

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-875

22.9.2021

Protector Forsikring ASA

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

48 år gammel fritidsbolig – feil ved bad og el-anlegg – nytt/oppusset bad – avhl. § 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Holmestrand kommune oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 1,7 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.17. Ved salget ble det opplyst om *"Nytt bad i 2010 – Nye fliser, wc, dusj og baderomsinnredning"*, og i tilstandsrapporten ble det opplyst at badet var *"pusset opp for 10 år siden"*. Takstmannen vurderte badet til TG 2, og opplyste om dårlig utført flisearbeid, manglende tilluft, misfarging, bom i fliser og manglende tetting i sluket. Selger svarte *"nei"* på spørsmål om arbeidet var utført av faglærte, men opplyste at arbeidet var *"utført av utdannet person"*. Det ble videre opplyst om fukt og misfarging av bjelkelag i tilknytning til krypkjeller. Selger opplyste også at det var byttet til automatsikringer, og at de før salget skulle *"rydde opp"* i sikringsskapet. Etter overtakelsen avdekket kjøper omfattende råteskader i bjelkelaget under badet, som en følge av lekkasjer og ufagmessigheter ved badet. Videre avdekket kjøper flere feil ved el-anlegget som måtte utbedres. Kjøper reklamerte overfor selskapet, som avslo kjøpers krav under henvisning til at feilene ikke utgjorde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 230 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. § 3-9 andre punktum:

- Feil ved bad
- Feil ved vann- og avløp
- Feil ved el-anlegg

Fritidsboligen i Holmestrand kommune ble oppført i 1969.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Inneholder Entre, gang, romslig stue med peis og varmepumpe, nytt kjøkken fra 2009 lyse skaper med oppvaskmaskin og side by side skap samt komfyrtopp, flislagt bad med wc, dusj og servant samt opplegg for vaskemaskin, 3 soverom med panel på veggene og klikk gulv/teppe på gulver. Stor vinterhage med adgang til uteplass med utsikt over (...).

Garasje på 36 kvm med god lagringsplass.

Standard Hytten har god standard både bygningsmessig og innredningsmessig.

- Flislagt bad

- Malte platehimlinger i alle rom med unntak av vinterhagen, soverom x 1 og badet der det er MDF panel. Hytten gir et godt inntrykk og har praktisk romløsning.

Oppvarming Ved, støm og vannpumpe.

Eventuelt

Ting som skal forbedres av selger innen kort tid.
Smøre membran i sluk på bad.
Rydde opp i sikringsskap.

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

Konklusjon

(..) Hytta er oppført i 1969, senere tilbygget. På eiendommen ligger det også et frittliggende uthus/garasje. Hytta er oppført etter datidens byggeskikk. Dagens forskrifter er endret i forhold til isolasjon, inneklima, miljø og brann.

Det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens forskrifter.

Bygningskonstruksjonene antas å være hovedsakelig fra byggeåret. Hytta er isolert. Tidligere terrasse er innebygget. Taktekking er fra 1980 tallet og bør vurderes omlagt innen rimelig tid. Eldre ytterkledning med noe sprekkdannelser og råteskader. Vinduer av forskjellig alder. Skade i vindu i stue som skal repareres av eier, punktert glass i terrassedør. Loftet er noe dårlig luftet. Skjevheter i gulv, spesielt i stue.

Etasjeskillere – TG 2

Beskrivelse

Tre og betong i gulv.

Vurdering

Det er registrert skjevheter i gulv, spesielt i stue, forøvrig noe skjevheter/svikt i gulv i sommerstue. Fukt i krypkjeller vil over tid ha negativ innvirkning på bjelkelaget/konstruksjon og må regnes som en risiko. Det er kun deler av bjelkelag som er besiktiget i krypkjeller.

Tiltak / konsekvens

Holdes under oppsikt.

Rom under terreng – TG 2

Beskrivelse

Krypkjeller under deler av hytta. Luke i gulv i bod.

Vurdering

Det er montert lufteventiler i vegger i krypkjeller.

Det er synlig fukt i krypkjeller som følger fjellet. Saltutslag/luktopptrekk i grunnmur. Krypkjeller er kun besiktiget fra luke på grunn av begrenset kontrollmulighet. Noe misfarging i treverk. Eier opplyser at det er montert en pumpe for vann mot vest. Om denne fortsatt er i funksjon er ikke opplyst.

Krypkjeller må regnes som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig er utsatt for skader. Bjelkelag på ringmur i sommerstue er ikke kontrollert. Utvendige synlige lufteventiler i grunnmur.

