

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1028

1.12.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved bad – takstansvar? – ufaglært arbeid? – jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig oppført i 1964 ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill., og overtatt av kjøper den 1.2.21. I salgsdokumentasjonen var det blant annet opplyst at bad/wc i første etasje var pusset opp i 2014, og at arbeidet var utført av fagarbeidere. Badet var gitt TG 1, og det var opplyst å fremstå i god stand, uten synlige tegn til fukt eller fuktmerker og ingen unormale fuktverdier. I egenerklæringen var det blant annet opplyst at "*tettesjikt/membran/sluk*" ble lagt nytt i 2014/15 av navngitte firma. På spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid eller egeninnsats svarte selger "*Nei*", og oppga "*Tømrer arbeid egen innsats (har fagbrev)*". Den 17.3.21, i forbindelse med rengjøring av badet, oppdaget kjøper at nedre del av baderomsplatene sviktet når de ble trykket inn. Fagkyndige konstaterte forhøyede fuktverdier i nedre del av baderomsplater i dusjonen, og at det overveiende sannsynlig var utettheter i membransjikt i overgang mellom gulv og vegg. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde tilbakeholdt opplysninger om vannskade på badet, og at det var gitt en uriktig opplysning om at badet var renover av faglærte. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 114 418, krav om erstatning kr 4 000 (egenandel), samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1964.

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

Enebolig (...) som er vesentlig oppgradert av nåværende eier de senere år. Boligen fremstår i dag som moderne og bruksvennlig. (...)

Moderniseringer og påkostninger

(...)

Pusset opp bad/wc 1. etg. 2014

I tilstandsrapporten ble det aktuelle badet gitt TG 1:

Det ble på befaringen registrert noe svelling på siden av innredningen til vaskeservanten.

Ellers fremstår badet i god stand. Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

Det var ingen synlige tegn til fukt eller fuktmerker på befaringen. Det ble heller ikke målt unormale fuktverdier ved måling i erfaringsmessig utsatte områder og tilstøtende rom. (...)

Badet er pusset opp i 2014.

Arbeidene er utført av fagarbeidere.

Levetid

(...)

Normal leietid for badromspanel er 6 til 14 år.

I egenerklæringen svarte selger bl.a. på følgende spørsmål:

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

"Nei."

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

"Ja. Nytt bad i hybel og nytt vaskerom/bad i 1 etg."

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

"2014/15 fullstendig rehab med nye gulv m varmekabler og flis på gulv og baderomsplater på vegger nytt vegghengt wc på hybel og dusj hjørne, på vaskerom ny innredning ny gulv wc og badekar, opplegg for vaskemaskin i begge rom."

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

"Ja. Ble lagt nytt."

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

"Maler firma S. og rørleggerfirma L."

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

"Nei. Tømrer arbeid egen innsats (har fagbrev)."

2.5 Er forholdet byggemeldt?

"Nei."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.1.21, og overtatt av kjøper den 1.2.21.

Kjøper har opplyst at de den 17.3.21, i forbindelse med rengjøring av badet, oppdaget at nedre del av baderomsplatene sviktet når de ble trykket inn.

Kjøper innhentet en skaderapport fra firma A. datert 25.3.21:

(Kjøper) oppdaget 17. mars i år at nedre del av baderomsplatene sviktet når han trykket dem inn. Platene er tilgriset i bunn med lim eller fugemasse. (Kjøper) var bekymret for at veggene på badet var fuktskadet og kontaktet forsikringsselskapet sitt. Takstfullmektig registrerte på befaringsdagen forhøyede fuktverdier i nedre del av baderomsplater i dusjonen.

Skadeårsak:

Vanninntrengning over tid i vegg ifm dusjing på grunn av utett våtrom.

Bakenforliggende skadeårsak:

Det er overveiende sannsynlig at det er utettheter i membranskikt i overgang gulv-vegg i dusjonen som følge av at arbeidene ikke er tilfredsstillende utført. Et bad av såpass ny dato bør kunne forventes å tåle å bli belastet med å dusje direkte på vegger og gulv dersom arbeidene er tilfredsstillende utført. Fukt har med overveiende sannsynlighet oppstått før (kjøper) overtok boligen.

Tilleggsinfo:

(Kjøper) demonterte deler listverkt og utforing på dør på befaringsdagen slik at membranskikt i overgang gulv/vegg ble synlig. Membran ser ut til å være ført ca 50 mm opp på vegg fra underkant gulvflis. Dersom membran ikke er ført høyere opp enn dette i dusjonen vil fukt kunne trekke inn i vegg via fuger i sokkelfliser og i overgang sokkelflis-bunnskinne baderomsplater.

(...)

Skadeomfang

Veggplater på hele badet må rives. (...)

