

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-248

16.3.2022

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

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

Feil ved 15 år gammelt bad – opplyst om ufaglært arbeid med bistand av fagkyndige – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Sandefjord oppført i 1956 ble solgt "som den er" for kr 5,45 mill., og overtatt av kjøper den 9.4.21. Ved salget ble det opplyst at bad (TG 2) var renoveret i ca. 2005, og at arbeidet var utført av både faglærte og ufaglærte. Etter overtakelsen ble det avdekket lekkasje fra badet og ned gjennom himlingen i underetasjen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at det forelå et vesentlig avvik. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde gitt mangelfulle opplysninger, og at boligen heller ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 363 750.

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 enebolig i Sandefjord kommune oppført i 1956.

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

Beskrivelse: Bad i 2. etg., sist renoveret i ca. 2005. Innredet med toalett, servant, badekar og dusjnisje. Sluk i plast. Det er fliser på gulv og fliser på vegger i dusjnisje. Ellers er det malt trepanel på vegger.

Selger opplyser at arbeid utført på EL- og VVS anlegg i 2005 ble gjort av fagfolk.

Ellers er arbeid utført som egeninnsats med bistand av fagkyndig.

I tilstandsrapporten var badet vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 med følgende beskrivelse:

Bad i 2. etg., sist renoveret i ca. 2005. Innredet med toalett, servant, badekar og dusjnisje. Sluk i plast. Det er fliser på gulv og fliser på vegger i dusjnisje. Ellers er det malt trepanel på vegger. Selger opplyser at arbeid utført på EL- og VVS anlegg i 2005 ble gjort av fagfolk. Ellers er arbeid utført som egeninnsats med bistand av fagkyndig.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at våtrom har en begrenset levetid, normalt er dette 15 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk.

(...)

Gulvet er tilnærmet flatt, og det er således lite fall til sluk. Utenfor dusjnisje er det i overgang gulv og vegger er det montert gulvlist i tre, dette vurderes til å være en svak løsning med hensyn til fuktskader.

Sokkelfliser nederst på vegger anbefales montert. Fuger i dusjsone er generelt noe misfarget og slitt.

Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da mer enn halve den antatte levetiden er oppbrukt.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha kjøpt boligen i 1992. Selger svarte 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Firmanavn: "Rørlegger K.S."

Redegjør for hva som er gjort og når: "Alt rørarb. / bl.a. opplegg til badekar".

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

"Ja. Ifbm. dusj nisje."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.2.21 og overtatt av kjøper den 9.4.21.

Den 18.5.21 ble det avdekket en lekkasje fra badet og ned gjennom himlingen i underetasjen.

Takstmann K. utarbeidet en rapport datert 8.6.21:

Det ble også avdekket at det ikke er montert membran opp på vegg på badet. Det ble demontert en gulvlist ved befaringen under servant. Manglende tettesjikt opp på vegg ble da konstatert.

Gulvet er tilnærmet flatt. Dette medfører at det må være et vanntett sjikt minimum 25 mm over gulv for å oppfylle krav i forskrift og preaksepterte løsninger.

Ved lekkasje på badet vill vann renne mot vegger. Ettersom det ikke er vanntett sjikt opp på vegg fra gulv er det risiko for lekkasje ut i bakenforliggende konstruksjoner.

(...)

Årsak til lekkasje er utett sluk/slukmansjett. Gulvet er således utett. I tillegg er det registrert at det ikke er montert membran opp på vegg i overgang gulv vegg. Begge forhold er avvik fra forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 250 000 for reetablering av bad ved gjenbruk av røropplegg og innredning.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Selger har til selskapet opplyst om at de ikke er kjent med vannlekkasje fra badet. De har aldri opplevd lekkasje på badet i sin eiertid.

Selger har videre opplyst om at det var en snekker som på dugnad etablerte flisene, og at de ikke er kjent med at det ikke ble etablert membran i overkant gulv/vegg. På de områder hvor faglærte bistod var de trygge på at det ble utført i henhold til datidens krav.

Kjøper ba selger om å svare på spørsmål i e-post datert 18.6.21:

1. I tilstandsrapporten opplyses det arbeidet på badet er utført ved egeninnsats med bistand fra fagkyndig. Det bes opplyst hvem den faglærte personen er og hvilke kvalifikasjoner/fagbrev vedkommende har?

2. Det bes opplyst hvorfor man valgte å ikke sikre overgangen mellom gulv og vegger med tettesjikt/membran?

3. Gjorde selger seg kjent med forskriftskravene til våtrom og legging av membran, før eller under renoveringen av badet?

