

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-891

27.9.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Feil ved 13 år gamle bad – manglende fall på gulv, mv. – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Karmøy kommune oppført i 2007 ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill., og overtatt av kjøper 1.9.20. Ved salget ble det opplyst at boligen holdt høy standard og var godt ivaretatt både utvendig og innvendig. Det var installert badekar på badet i hovedetasjen og dusjkabinett på badet i sokkeletasjen. Badene var gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det ble opplyst at sluk under dusjkabinett og boblebad ikke var kontrollert. Etter overtakelsen reklamerte kjøper til selskapet over flere feil på baderommene, herunder feil fall på gulv. Selskapet avslo kravet under henvisning til at badene var bygget i henhold til kravene etter TEK 97. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 241 000, takstutgifter kr 6 675, advokatutgifter kr 34 438, med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved boligens to baderom, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Karmøy kommune oppført i 2007.

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

Tiltalende og innholdsrik enebolig med garasje og utleieleilighet.

Boligen holder høy standard og er godt vedlikeholdt og ivaretatt både utvendig og innvendig.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen har blitt vesentlig oppgradert de senere år, både utvendig og innvendig. Huset ble malt utvendig i 2016.

Standard

(...)

Boligen holder høy standard og er godt vedlikeholdt og ivaretatt både utvendig og innvendig.

Badet i hovedetasjen ligger praktisk til i forbindelse med soverommene. Her er fliser på gulv og fliser på veggene. Badet har boblebad m /dusj, toalett og baderomsseksjon med heldekkende vask. Innredningen på badet er i god stand og har normal bruksslitasje.

(...)

Leiligheten i sokkeletasjen holder også høy standard og er godt vedlikeholdt. Det ble malt og lagt gulv i 2018.

(...)

Badet i leiligheten har fliser på gulv og fliser på vegg. Badet har dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, toalett og baderomsseksjon med heldekkende vask.

Boligen fremstår moderne og påkostet og har farger og kvaliteter som vil tiltale de aller fleste. Her har man mulighet til å flytte rett inn.

Fra tilstandsrapportens punkt "*Konklusjon*" fremgikk det blant annet at boligen var godt vedlikeholdt og ivaretatt.

Begge baderommene var gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det var opplyst at badet i hovedetasjen hadde boblebad med dusj og at det var dusjkabinett på badet i underetasjen. Det ble videre opplyst at sluk under dusjkabinett og boblebad ikke var kontrollert.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2014. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til feil ved bad og vann/avløp.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.7.20, og overtatt av kjøper den 1.9.20.

I følge kjøper oppdaget han 14 dager etter overtakelsen feil ved baderommet i hovedetasjen. Dette ble avdekket i forbindelse med at badekaret som sto på badet skulle fjernes. Det ble reklamert over forholdet 23.10.20. Det ble senere også oppdaget feil ved baderommet i underetasjen, og det ble reklamert over det nye forholdet 21.1.21.

Kjøper har lagt frem en rapport fra firma C. av 19.10.20 vurdert med utgangspunkt i våtromsnormen. Det hitsettes følgende fra denne:

Under befarung ble følgende punkter funnet mangelfulle/feil utført:

- Feil fallforhold rundt sluk i dusjsone
- Feil fallforhold rundt hjelpesluk under baderomsmøbel
- Hjelpesluk under baderomsseksjon har feil plassering ihht vegg
- Manglende membraner i sluker
- Utfelling i flisefuger i dusjsone
- Misfarging av silikonfuger mellom gulv og vegger i dusjsone

(...)

Konklusjon:

For å utbedre feil fallforhold og membraner i sluker må flisene demonteres. Dette lar seg ikke gjøre uten at eksisterende membraner mot gulv og vegg samt på gulv blir ødelagt. Dette medfører da igjen at veggplater med meget stor sannsynlighet blir ødelagt og veggene må plates på ny. Når det gjelder sluken under baderomsseksjonen må denne enten flyttes eller fjernes. Dette medfører at gulvet må pigges opp og varmekabler må skiftes. Dette medfører også at gulvet må støpes på ny.

