

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-525

31.5.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Uriktig opplysning om oppgradert sluk – utmåling av prisavslag – garantiansvar – krav om erstatning for reiseutgifter og tapt leieinntekt – avhl. §§ 3-8, 4-12, 4-14 andre ledd og 7-1 første og andre ledd.

En leilighet i Oslo oppført i 1982 ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill., og overtatt av kjøper den 15.8.19. Ved salget ble det opplyst at badet var "oppgradert" og "renovert" i 2019, uten at ny membran og nytt sluk ble montert. Det var imidlertid påført mikrosegment på overflatene, og det ble opplyst at "innvendig øvre del av sluk (var) oppgradert og ny slukrist satt inn". Arbeidet var gjort av faglærte, og takstmannen vurderte baderommet til TG 1 og opplyste om at dokumentasjon skulle foreligge. Etter overtakelsen oppdaget kjøpers leietaker en lekkasje i leiligheten, og det ble avdekket at overgangen mot sluk på badet var utett. Ifølge selgers håndverker var det ikke utført noen oppgradering av sluket ved oppussingen, kun skiftet slukrist. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og viste til at opplysninger om mikrosegment og oppgradert sluk ga kjøper berettigede forventninger om at baderommets overflater var tette. Selskapet avsto kravet, under henvisning til at kjøper måtte påregne eldre konstruksjon og utlevd tettesjikt. Selger hadde kun ment å opplyse om ny slukrist, og det var uansett ikke teknisk mulig å få til en tett overgang på badegulvet mot støpejernsluk fra byggeåret. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om utbedringskostnader på kr 300 000, og krav om erstatning for økonomisk tap på ca. kr 150 000.

Saksfremstilling

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

Leiligheten i Oslo ble oppført i 1986.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Bad/wc/vaskerom

Badet er delikat og urbant med gulv- og veggflater i grå microsegment, gulvvarme, mekanisk avtrekk og toalett. Det er dusjnise med glassvegg, glassdør og deilig regnfallsdusj. Badet har opplegg for vaskemaskin, og innredningen har slette skuffefronter i grålasert treimitasjon, heldekkende servant og speilskap. Badet ble oppgradert i 2019, ikke ny membran og sluk. Innvendig øvre del av sluk oppgradert og ny slukrist satt inn i følge selger.

Solgt "som den er"

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport datert 7.6.19, hvor det fremgikk følgende:

Standard: Gjennomgående god standard på overflater og utstyr.

Kilder/vedlegg

Egenerklæring Sendt på e-post via megler

Bygning, generelt

Beskrivelse: ... Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Innredning og garnityr for våtrom – TG: 1

Beskrivelse: Malte flater på gulv og vegger, varmekabler, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin, speilskap. Toalett, dusj med innfellbar glassdør og glassvegg, hel servantplate med innredning. Ingen unormale verdier registrert ved bruk av fuktindikator på befaringsstidspunktet på bad/wc.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Dokumentasjon skal foreligge ihht. eier. Badet er renoveret i 2019.

Boligen for øvrig ble vurdert til TG 1 av takstmannen.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet datert 10.6.19 å ha eid boligen siden 1992. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

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

"Nei".

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

"Ja, kun av faglært. Firmanavn: J. Eiendomsservice. 2019 – ny dusjvegg og glassdør, innredning og porselen på bad – gulv og vegger behandlet med microsement".

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

"Ja. Ikke ny membra eller sluk men Innvendig øvre del av sluk er oppgradert og ny slukrist satt inn".

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

"Nei. oppgradert 2019".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.8.19, og overtatt av kjøper den 15.8.19.

Ifølge kjøper oppsto det to måneder etter overtakelsen en vannlekkasje i leiligheten. Kjøpers bygningsforsikring fant et sprukket rør under badet, og dekket skaden. Det ble også funnet råteskader i parkett i stue og sopp i vegg inn mot stuen, og det ble vurdert at området hadde vært fuktig i minimum ett år. Skadene ble utbedret.

To måneder etter at utbedringen var ferdig, den 13.6.20, ble kjøper opplyst av sin leietaker om at det på nytt hadde oppstått en lekkasje i leiligheten. Lekkasjen fremsto identisk med den første lekkasjen, og det gikk en time etter dusjing før vannet var synlig i stuen.

Bygningsforsikringen innhentet i den forbindelse en skaderapport fra firma F. datert 4.8.20, hvor det fremgikk følgende:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Skadeårsak er lekkasje på sluk da membran ikke er klemt ned i slukring. Ved test av vann med fargestoff kom det vann ut i vegg mot stue etter en 1 times tid, se rapport fra (rørleggerfirma R.). Utett våtrom. Vann renner ut av vegg på bad mot stue og spredde seg utover på store deler av gulvet i stue og kjøkken. Gang på ca 20 m2 er også berørt. Vegg i stue og gang mot badet er også fuktige.