Tiltak/ konsekvens

Krypkjeller bør besiktiges med gjevne mellomrom.

Det kan vurderes å gjøre konstruksjonen mer tilgjengelig for kontroll.

Bad – TG 2

Beskrivelse

Bad med dusj, wc og baderomsinnredning. Fastmontert opplegg for vaskemaskin. Fliser på gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Elavtrekk i vegg, fuktstyrt.

Vurdering

Badet er pusset opp for 10 år siden. Eier opplyser at det er brukt Litex våtromsplater i vegger. Det er registrert manglende tetting i sluket. Misfarging og dårlige fuger. Stedvis bom under gulvfliser.

Flisarbeide virker noe dårlig utført.

Skade i servant.

Tilluft bør etableres.

Tiltak/ konsekvens

Badet fungerer med dagens standard, men trenger noe oppgraderinger.

Levetid

Normal levetid for keramiske fliser på våtrom er, omlegging 10-20 år.

Normal levetid for baderomspanel, utskifting er 10 til 20 år.

VVS

Beskrivelse

Tilkoblet privat borevann med pumpe og privat renseanlegg. 120 l varmtvannsbereder i bod.

Vurdering

Vann og ledningsnett er ikke vurdert i denne rapport.

Tiltak/ konsekvens

Hvis ønske om gjennomgang/kontroll av vvs må rørlegger kontaktes.

Levetid

Normal levetid for gal.stålrør er 20 til 40 år.

Normal levetid for soilrrør er 25 til 60 år.

Normal levetid for kobberør er 25 til 60 år.

Normal levetid for kraner er 10 til 25 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Tavleskap med skrusikringer og automatsikringer. Hovedsikringer av 35 A.

Vurdering

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert i denne rapport da takstmannen ikke har nødvendig el-kompetanse.

For kontroll må el-fagmann kontaktes.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid fritidsboligen siden 2008, og det fremgikk følgende om badet:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte og/eller soppskader?

"NEI"

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år?

"JA. Nytt bad i 2010 – Nye fliser, wc, dusj og baderomsinnredning."

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

"NEI"

1.3 Er arbeidet utført ved egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis "JA", redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.

"JA. utført av utdannet person."

Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget, og "ja" på spørsmål om det var utført arbeid eller kontroll på el-anlegg eller andre installasjoner. Selger beskrev videre at det var "byttet til automatsikringer", og at dette var utført av faglærte. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil på vann og avløp, og opplyste at faglærte hadde "lagt inn nytt renseanlegg 2009".

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 1,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.7.17, og overtatt av kjøper den 1.8.17.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at badet var bygget på et for svakt fundament, og at det var lagt et ekstra diffusjonssperre som lukket inn fukt. Kjøper innhentet i den forbindelse en befaringsrapport fra takstmann H. datert 3.11.18:

Avvikende forhold

Det er gjort observasjoner utover det som framkommer i tilstandsrapport og egenerklæring skjema for følgende forhold:

- Sett fra krypkjeller er bjelkelaget åpnet av eier. Her framkommer råteskade i gulvbordene.
- Det er observert ett ekstra lag fuktsperre sett fra krypkjeller.
- Det er ikke tett rundt sluk og her er det råteskade i gulvbord sett fra krypkjeller.
- Det er motfall i gulvet mot sluk, vannet renner ut på gulvet.
- Det er svikt i bjelkelaget.

Konklusjon

Når det foreligger svikt av denne karakter er bjelkelaget ikke dimensjonert for flislegging. Ved flislegging skal bjelkelaget forsterkes som utgangspunkt før videre oppbygning og evt. flislegging. Dette er en byggefeil.

I tillegg er ekstra diffusjons sperren i gulvet med på å lukke inn fukt. Dette er en byggefeil. Over tid vil dette gi råteskade som viser seg i dette tilfellet. Da det er utettheter rundt sluket vil dette gi fukt som bygges inn mellom fuktsperren i bjelkelaget og eksisterende membran.

Våt rommet er totalt skadet og må bygges om på nytt med riving av hele bjelkelaget med overflater samt vegger med fliser og membran.

Avslutningsvis var kostnadene for utbedring av badet beregnet til kr 175 000.

Det ble også fremlagt en uttalelse fra takstmann S., hvor det fremgikk følgende:

Etter nærmere sjekk på stedet kan det konkluderes at lekkasje i vegg mellom bad og kjøkken, som har på gått over tid (flere år) har en klar sammenheng med råte i under-bordene som ligger rett på bjelkelaget i badet.