Etter at selskapet i e-post av 9.12.20 hadde avvist ansvar og vist til at det var TEK 97 som måtte legges til grunn ble det innhentet ny uttalelse fra firma C. datert 14.1.21:

Det er referert til at det sto ett boblebadekar over omtalte sluk og det refereres til TEK 97.

1 Sluk og fall på gulvet er noe av de viktigste i ett våtrom angående lekkasjer. Å fått sjekket fallet hadde vært lett og fått utført da frontpanelet på boblebadekaret med meget stor sannsynlighet hadde latt seg demontere for så og fått sjekket sluk og fallet på gulvet mot sluken.

2 Det hevdes videre at området rundt ett badekar ikke blir regelmessig utsatt for vann. Området blir ikke like mye utsatt for vann som ved f eks en dusj men området blir allikevel utsatt for vannsøl av vann som skvulper over badekarkanten under bruk og ved spyling av badekaret etter bruk. Da spesielt ved barns bruk av badekaret.

3 Til TEK 97 vedliggjer det en veiledning. Vedlagt er veiledningen av april 1999 og april 2003. Denne definerer helt tydelig fallforholdet på gulvet mot sluk i bad om vaskerom. Den sier at tilfredsstillende fall skal være minst 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Fallet på gulvet ut fra omtalte sluk under badekaret har ikke dette fallet. Ergo er det ett avvik i hht TEK 97 da gulvet ble opparbeidet.

Kjøper har også lagt frem reklamasjonsrapport fra takstmann H. av 11.1.21:

1 Avvik på fallforhold mot hovedsluk og hjelpesluk på badrom andre etasje, samt plassering av hjelpesluk
(...)

1.4 Konklusjon/vurderinger

Registrerte høydeforskjeller beskrevet i pkt 1.1 viser at fallforhold ikke er i henhold til gjeldende byggeforskrift ved etablering av baderommet i 2007. Utførelse målt opp mot preaksepterte ytelser ved oppføringstidspunktet harmonerer ikke da baderomsgulvet ikke har tilstrekkelig fall mot sluk. Hjelpesluk skal primært hindre lekkasjevann og fallforhold fra terskel er ikke beskrevet i gjeldende byggdetalj ved oppføringstidspunktet. Krav til fall mot hjelpesluk faller inn under øvrige krav og bør etableres med 1:100.

(...)

2 Avvik på fallforhold mot hovedsluk og hjelpesluk på badrom første etasje

(...)

2.4 Konklusjon/vurderinger

Registrerte høydeforskjeller beskrevet i pkt 1.1 viser at fallforhold ikke er i henhold til gjeldene byggeforskrift ved etablering av baderommet i 2007. Utførelse målt opp mot preaksepterte ytelser ved oppføringstidspunktet harmonerer ikke da baderomsgulvet ikke har tilstrekkelig fall mot sluk, da med hovedvekt på fallforhold mellom overkant membran ved terskel og overkant slukrist.

Takstmann H. anslo utbedringskostnadene for baderommet i første etasje til kr 174 220 inkl. mva. for baderommet i andre etasje, basert på tilbudet fra firma C. Videre anslo takstmann H. at utbedringskostnadene for baderommet i første etasje ville utgjøre kr 170 625 inkl. mva.

Selskapet har lagt frem et teknisk notat utarbeidet av selskapets tekniske leder R.:

Bad, sokkeletasje

(...)