4. Er det noen grunn til at den faglærte personen som var med på renoveringen av badet, valgte å ikke følge anbefalinger/preaksepterte løsninger/forskriftskrav?

Spørsmålene ble besvart i e-post datert 23.6.21:

1. Faglært Flislegger (navn), tidligere selvs. næringsdrivende/eget firma (død)

Tømrer (navn) (dugnad)

Rørleggerfirma KS

Selger - maling av badet (egeninnsats)

2. Det vet vi ikke pga. flislegger / evt. rørleggers ansvar.

3. Vi var trygge på at arbeidet på badet ble utført iht kravene i 2005, og satte oss derfor ikke inn i forskriftskravene til våtrom.

4. Pga. faglærte personer utførte renoveringen av badet regnet vi selvfølgelig med at forskriftskravene ble fulgt.

Firma F. ble engasjert til å rive deler av badets konstruksjon, og det ble da oppdaget ytterligere avvik. Det hitsettes fra e-post fra håndverker datert 13.10.21:

Mens riveprosessen oppdaget seg at det mangler membran på alle vegger i dusj og våtsonen i hele badet i nkl. rørmansjetter.

Det mangler membranfilt i alle vertikale hjørner, horisontale hjørner (vegg/gulv), hjørneforsterkning (vegg/gulv) og butylmembran ved sluk i dusj og ved badekar. Det har blitt påført på gulv et f or tynt strøk smøremembran. Vanlig er 2 t il 3 strøk f or å f å tilstrekkelig tykkelsen.

Membranarbeider har ikke blitt utført iht BVN eller Tek 17.

Kjøper har fremlagt pristilbud for utbedring av badet fra Byggmester A. datert 23.8.21 på kr 438 661. Det ble også fremlagt pristilbud fra M. AS datert 23.8.21 på kr 128 063 inkl. mva. Det ble fremlagt pristilbud fra S. datert 12.8.21 på kr 34 581 inkl. mva., pristilbud fra B. AS datert 17.8.21 på kr 6 475, og pristilbud fra A. AS datert 18.8.21 på kr 116 500 inkl. mva. Kjøper fremla også pristilbud fra utførende håndverker F. AS datert 1.9.21 på kr 363 750.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kostnadene for å utbedre badet var store, og badet var opplyst totalrenovert i 2005. Det var opplyst at el-anlegg og VVS ble utført av faglærte i 2005. Selger hadde tilbakeholdt opplysninger om manglende membran på vegger, og at badet dermed ikke var bygget i henhold til gjeldende forskriftskrav, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste bl.a. til FinKN 2020-389 og FinKN 2021-1213.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 363 750, med et skjønnsmessig standardhevingsfradrag.

Selskapet har anført at selger ikke misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Forholdet hadde uansett ikke innvirket på avtalen. Boligen hadde heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet anførte at det kvantitative elementet ikke var oppfylt, og at det ble gitt flere risikopplysninger om badet og dets utførelse.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger fra selgers side. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan således ikke se at selger har underkommunisert omfanget av egenarbeidene, eller var pliktig til å gi konkret informasjon om hva som lå i at egeninnsatsen var utført "*med bistand fra fagkyndig*". Selv om selgers opplysningsplikt som et utgangspunkt går foran kjøpers undersøkelsesplikt, mener nemnda at kjøper hadde en oppfordring til å etterspørre hva som lå i denne bistanden når selger først hadde gitt denne spesifikke opplysningen.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda enig med sekretariatet i at det springende punktet er om vesentlighetsvilkårets kvalitative side er oppfylt. Som sekretariatet har vist til, ble det gitt relativt tunge risikoopplysninger om badet. Egenarbeider på våtrom innebærer at en kjøper normalt må være forberedt på avvik fra standarder og faglige løsninger. I dette tilfellet ble også badet gitt TG 2, samtidig som enkelte spesifikke svakheter ble påpekt i tilstandsrapporten. Badet var også 15 år gammelt. Nemnda har merket seg kjøpers gjennomgang av relevant nemnds- og rettspraksis, men finner ikke at tilfellene som det er henvist til er helt sammenlignbare med herværende sak. I FinKN 2020-389 var det eksempelvis gitt adskillig færre opplysninger i egenerklæringsskjemaet, og vurderingen av at selger skulle gitt supplerende opplysninger skyldtes utelukkende at kjøper i realiteten var henvist til en kontekstuell og antitetisk tolking av uklare opplysninger og avkryssinger i skjemaet. Samlet sett har nemnda kommet til det ikke foreligger noe markant eller utvilsomt avvik fra hva kjøper kunne forvente. Det foreligger dermed ikke en 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 Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).