

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-703

9.7.2021

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved bad – lukt, manglende fall, opplysninger fra rørlegger før salget – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En leilighet i Oslo oppført i 1981 ble solgt "som den er" for kr 7,2 mill. ved budaksept 11.3.20. Ved salget ble det opplyst om pent flislagt bad fra 2008. Det ble i boligsalgsrapporten påpekt noe riss og bom i fliser, at sluk ikke var skiftet (TG 2), men punktet "*Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det*" var gitt TG 0 og 1. Selger oppga i egenerklæringsskjemaet at arbeid på badet var utført av firmaet U. Fasade AS. Boligen ble overtatt av kjøper den 29.5.20. Første gang kjøper benyttet seg av dusjen oppdaget de at hele badegulvet ble fullt av vann. I tillegg opplevde de at det kom dårlig lukt fra sluket. Kjøper oppdaget senere at selger kort tid før salget hadde vært i kontakt med en rørlegger, som hadde påpekt at avløp på badet hadde motfall og var underdimensjonert. Kjøper fremsatte krav mot selskapet som følge av ufagmessig utførelse på badet. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke var kjent med avvik på badet, utover det som var opplyst. Nemnda kom til at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 348 510, kostnader til takstrapport kr 12 841, krav om erstatning for advokatutgifter, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 4-roms leilighet i Oslo oppført i 1981.

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

Pent flislagt bad med både dusj og badekar

I boligsalgsrapporten fremgikk:

Bad vurderes å være fra 2008. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malte himlingsflater. Servantskap med skuffer i høyglans sort fra 2013. Ovenpåliggende dobbel servant i kompositt med ett-greps armatur fra Hans Grohe. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og to-greps armatur fra Hans Grohe. Fliser i dusjen fra 2019. Elektrisk håndklettørkere på vegg ved dusj. Innebygd badekar med to-greps armatur fra Hans Grohe med kran og hånddusj. Opplegg for vaskemaskin i hjørnet. Vegghengt toalett. Vannrør med rør-i-rør system og synlige avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk på vegg.

Følgende var vurdert til TG 0 og 1:

Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det

Følgende var vurdert til TG 2:

Ventilasjon

(...)

Ventilasjonsspalte dør/terskel mangler.

(...)

Slukets tilkomstmulighet for rengjøring

(...)

Det er murmørtel smørt rundt ned mot vannlås. Dette gjør så det kan være vanskelig å komme til sluket ved rengjøring.

(...)

Sanitærutstyr og innredning

(...)

Elektrisk håndkletørkeren på veggen ved dusjen fungerer ikke, uvist årsak.

(...)

Overflater vegger

(...)

Riss i veggfliser ved toalett og feste til dusjdør. Riss stedvis påvist i flisfuger.

(...)

Overflater gulv, ink. Fallforhold

(...)

Stedvis "bom" i gulvfliser. Dette betyr at gulvfliser mangler vedheft til underlaget. Konsekvensen kan bli riss/sprekker i gulvflis/fuger.

Til Info:

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er med krysslaser på tilfeldig sted målt til 20 mm.

(...)

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) ink. rørgjennomføringer.

(...)

Utførelsen med hensyn til bruk av klemring og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

(...)

Avløp (ink. sluk) og vannrør

(...)

Selv om rommet ellers har oppgraderinger er sluket ikke skiftet. Uheldig pga usikker og begrenset restlevetid og at tettefunksjonene er usikre.

I egenerklæringsskjemaet datert 9.2.20, svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. Selger opplyste at det var skiftet fliser i dusj og lagt ny fugemasse på enkelte fliser i 2019, og at arbeidene var utført av firmaet U. Fasade AS.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,2 mill. ved budaksept 11.3.20. Kjøpekontrakt ble signert 17.3.20, og boligen ble overtatt av kjøper den 29.5.20.

Første gang kjøper benyttet seg av dusjen oppdaget de at hele badegulvet ble fullt av vann. I tillegg opplevde de at det kom dårlig lukt fra sluket. Dette ga de umiddelbart beskjed om til selger ved SMS den 7.7.20:

Vi har drevet med oppussing og det er nå nylig vi fikk muligheten til å dusje i vår nye leilighet. Vi opplevde at hele badet ble fullt av vann etter en dusj og samtidig som det kommet dårlig lukt fra sluk. Vi prøver å kontakte U. fasade som hadde utført jobben i 2019, samtidig som vi har meldt dette til boligkjøperforsikring for ivareta meldeplikt. Ville bare orientere deg om dette og høre om dere opplevde tilsvarende problemer.

Selger skrev følgende svar samme dag:

Vi opplevde også dette med vann på gulvet, det virket som gummilistene i dusjen ikke var tette nok og at det var noe høydeforskjell mellom dusj og bad for øvrig. Vedrørende sluk så kan jeg ikke huske å ha opplevd noe vedrørende lukt, men det sluket er nok ikke bra i lengden. Det fremkom vel også i vurdering fra takstmann. Tror det sluket er fra rundt 2008 da badet sist ble pusset opp.