Konklusjon

Baderommet virker å fungere etter sin hensikt. Jeg er ikke kjent med at utførelsen av baderommet har gitt noen negative konsekvenser i form av lekkasjer. Utførelsen av fallet på badegulvet er ikke i strid med forskriften, under de forutsetningene/ den bruken som var ved salget. Endres bruken/ belastningen av rommet kan det være at fallet på gulvet ikke lenger oppfyller forskriftens krav. Jeg kan ikke se at det er behov for tiltak på dette badet. Baderommet vil kunne vare ut sin tiltenkte tid med den valgte utførelsen.

Bad, 1 etasje

(...)

Baderommet virker å fungere etter sin hensikt. Jeg er ikke kjent med at utførelsen av baderommet har gitt noen negative konsekvenser i form av lekkasjer. Utførelsen av fallet på badegulvet er ikke i strid med forskriften, under de forutsetningene/ den bruken som var ved salget. Endres bruken/ belastningen av rommet kan det være at fallet på gulvet ikke lenger oppfyller forskriftens krav. Det er ikke behov for tiltak. Badet vil kunne vare ut sin tiltenkte tid med den valgte utførelsen.

Kjøper har lagt frem følgende uttalelse fra takstmann H. av 25.2.21:

Jeg har lest svaret til C. og R. sin vurdering. Uavhengig av om det er kabinett eller badekar er krav til tilstrekkelig fall mot sluk gjeldende. Rommet er ført opp som et våtrom og *tilstrekkelig fall mot sluk* er gjeldende etter min vurdering.

Selskapet har fremlagt forklaring fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Dette badet er badet i hovedetasjen. Jeg har lagt ved bilder av badet slik det fremsto på befaringsdagen (se vedlegg) Det var ett boblebad plassert over sluket i dusjsone på befaringsdagen (se vedlegg). Det var ett

boblebad plassert over sluket i dusjsone på befaringsdagen. Sluk i dusjsone, fall på gulv i dusjsone og fuger mellom fliser lot seg ikke kontrollere. Jeg har skrevet at sluk er plassert under boblebad og er ikke kontrollert. Sluk under baderomsseksjon eller fall til denne har jeg ikke kommentert. Gulv skal ha fall til sluk på de deler av gulv som regelmessig blir utsatt for vann. Jeg ser grønn membran i sluket på bilde til rørlegger. Jeg klarer ikke å se om det er montert mansjett i klemring i sluk fra bilde.

Jeg registrerer at rørlegger viser til våtromsnormen i sin rapport. Dette er feil referanse etter min vurdering. Våtroms normen er mye strengere enn krav etter forskrift.

Selskapet fremla forklaring fra selger, hvor det fremgikk at de ikke kjente til forholdene, og at de ikke hadde montert eller gjort noe ved bad bortsett fra å henge opp et skap.

Kjøper har i hovedsak anført at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at utbedringskostnadene utgjorde 8,33 % av kjøpesummen. Videre viste kjøper til at boligen ble solgt med opplysninger om høy standard, godt vedlikehold, lav tilstandsgrad og at selger hadde opplyst ikke å ha hatt noen problemer med baderommene. Kjøper viste til at det i tillegg var avdekket feil ved el-anlegget som selger hadde bekreftet at skulle utbedres, og dette måtte også medtas i vesentlighetsvurderingen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 241 000, med tillegg av forsinkelsesrente. Kjøper krevde i tillegg dekket utgifter til teknisk og juridisk bistand, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet har anført at det ikke foreligger et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at det ikke hadde oppstått lekkasjer eller lignende og at det ikke var noe avvik ved badene slik de fremsto ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventning til boligens stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet fallforholdene på gulvet på boligens to bad, samt feil ved det elektriske anlegget. Selger har erkjent at feilen på det elektriske anlegget vil bli rettet for selgers kostnad.

Sekretariatet fremholdt følgende om fallforholdene på badene:

Ved salget ble boligen og baderommene solgt med henholdsvis badekar og dusjkabinett hvor det ikke ble dusjet rett på flisene. Det var TEK 97 som var gjeldende forskrift ved oppføring av boligen, og i dennes § 8-37 punkt 3 heter det blant annet at "Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig."