Årsaken til at det har oppstått råte/misfarginger osv på gulvbordene skyldes fuktsperre rett under gulvbordene. Vannet har da over tid rent oppå fuktsperren i bjelkelaget, det kan da lett samle seg opp vannlommer oppå fuktsperren som gir høy fuktighet og ekstra rått "miljø" enkelte steder.

Det ble for øvrig konkludert på befaringen i dag at bjelkelaget har en helning fra skilleveggen mellom badet og kjøkkenet og inn i badet, noe som styrker teorien at vannet har rent oppå fuktsperrene i bjelkelaget.

Konklusjon da på at minst 3 fakk er berørt i badegulvet "kraftig angrepet av råte/bærende undergulv". For å få byttet ut undergulvet resulterer det at hele badet "ryker".

Det ble videre avdekket en rekke feil ved vann og avløp, hvor det oppsto vann- og avløpslekkasjer. Ved besøk fra elektriker ble det også avdekket at det måtte gjøres akutte utbedringer på anlegget.

Kjøper fremla følgende uttalelse fra rørlegger H.:

Når vi ankom stedet var det en stor vannlekkasje i veggen. Dette kom av at det var brukt dusjslanger i veggen som var koplet som der, Grovt ufaglært arbeidet.

Kjøper fremla videre diverse fakturaer og kostnadsoversikt over avvikene, hvor det fremgikk at utbedringskostnadene for feil ved el-anlegget utgjorde kr 19 756, for arbeid på røropplegget kr 50 852, og for renovering av bad kr 175 000 med egenandel for følgeskader i tiliggende rom på kr 6 000. Totale kostnader ble av kjøper oppgitt å være kr 254 608. I tillegg ble det fremlagt kostnadssammenstilling for utbedring av følgeskader på tiliggende rom fra kjøpers bygningsforsikring, hvor det fremgikk at følgeskadene utgjorde totalt kr 22 892 eks. mva., og at forsikringen dekket kr 16 892 eks. mva. av disse.

Av faktura over avvik ved el-anlegget fremgikk det at arbeidet bl.a. besto av "avvik som var nødvendig utbedre umiddelbart", og at det var gjort noe arbeid på kjøkkenet.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Badet ble markedsført som nytt i 2010, og det ble ikke gitt negative opplysninger om det elektriske anlegget eller vann- og avløpssystemet. De avvikene som ble bemerket ved baderommet var av mindre alvorlig karakter, og de avdekkede feilene måtte anses å være utenfor hva som var påregnelig ved salget. Det var upåregnelig at grunnkonstruksjonen var mangelfull og ikke kunne holde vekten av badet.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene etter fradrag for standardheving og levetidsfradrag på totalt kr 230 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet anførte at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble gitt opplysninger om egeninnsats ved arbeid på badet, og kjøper kunne ikke forvente en totalreovering av badets grunnkonstruksjon. Det ble også gitt opplysninger om at det elektriske anlegget og VVS-systemet ikke hadde blitt undersøkt, og kjøper overtok dermed risikoen for feil og avvik. De påberopte forholdene måtte anses å være innenfor hva som var påregnelig ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ut ifra det samlede opplysningsbildet ved salget ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger til boligens stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. I vurderingen er det bl.a. vist til følgende:

Vedrørende vann- og avløpssystemet måtte kjøper i mangel av andre holdepunkter forvente at opplegg og rør var fra byggeåret, og dermed 48 år ved salget. Etter sekretariatets oppfatning var det dermed påregnelig med avvik og utbedringsbehov for VVS-anlegget. Se til sammenligning FinKN 2013-501, hvor nemnda la til grunn at det ikke var upåregnelig med kostnader til vedlikehold og bytte av rør i en bolig fra 1969. Vi bemerker også at ufagmessig arbeid på røropplegget kan ha blitt utført før selgers eiertid, slik saken er dokumentert for sekretariatet.

Hva gjelder badet, ser vi at opplysningen om "nytt bad" kan gi kjøper en forventning om at badet i sin helhet, inkludert den underliggende konstruksjonen, ble oppført nytt i selgers eiertid. Imidlertid ble opplysningen etterfulgt med en beskrivelse om hva som ble gjort, hvor arbeidet besto av "nye fliser, wc, dusj og baderomsinnredning". Videre ble det i tilstandsrapporten opplyst at badet var "pusset opp". Det samlede opplysningsbildet tilsa dermed at badet ikke nødvendigvis ble renoveret i sin helhet, men at det kun hadde blitt foretatt en oppussing av overflater og innredning. Vi ser at opplysninger om "nytt bad" fremstår noe misvisende, men de øvrige opplysningene tilsa dermed at det i det minste forelå en usikkerhet tilknyttet til hvilket arbeid som var utført ved oppussingen i 2010. Se til sammenligning FinKN 2017-744.