Selskapet har senere gjengitt selgers forklaringer i saken:

Vedrørende intens lukt fra sluket er dette helt ukjent for oss. De eneste gangen det har vært noen lukt er når vi har vært bortreist og rørene har gått tørre. I disse tilfellene har det vært noe lukt, men da først og fremst fra vask. Dette har blitt borte med en gang vi har begynt å bruke vasken. Når dette er sagt fikk også dette sluket dårlig score av takstmann og det ble opplyst av denne at dette bør utbedres.

Når det gjelder vann på badersgulvet så er nok det på grunn av noe høydeforskjell mellom dusj og øvrig gulv på badet. Vi skiftet ut fliser i dusj i fjor høst og satte da også inn nye gummilister i dusjdørene. Disse var tydeligvis ikke tette nok til å kompensere høydeforskjell mellom dusjgulv og badegulv for øvrig.

(...)

Vi har ikke kjent til utilstrekkelig fall på badersgulvet, og det ble heller ikke avdekket i tilstandsrapporten. Vi har tidligere sagt at det kom noe vann ut fra dusj ved dusjing, men har ikke hatt erfaring med vond lukt. Dette ble avdekket etter at vi hadde fylt ut egenerklæring. På det tidspunkt egenerklæring ble utfylt var vi ikke kjent med at det skulle være noen feil med rør og det ble heller ikke avdekket av takstmann. Det hendte fra tid til annen at vi brukte avløpsåpner for å åpne opp dersom det kom vann opp i badekar, og dette fungerte. Vi trodde dette var normalt på bakgrunn av hår og lignende som hadde blitt skylt ned i vask. På det tidspunkt (rørlegger) ble tilkalt var det blitt tettere enn tidligere. Dette var første gang i løpet av tiden vi bodde der at det ble såpass tett. Beskjed etter utbedringen var at man kunne bruke avløpsrens med jevne mellomrom, samt skylle med vann fra badekar, men at rør burde endres på sikt som beskrevet.

Her har vi kommentert tidligere at vi handlet i god tro om at vedkommende var faglært, men det har i ettertid vist seg at man ikke har kunnet legge frem noen dokumentasjon på dette.

Kjøper engasjerte takstmann S. som undersøkte badet og utarbeidet rapport datert 21.10.20:

1.1. Fall på gulv:

Fallet på badet er målt til 20mm fra gulv ved terskel til topp slukrist. Det er også et sprang mellom fliser rundt slukrist og ned til slukristen på 2-4mm. Gulvet i dusjsonen har fall fra vegg hvor dusjbatteri er montert og til sluk, men fra sluk og ut mot dusjdøren er det tilnærmet flatt gulv.

(...)

1.2. Membranløsning mot sluk (og lukt):

Membranen som er lagt i 2019 er smurt i sjiktet mellom fliser og på støp samt et godt stykke ned i slukbrønnen. Dette avviker fra beskrivelser i byggedetaljblad. Det er ikke kontrollert om det opprinnelig er brukt underliggende membran eller overliggende membran.

Når det er smurt smøremembran mellom fliser og på støp samt videre langt ned i sluket vil ikke klemring og kritiske områder i sluket og membranovergang være tilgjengelig for inspeksjon, rengjøring og vedlikehold. Dette kan også føre til at vann som kommer ned i sjiktet under smøremembranen grunnet utilstrekkelig fall på gulvet vil bli stående uten mulighet for å dreneres i spalte til sluket og dette kan gi ubehagelig lukt over tid.

(...)

Konsekvens

På grunn av utilstrekkelig fall vil bruksvann ved bruk av dusjen ikke renne til sluk, men renne ut ved dusjdøren og videre ut på gulvet i baderommet. Dette kan på sikt gi økt slitasje på gulv overflatene og føre til

at flisfuger sprekker, løsner e.l. Det kan også bidra til at fuktighet blir stående i konstruksjonen og videre trekke ut til tilstøtende bygningsdeler eller og rom og føre til ytterligere følgeskader.

Grunnet smøremembran som sannsynligvis ligger over på støp med underliggende membran kan føre til ubehagelig lukt da vann blir stående i sjiktet og ikke kan renne ut gjennom spalte i forhøynings ring til sluket. Dette kan forsterke luktproblemene i baderommet over tid dersom fuktigheten blir stående mellom membranlagene.

Kjøper fremla faktura fra takstmann på kr 12 841.

I etterkant har kjøper også funnet et arbeidsnotat fra et rørleggerfirma, hvor det fremgikk at rørlegger ble tilkalt av selger den 28.2.20, som en følge av tett avløp fra servant og badekar. Det fremgikk bl.a. av notatet at det burde foretas endringer/utbedringer av avløp.