Slik sekretariatet forstår saken opplevde ikke selger problemer ved baderommet i sin eiertid. Dette kan trekke i retning av at forholdet ikke innebar noe problem med den tidligere utforming av baderommet, uten at dette i seg selv er avgjørende for om det foreligger avvik fra TEK 97.

(...)

Det er snakk om to bad – det ene hadde et dusjkabinett og det andre et badekar. Når det gjelder badet med dusjkabinett må det kunne legges til grunn at badegulvet ikke regelmessig vil bli utsatt for vann i et slikt omfang at bestemmelsen i TEK 97 vil komme til anvendelse. Det kan naturligvis skje at det kommer noe større mengder vann, men på "regelmessig" basis vil dette normalt dreie seg om helt små mengder knyttet til at man eksempelvis går ut av kabinettet etter å ha dusjet. I tråd med FinKN 2021-210 utgjør da ikke manglende eller for lite fall på gulvet et relevant avvik.

For badet med badekar er vurderingen noe mer usikker. I det som er sitert fra sekretariatets vurdering i FinKN 2021-210 over, er det vist til badekarets størrelse. Vi har ikke grunnlag for å vurdere dette punktet konkret i vår sak.

Det som i første rekke kan tale for at det i rommet med badekaret også etter TEK 97 var et krav om tilstrekkelig fall til sluk, er at et badekar ikke er en lukket konstruksjon slik som et dusjkabinett. Det vil dermed lettere kunne skje at det kommer vann på gulvet – enten ved overfylling eller ved ordinær bruk.

På den andre siden krever bestemmelsen at gulvet "regelmessig" må utsettes for vann. Her vil bruksmønsteret kunne ha en viss betydning. Med et badekar som ofte er i bruk, og ikke minst hvis det er barn som bruker det, kan vannsøl tenkes å forekomme hyppigere enn ved et dusjkabinett. Det er også naturlig at det er større risiko for vannsøl fra et lite badekar, og at karetets størrelse derfor kan tillegges noe vekt.

Vi kan for øvrig ikke se at noen av partene har vist til noe rettspraksis om krav til fall i rom med dusjkabinett eller badekar. De vurderingene som er fremlagt er innhentet fra teknisk fagkyndige, men bidrar i begrenset grad til å belyse den juridiske vurderingen.

Etter en samlet vurdering har sekretariatet kommet til at det heller ikke foreligger avvik fra TEK 97 på dette baderommet. Vi har da lagt avgjørende vekt på at selv om et badekar er en åpen innretning, vil det ikke regelmessig forekomme vannsøl av et slikt omfang at fall mot sluk vil ha noen avgjørende betydning for håndtering av vannet. Noe søl vil kunne forekomme både fra badekar, dusjkabinett og for den saks skyld en vask, men "regelmessig" vil dette være så lite at det etter vår vurdering faller utenfor kravet til fall i TEK 97.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

Kjøper har også vist til at det er avdekket feil ved membran mv. på badene, og i en fagkyndig rapport fremgår det at det mangler membran og mansjetter på badet i andre etasje. Nemnda er enig i at mangler ved membran og slukgjennomføringer er et relevant avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente ut fra opplysningene ved salget. Det er imidlertid ikke fremlagt noe kostnadsestimat over utbedringskostnadene for disse forholdene, og nemnda kan slik saken er opplyst ikke se at det er sannsynliggjort at kostnadene for disse forholdene vil være så vidt store at avviket kan betegnes som vesentlig. Det er etter nemndas skjønn ikke sannsynliggjort at disse forholdene nødvendigvis gjør en totalrenovering av badene.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ut fra de foreliggende dokumentene ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda bemerker at den i vurderingen også har sett hen til manglene ved det elektriske anlegget, som nemnda i likhet med kjøper er enig i at skal hensyntas ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det foreligger følgelig etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).