Badet ble rehabilitert på overflater for ca 3 år siden av (firma J.). Men det ser ikke ut som om sluk membran ble bytte da. Dette er et eldre sluk / soil sluk. Skader i stue og gang på laminatgulver 20 m2 og vegger 5 lm. Badet på 5 m2 er berørt og gulv må pigges opp med de konsekvenser det får. Hvis det ikke er mulig med lokal reparasjon av sluket ved å pigge opp rundt her og åpne tak under i bod med gipstak før slukrør og betong etasje skiller.

Reparasjonsbehov

Spesielle betingelser: Badet må rehabiliteres Hvis mulig Bytte sluk rehabiliter sluk og mikro sement på gulvet.

Annen info: Det er ikke mulig å bo her når badet rives. Husleie pr mnd kr. 15.500,- uten strøm

Kjøpers bygningsforsikring avslo dekning av utbedring av badet under henvisning til at utett baderom var unntatt i vilkårene, men fastslo at følgeskadene i tilliggende rom var dekningsmessige. Det ble fremlagt rapport fra rørlegger datert 17.7.20.

Det ble videre fremlagt følgende korrespondanse med firma F.:

Her er rapport rørlegger test med farge stoff Badet er 5,7m2 i grunn flate estimert ut baderings pris er 40-50.000pr m2 for full rehabilitering badet. da det må byttes sluk. sluket er fra da blokken bel bygget og av støpe jern. det er veldig oksydert å må byttes.

Da må gulvet pigges opp og for å få til full god membran løsning må vegger rives også obs det er også fukt i 2 av vegg her. Pga utett våt rom.

Mye av utstyret her vask og dusj dør ol kan trolig brukes på nytt VVS utstyr.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 2.9.20.

Det ble fremlagt pristilbud fra baderomsfirma M. for rehabilitering av badet til kr 294 275 inkl. mva. Rehabiliteringen inkluderte nytt røropplegg, nytt sluk, ny membran og nye varmekabler. Fra tilbudet hitsettes:

Badet er i dag med microsement på gulv/vegg. Det er ikke utført arbeider med røropplegg ved denne renovasjonen. Det burde vært frarådet å gjennomføre denne overflatebehandlingen uten forbedre teknisk stand på badet. Sluket er i så dårlig befatning at dette skulle vært skiftet ut ved arbeider med badet.

Etter mitt syn, er renoveringen som er utført med microsement av ingen verdi. Badet har lekkasje i fra avløp ved sluk, dette synliggjøres i hall mellom stue/kjøkken.

Kjøper fremla videre følgende tilleggskommentar fra baderomsfirma M. datert 16.12.20:

Under prosessen ved riving, finner vi ingen tegn til tettesjikt ved sluket (membran typer) overgang vegger/gulv.

Selskapet fremla tilbudet fra selgers oppussing av badet i 2019. Fra tilbud fra firma J. datert 1.3.19 hitsettes:

Det er beregnet microsement på badet (gulv og vegger). Dette er en overflate behandling der det forutsettes at bakenforliggende vegger/konstruksjoner ikke er skadet, eller har skader under utvking. Microsementen er 100 % tett. (Firma J.) as stiller ingen garanti for bakenforliggende konstruksjoner der det legges microsement.

Videre har selskapet innhentet følgende uttalelse fra firma J. datert 17.9.20:

Vedlegger vårt tilbud på jobben der vi presiserer at arbeidene på badet kun er kosmetiske og nedenfor stående mail fra leverandøren av Microsementen som bekrefter at han avsluttet sine arbeider mot slukrist.

Under arbeidene har vi ikke vært i befatning med slukringen som klemmer membran.

Når kunde beskriver øvre del av sluket så må det forstås som slukristen som ligger på toppen av sluket og som hindre innsyn og at større gjenstander kommer ned i sluket.

I prinsippet består sluket av 2 deler – selve sluket med slukringen som ligger i støpen eller bjelkelaget, og slukristen som er synlig fra oversiden og ligger jevnt med gulvet (flis, microsement, beleg, etv).

Fra uttalelse fra underentreprenøren som la mikrosement hitsettes:

Vårt oppdrag i (adressen) 2019 var å legge Mikrosement på overflatene vegger og gulv.

Underlaget var fliser som ble gjort rent før påføring av Mikrosement systemet.

Vi har avsluttet mikrosementen mot slukrist og har ikke vært i befatning med hverken slukring eller slukkasse i denne forbindelse.