(Bilde) Forhøyede fuktverdier med fuktindikator i nedre del av veggplater i dusjsone.

(Bilde) Oversikt bad ved sokkelflis, baderomsplater og membran.

Kjøper reklamerte over forholdet til selskapet den 30.3.21:

Ifølge kjøper ga byggmester J. et pristilbud for utbedring på kr 114 418 inkl. mva.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra firma B. datert 25.5.22:

Konklusjon:

Basert på den informasjon som er gitt i salgsdokumentasjon skal baderommet være utført av fagarbeidere. Utførelsen er etter vår vurdering ikke utført fagmessig.

Det er ikke etablert membran som vanntett sjikt opp bak våtromspanel i nedre del av vegg, kun flis som ikke er definert som vanntett materiale i nedre del av vegg.

Montering av sokkellist er ikke utført med innfesting eller bakenforliggende fugemasse. Det er heller ikke montert sokkellist utover dusjsone, altså ikke i badets våtsoner.

Påviste ufagmessig utførelse er etter vår vurdering årsak til fuktsvelling i plateskjøter og i nedre del av plater.

Det er per i dag ikke påvist fukt til bakenforliggende konstruksjoner, men nedre del av vegg er bevist å ikke være tett, noe som vil kunne føre til fuktskader, for eksempel ved endret bruk/hyppigere dusjing etc.

Etter vår vurdering tilfredsstillende ikke baderommet gjeldende forskrifter på utførelsestidspunktet.

Preaksepterte løsninger gitt av Sintef er heller ikke benyttet.

Utbedring:

(...)

Basert på en helhetsvurdering, og det faktum at baderommet kun er 3 kvadratmeter, anser vi det ikke som kostnadssvarende med lokal utbedring. Vi har derfor lagt til grunn at også gulv vil måtte rives for etablering av ny membran.

Kostnader:

(...)

Kostnadsoverslag inkl. mva. avr. Kr. 93 000

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i e-post datert 26.4.21:

(..) (Selger) sier han ikke var kjent med forholdet, og viser til at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget heller ikke fikk utslag på sine fuktmålinger. Videre viser han til at membranarbeidene i 2014 ble utført av fagmann (S. – jobber nå i firma M., men drev den gang eget firma), som skal ha avsluttet membranen i riktig høyde på vegg i overgang gulv/vegg. Vi er følgelig ikke enige med takstmann G. når han skriver følgende "[...] det er overveiende sannsynlig at det er utettheter i membranskikt i overgang gulv-vegg i dusjsonen som følge av at arbeidene ikke er tilfredsstillende utført".

Selskapet har videre redegjort for hvilke håndverkere som ble brukt på badet, og har fremlagt selgers fagbrev som tømmer. Videre oppga selskapet følgende:

Tømrerarbeid: Utført selv (har fagbrev). Satt opp stendere, utforing på stendere, montert baderoms plater på vegger ned over sokkel flis etter bruksveiledning med bruk av medfølgende metall list i dusjsone, medfølgende fugemasse ble brukt i alle plateskjøter også på og under metallist i dusjsone.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, grunnet mangelfulle og uriktige opplysninger fra selger og selgers takstmann. Kjøper viste til at det ikke ble opplyst om vannskade/feil ved bad, og at det var uriktig at badet var renovert av faglærte. Selger, som

faglært, måtte kjenne til feilene ved badet som var avdekket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 114 418, og forsinkelsesrente. I tillegg kreves erstatning etter avhl. § 4-14 for egenandel til advokatbistand på kr 4 000.

Selskapet har anført at kjøpers mangelskrav har falt bort som en følge av at reklamasjonen ikke ble fulgt opp rettidig, jf. avhl. § 4-19. I alle tilfeller var det ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Hverken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til feilene, og det var kun benyttet faglærte ved arbeid på badet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7, da det ikke var tilstrekkelige holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til feil eller fukt på badet. Det var heller ikke gitt en uriktig opplysning om at badet var renoverert av faglærte, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda skal ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet vannskade/fukt på det ene badet i boligen.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Ved salget var det i egenerklæringsskjemaet opplyst at badet var "fullstendig rehabilitert" i 2014/2015, og at tettesjikt/membran/sluk "ble lagt nytt". Arbeidet var opplyst utført av navngitt malerfirma og rørleggerfirma, og på spørsmål om arbeidet eller deler av det var utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad, var svaret "Nei. Tømrer arbeid egen innsats (har fagbrev)". Sekretariatet bemerker at selgers fagbrev i tømring er fremlagt i saken i etttertid. Vi legger dermed til grunn at alt arbeid ved badet var gjort av faglærte, og at selger, i henhold til selskapets forklaring, blant annet hadde montert baderomsplatene.