Kjøper har forklart at de kontaktet en rekke baderomsentreprenører, men at ingen var villige til å påta seg en partiell utbedring av skadene, og det var derfor nødvendig med en totalrenovering av badet. Kjøper fremla pristilbud fra L. AS datert 29.9.20 på kr 348 510.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at det var gitt mangelfulle opplysninger om utilstrekkelig fall på baderomsgulvet, og uriktige opplysninger om at arbeidene var utført av faglærte. Kjøper mente at U. Fasade ikke hadde kompetanse til å utføre arbeider på bad, slik at det var gitt uriktig opplysning om faglært arbeid. Forholdet utgjorde uansett et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 348 510, jf. avhl. § 4-12. Kjøper krevde i tillegg å få dekket kostnader til takstmann på kr 12 841, og erstatning iht. avhl. § 4-14 for advokatutgifter, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet oppfattet selger slik at de hadde opplevd vann på gulvet, men ikke i det omfang som kjøper anførte var tilfelle. Selger hadde heller ikke opplevd problemer med tette rør/avløp etter utbedring av rørlegger før salget. Selger var ikke kjent med at de som utførte arbeid på badet ikke hadde var faglærte til å utføre slikt arbeid. I alle tilfeller var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt, ettersom forholdet ikke hadde noen økonomisk konsekvens for kjøper. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 135 000, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet manglende fall på baderomsgulvet og dårlig lukt fra baderomssluket.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Slik saken er opplyst, kan det ikke legges til grunn at opplysningene i egenerklæringsskjemaet om faglært utførelse av arbeidene på badet i 2019, var gitt mot selgers bedre vitende.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, fremholdt sekretariatet følgende:

I boligsalgsrapporten var det opplyst om "(n)ivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er med krysslaser på tilfeldig sted målt til 20 mm". Det er uklart for sekretariatet om dette er en opplysning om fall, motfall eller utilstrekkelig fall. Opplysningen er etter vår vurdering ikke egnet til å gi en beskrivelse av hvordan fallet på gulvet faktisk er. Risikoen for at opplysningen er uklar, må gå utover den parten som har gitt den, altså selger. Se til sml. FinKN 2014-290.

Selger har hatt opplysninger om noe vann utover badersomsgulvet. Selger har forklart at de også hadde opplevd vann på gulvet fordi "det virket som gummilistene i dusjen ikke var tette nok" og at det var "noe høydeforskjell mellom dusj og bad for øvrig". Selger har altså hatt kjennskap til vann på gulvet og at fallforholdene på gulvet ikke var optimale.

Nemnda er enig i sekretariatets vurderinger på disse punktene. Når det gjelder selgers kjennskap til at det var vann utover badersomsgulvet ved dusjing, finner nemnda at dette var opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder opplysningene selger fikk fra rørleggeren, som ble engasjert i slutten av februar 2020 for å utbedre avrenningen i avløpet. Rørleggeren formidlet at avløpet lå med motfall samt at det var underdimensjonert, noe som er sentrale opplysninger om badersommets funksjon. Nemnda viser i denne forbindelse til at budaksept var 11.3.20, og dette er skjæringstidspunktet for selgers kunnskap. Rørleggerens informasjon var følgelig formidlet til selger forut for dette skjæringstidspunktet. Det bemerkes for ordens skyld at nemnda ikke finner at det foreligger konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til den nevnte luktproblematikken.

Nemnda er etter dette enig med sekretariatet i at selger har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Slik nemnda ser det, kan en gå ut fra at opplysningssvikten har innvirket på avtalen. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er fremlagt et pristilbud på kr 348 510 for en totalrenovering av badet. Sekretariatet utmålte etter en skjønnsmessig vurdering prisavslaget til kr 135 000 med tillegg av forsinkelsesrenter etter at det var gjort fradrag for standardheving. Nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget krevende, men har etter en konkret vurdering kommet til at den slutter seg til sekretariatets utmåling og begrunnelsen for denne. Kjøper har også krevd dekket utgifter til fagkyndig rapport på kr 12 841. Det fremgår av sakens dokumenter at kjøper har tegnet boligkjøperforsikring, og nemnda legger til grunn at kostnadene er dekket av denne. Det er følgelig ikke sannsynliggjort noe tap på kjøpers hånd som kan kreves dekket som del av prisavslaget.

Kjøper har videre krevd erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter i anledning mangelskravet. Krav om erstatning forutsetter at det har oppstått et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd. Nemnda oppfatter at kjøper har dekning også for advokatutgifter under boligkjøperforsikringen, og det vil da normalt ikke være sannsynliggjort noe faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd som kan kreves dekket av selger etter avhl. § 4-14. Nemnda viser på dette punktet til Eidsivating lagmannsretts dom av 27.4.20 (LE-2018-159442-2), som ble rettskraftig gjennom Høyesterett ankeutvalgs beslutning av 25.8.20. Nemnda finner derfor ikke å tilkjenne erstatning i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).