Oppdraget var kun for kosmetisk overflate behandling.

Selskapet fremla videre dokumentasjon fra en fuktmåling utført i selgers eiertid, som selger fikk utført som en følge av at andre leiligheter hadde opplevd fuktinnsig på grunn av utett balkong. Ifølge selskapet ble selger da oppfordret til å undersøke egen leilighet, uten at det ble avdekket fuktproblematikk i enheten.

Fra selgers forklaring hitsettes:

Alt ang badet og leil generelt er opplyst i salgsoppgaven og egenerlæringsjema. Badet ble oppgradert i 2019, ikke ny membran og sluk er opplyst.

Vi har eid leil i ca 25 år og har aldri hatt noe vannskader på baderommet som meg bekjent.

Selskapet fremla et notat fra intern takstmann R. av 25.3.21, som bl.a. bemerket at oppussingen i selgers eiertid kun var å anse som en kosmetisk oppgradering av badet, og at lekkasjen som nå hadde oppstått ikke skyldtes feil ved arbeidene i 2019, men trolig alder på membransjiktet.

Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhendingslova. Det ble opplyst om mikrosement, som i seg selv skulle være vanntett. Det ble også opplyst at øvre del av sluket var oppgradert, i tillegg til ny slukrist. Det var mangelfullt arbeid ved oppgraderingen av øvre del av sluk som var problemet, og avviket var dermed upåregnelig. Kjøper hadde pratet med tre ulike entreprenører, som alle forsto opplysningene om "*indre øvre del av sluket*" som at det omhandlet den del av sluket som tettet membran til sluket. Kjøper hadde en forventning om vanntett bad uavhengig av tilstand og alder på underliggende konstruksjon. Takstmannen vurderte badet på bakgrunn av denne informasjonen til TG 1, og det ble opplyst om at det forelå dokumentasjon på badet. Det ble reklamert rettidig, idet kjøper fikk kjennskap til lekkasje fra membran ved sluk den 13.6.20.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 300 000. Videre hadde kjøper lidt et tap for andre utgifter på rundt kr 150 000, som følge av bl.a. tapte leieinntekter på kr 15 500 per måned og andre kostnader, egenandel til forsikringen på kr 12 000, kr 4 500 for en tur kjøper måtte gjennomføre for å se til leiligheten, og kostnader til rørlegger.

Selskapet anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger hadde ikke opplevd lekkasjer eller fuktproblematikk i sin eiertid, og fuktmålinger gjort som følge av problemer med balkongene avdekket ikke fukt i leiligheten. Ved salget ble det videre opplyst at badet kun var oppusset, og at verken membran eller sluk ble fornyet. Den underliggende konstruksjonen var dermed 36 år og utlevd. Selger rettet uansett takstmannens vurdering ved opplysninger i egenerklæringen, og egenerklæringen var datert senere enn tilstandsrapporten. Selskapet har videre anført at det ikke var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, og selskapet viste til at selger i egenerklæringen kun hadde forsøkt å formidle at slukristen var skiftet. Det kunne uansett se ut som at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt uriktige opplysninger om sluket, jf. avhl. § 3-8. Etter et standardhevingsfradrag kom sekretariatet til at prisavslaget passende kunne settes til kr 200 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Videre kom sekretariatet etter en konkret vurdering til at det forelå garantiansvar etter avhl. § 4-14 andre ledd, slik at kjøper også hadde krav på å få dekket indirekte tap i form av tapte leieinntekter, jf. avhl. § 7-1 andre ledd. Hva

gjaldt kjøpers reisekostnader fant sekretariatet at kravet var upåregnelig for selger, og dermed ikke kunne kreves dekket av selskapet, jf. avhl. § 7-1 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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

Ved salget opplyste selger riktignok at det ikke ble lagt ny membran eller skiftet sluk i forbindelse med oppgraderingen, men beskrev at "Innvendig øvre del av sluk er oppgradert og ny slukrist satt inn". Selger krysset også av "ja" på spørsmål om "tettesjikt/membran/sluk" var oppgradert/fornyset.

Selskapet har anført at det kun var slukrist som ble skiftet, og har fremlagt uttalelse fra utførende håndverker som bekrefter dette. Det er fra håndverker også bekreftet at mikrosementen ble avsluttet mot sluk, uten at sluket ble oppgradert. Ifølge utførende håndverker er det kun slukristen som må anses som øvre del av sluket. Sekretariatet kan imidlertid ikke se at denne forståelsen må legges til grunn i lys av selgers formulering. Selger har opplyst at innvendig øvre del av sluket var oppgradert, i tillegg til ny slukrist. Slik formuleringen inntrykk av at det var gjort mer arbeid på sluket enn bare montering av slukristen. Vi kan heller ikke se at risten som legges over slukets inngang nødvendigvis kan omtales som "innvendig øvre del av sluk".