Vi forstår selskapets forklaring dithen at selger ikke har hatt kjennskap til påklagde forhold. Det fremgår av reklamasjonsrapporten fra (firma B.) at årsaken til fuktsvelling i plateskjøter og i nedre del av plater er ufagmessig utført arbeid, som følge av at det ikke er etablert membran som vanntett sjikt opp bak våtromspanel i nedre del av vegg, kun flis, og at montering av sokkellist ikke er utført med innfesting eller bakenforliggende fugemasse.

Som nevnt har vi lagt til grunn at alt arbeid på badet var utført av faglærte. Vi vil bemerke at selv om det er påvist feil og ufagmessig utført arbeid på badet, er ikke dette ensbetydende med at arbeidene er gjort av ufaglærte. Også faglærte kan gjøre feil. Se f.eks. FinKN 2020-330, FinKN 2020-424, FinKN 2020-684, FinKN 2021-77 og LE-2018-192252. Slik saken er opplyst har sekretariatet ikke funnet klare bevismessige holdepunkter for at selger var kjent med de anførte mangelfulle forholdene på badet. Spørsmålet er dermed om selger "måtte kjenne til" dette.

Det kan fremstå som noe påfallende at selger ikke har vært kjent med de påklagde forholdene, all den tid kjøper avdekket forholdet kort tid etter overtakelsen. Dette alene er imidlertid ikke nok for å legge til grunn at selger måtte kjenne til forholdet. Se til sml. FinKN 2021-740 og FinKN 2021-1101. Slik vi har forstått saken, var det ingen synlige tegn på vannskade på badet. Feilene synes først å ha blitt avdekket av fagkyndige etter at kjøper merket at baderomsplatene sviktet ved trykk i forbindelse med vasking av badet.

Sekretariatet har vært i tvil om hvorvidt selger måtte kjenne til feilene som er avdekket på badet. Slik saken er dokumentert, fremstår det som noe uklart for oss om forholdet skyldes feil ved arbeid selger selv har utført, og om feilene må ha vært synlig for selger i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Det bemerkes i den anledning at membranen opp bak sokkelflisen ble gjort av faglærte, og den omstendighet at denne kun gikk 5 cm opp fra gulvet var ikke nødvendigvis synlig eller noe selger som tømrer måtte reagere på. Tatt i betraktning at faglært firma ble engasjert for disse arbeidene og ikke annet er dokumentert, så finner vi ingen holdepunkter som skulle tilsi at selger ikke kunne stole på at flis- og membranarbeidene var fagmessig utført. Også selger som faglært kan gjøre feil, og vi kan heller ikke se at de avvik som er funnet ved utførelsen av endetetting og mangel på sokkellist utenfor dusjsjonen er så grove at enhver tømrer "måtte" kjenne til

forholdene. I mangel av ytterligere holdepunkter har vi dermed ikke funnet det sannsynliggjort at selger måtte kjenne til vannskaden på baderomsplatene.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Spørsmålet er etter dette om takstmannen som utarbeidet tilstandsrapport i forbindelse med salget, og som selger identifiseres med, kjente eller måtte kjenne til forholdet.

Det fremgår av tilstandsrapporten at den er basert på undersøkelsesnivå 1, som er det laveste nivået. Dette innebærer at befaringen er begrenset til visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Baderom blir spesielt inspisert, og det fremgår at ved vurderingen av baderommet er det anvendt fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner, samt at fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Slik saken er forelagt nemnda, legger den til grunn at de avdekkede forholdene ikke var synlige og at de ble avdekket ved at baderomsplatene ga etter da kjøper vasket badet. Nemnda er enig med sekretariatet i at det *"ikke tillå takstmannen å trykke på baderomsplatene for å avdekke evt. feil"*.

Det heter videre i sekretariatets vurdering:

I tilstandsrapporten var det aktuelle badet gitt tilstandsgrad (TG) 1, og det var opplyst å være i god stand, uten synlige tegn til fukt eller fuktmerker ved befaringen. Det var heller ikke målt unormale fuktverdier i erfaringsmessig utsatte områder og tilstøtende rom, kun noe svelling på siden av innredningen til vaskeservanten. Dette taler for at forholdet ikke var kjent for takstmannen. Det er uansett vanskelig for sekretariatet å ta stilling til hvordan forholdene var på tidspunktet for takstmannens befaring. For øvrig kan vi ikke se at takstmannen har forsømt sitt mandat. Vi kan etter dette ikke se at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å avdekke påklagde forhold. Vi har følgelig kommet til at heller ikke takstmannen kjente eller måtte kjenne til påklagde forhold.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering av verken selger eller takstmannens forhold.

Etter dette kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det er gitt en uriktig opplysning om at baderommet er renover av faglærte. Slik saken er forelagt nemnda, finner nemnda å måtte legge til grunn at arbeidene som er utført på baderommet er utført av faglærte.

Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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