommet til at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt.

Nemnda er enig i de momentene sekretariatet har vist til i sin begrunnelse om badets alder og angitte risikoopplysninger. Manglende inspeksjon av sluk og opplysninger om at selger selv har lagt membran og fliser på bad er imidlertid sentrale opplysninger å få for en kjøper. Egenarbeider på bad av denne type innehar et ikke helt ubetydelig skadepotensiale, og særlig legging av membran fordrer normalt fagkompetanse. Dette selv om arbeidene ligger en del år tilbake i tid. Nemnda er videre enig med kjøper i at det må tillegges noe vekt at takstmannen selv uttrykkelig anga 40 års levetid for dette badet, samt at lekkasjen mest sannsynlig ikke stammer fra funnene av fukt på badet, men fra manglende membran og avviket ved sluket. Nemnda har kommet til at de aktuelle opplysningene mest sannsynlig ville ha virket inn på budet størrelse eller selve budinngivelsen, og at det derfor foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Når det gjelder sikringsskapet, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda slutter seg også til sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i saken.

Når det gjelder utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12, skal det foretas et betydelig fradrag for den standardheving som den skisserte utbedringen av lekkasjen vil medføre for badet. På bakgrunn av prisestimatet fra firma N., sett i lys av badets alder og øvrige risikoopplysninger, finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til kr 75 000 inkl. mva.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).