Videre kunne opplysningene om at arbeidet var utført av en "utdannet person" tilsa at arbeidet var utført av en med kompetanse innenfor våtrom. Imidlertid krysset selger tydelig "nei" på spørsmål om arbeidet var gjort faglært, og "ja" på spørsmål om arbeidet var utført ved "egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte". Etter sekretariatets oppfatning hadde kjøper i lys av avkrysningen dermed ikke berettiget forventning om at badet i sin helhet hadde blitt gjort av personer som var faglærte innenfor våtrom. Det forelå dermed en usikkerhet knyttet til hvilken kompetanse den som utførte arbeidet hadde, og det var innenfor det påregnelige at vedkommende ikke var kyndig innenfor våtrom.

(...)

Vi vil videre bemerke at det var opplyst om manglende tetting rundt sluket, som utgjør en risiko for badets tettesjikt og mulige lekkasjer. Ved salget opplyste selger riktignok at det skulle smøres membran i sluket,

men det ble ikke opplyst at konstruksjonen ville bli undersøkt for fukt eller skader etter eventuelle lekkasjer. Det var dermed påregnelig med fuktproblematikk i konstruksjonen som følge av mangelfull tetting, noe som har vist seg å være deler av bakgrunnen for råteskade i gulvbordene. Vi bemerker også at det var opplyst om manglende tilluft og misfarging, som kan tale for problemer med fukt og kondens.

Vedrørende bjelkelaget ble det videre opplyst om fuktig krypkjeller som over tid ville ha negativ innvirkning på bjelkelag/konstruksjon, og som utgjorde en risiko i så måte. Det ble også opplyst om noe misfarging i treverk, samt misfarging på badet. Dette tilsier at det var påregnelig for kjøper at bjelkelaget var svekket av fuktskader, og at det ville bli nødvendig med utbedringstiltak i den forbindelse. At bjelkelaget ikke tåler vekten til baderommet skyldes nettopp svakheter som følge av fukt i krypkjelleren, samt ufagmessigheter ved badets oppussing i 2010. Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at de avvikene som nå har oppstått må anses å utgjøre et åpenbart avvik fra hva kjøper kunne påregne ut ifra det totale opplysningsbildet. Vi bemerker også at fritidsboligen var 48 år ved salget, og det dermed var påregnelig med svikt også på bakgrunn av alder.

Hva gjelder det elektriske anlegget vil vi bemerke at det ved salget ble opplyst at selger skulle "rydde opp i sikringsskap" og at det var "byttet til automatsikringer", men at kjøper ellers i all hovedsak måtte forvente et el-anlegg fra byggeåret som dermed var 48 år ved salget. Vi viser i den forbindelse til at det kan fremstå noe usikkert hvilke avvik som ble avdekket, og om disse skyldes alder, håndverkerfeil eller arbeid utført i nyere tid. Likevel synes faktura fra arbeidet i hovedsak å gjelde kjøkkenet, og det ble i salgsprospektet opplyst om nytt kjøkken fra 2009. Imidlertid ble det i tilstandsrapporten opplyst om kjøkken av eldre dato, som kunne indikere noe risiko vedrørende kjøkkenets tilstand. Videre ble det opplyst at el-anlegget ikke var undersøkt. Kjøper måtte dermed påregne at det kunne foreligge noe skjulte feil og mangler, på et el-anlegg som forøvrig måtte forventes å være 48 år. Vi kan uansett ikke se at utbedringskostnadene for el-anlegget isolert er kvantitativt tilstrekkelig til å utgjøre en vesentlig mangel etter bestemmelsen.

Nemnda tiltrer dette fullt ut, og legger særlig vekt på at selger gjennom egenerklæringsskjemaet klart tilkjenner at arbeidene på badet ikke var utført av faglærte. Dette i kombinasjon med takstmannens tydelige merknader om svakheter ved badet for så vidt gjaldt flisene, tetting i sluket samt fugging innebar at feil og mangler ved badet var påregnelig. Nemnda ser at utbedringskostnaden knyttet til lekkasjen er relativt stor, men finner samlet sett at det ikke er tale om et så markant avvik fra det forventbare at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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