Sekretariatet ser at kjøper på bakgrunn av opplysningene ikke kunne forvente et nytt sluk, men vi bemerker at det ikke er uvanlig at det kun gjøres lokal oppgradering av sluk i forbindelse med oppussing av bad. Vi finner det i lys av opplysningsbildet nærliggende å tolke selgers beskrivelse dithen at arbeidet i den minste besto av undersøkelse av slukets tilstand, samt oppgradering av overgangen mellom sluk og gulv og klemring i sluket. I annet tilfelle vil selgers beskrivelse fremstå å være uten innhold, og ikke innebære en oppgradering av sluket overhodet.

Vi bemerker videre at arbeidet hadde blitt gjort faglært, hvor dusjkabinettet hadde blitt skiftet ut med dusjing rett på badets overflater. Opplysningene om slukets oppgradering ga kjøper forventninger om at arbeidet på sluket var tilpasset behovet som oppsto med økt vannpåkjenning direkte på gulvet. Takstmannen ga videre badet TG 1 i lys av opplysningene. Dersom takstmannen ikke reagerte på opplysningsbildet, er det etter sekretariatets oppfatning vanskelig å legge til grunn at kjøper skulle ha forstått risikoen. Takstmannen opplyste videre at det forelå dokumentasjon på badet, uten at selger har fremlagt dette for kjøper i ettertid. Vi kan heller ikke se at selskapet har gitt noen forklaring på hvorfor kjøper ikke har fått fremlagt dokumentasjonen.

Selskapet har riktignok anført at egenerklæringsskjemaet er datert en senere dato enn tilstandsrapporten, men vi bemerker at takstmannen i rapporten skrev at han hadde fått tilsendt egenerklæringsskjemaet via e-post. Dersom selger hadde endret egenerklæringsskjemaet etter dette burde det ha fremkommet tydeligere, dersom egenerklæringsskjemaet var ment å forstås som en retting av takstmannens vurdering.

Sekretariatet viser videre til at mikrosement i utgangspunktet har vannsikre kvaliteter, og dermed vil fungere som et nytt tettesjikt i seg selv. Dette fremgår bl.a. av tilbudet fra firmaet som utførte oppussingen i selgers eiendom, hvor det fremgår at "Microsementen er 100 % tett".

Vi har på bakgrunn av det ovennevnte dermed funnet at kjøper hadde grunn til å forvente at øvre del av sluk og tettesjikt var oppgradert ved oppussingen. Når det viser seg at det ikke er gjort noe med sluket eller overgangen mellom gulv og sluk, finner vi at det er gitt en uriktig opplysning om forholdet, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. All den tid selgers formulering etter en naturlig språklig forståelse må leses som tilsikring av *noe mer* enn kun skifte av slukrist, må selger selv bære risikoen for at dette egentlig ikke var meningen. Det vises særlig til at den aktuelle formuleringen ved siden av å stå i egenerklæringen også ble tatt inn i selve salgsprospektet. Nemnda har merket seg selskapets anførsler og teknisk notat i brev av 29.3.21, men finner ikke at dette er egnet til å endre nemndas syn på selve opplysningssvikten. Nemnda anser det videre klart at opplysningen har virket kjøpsmotiverende. Som sekretariatet, finner nemnda at reklamasjonssinnsigelsen ikke kan føre frem.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, har nemnda imidlertid kommet til at kr 200 000 – som sekretariatet har fastsatt – er for høyt. Pristilbudet som er fremlagt om rehabilitering av badet på kr 294 275 innebærer et helt nytt røropplegg, nytt sluk, ny membran og nye varmekabler. Selv om kjøper kunne forvente et oppusset og renoveret bad, var den underliggende konstruksjonen 36 år gammel. Det ble også formulert et generelt forbehold om at oppussingen i 2019 nettopp ikke omfattet nytt sluk eller membran. Mangelen er derfor utelukkende knyttet til fraværet av rehabilitering av "*innvendig øvre del*" av sluk. Nemnda finner av den grunn at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 100 000.

Sekretariatet har i sin vurdering videre utmålt kr 15 500 i erstatning etter avhl. § 4-14 for kjøpers tapte leieinntekt. Nemnda slutter seg til dette, herunder sekretariatets begrunnelse for at kun én måneds leieinntekt skal hensyntas, og for at reisekostnader faller utenfor hva som kan anses påregnelig for selger.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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