

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-389

2.5.2022

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

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

Feil ved flere våtrom – selgers egeninnsats/ufaglært arbeid – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Askøy kommune oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 3,52 mill., og overtatt av kjøper den 2.2.21. Ved salget ble det opplyst at boligen var oppusset og modernisert i 2020, med nymalte overflater og nyoppussede bad og vaskerom. Det ble gitt enkelte risikoopplysninger om badene, bl.a. flatt gulv, skadet gulvflis, og opprinnelig sluk. Selger oppga i egenerklæringen at arbeid på våtrom var utført av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad, og oppga "*Murm. P.T.*" på spørsmål om hvem som hadde utført arbeidene. Etter kjøpet avdekket kjøper feil ved vaskerom og to bad, samt råteskader i altandør. Kjøper anførte bl.a. at selger og takstmann måtte være kjent med forholdene. Murmester P.T. oppga til kjøper at de ikke hadde vært på adressen. Selger forklarte at arbeid på våtrom var "*utført av en fliselegger som har vært ansatt av (murmester P.T.)*", og at han hadde opplyst kjøper om dette på overtakelsen. Kjøper påpekte da at den ansatte flisleggeren det ble henvist til viste seg å være selger selv. Nemnda kom til at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om arbeid på badene, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 401 626, kostnader til advokat kr 72 500, forsinkelsesrente fra 13.5.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved våtrom og råteskadet terrassedør, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Askøy kommune oppført i 1988.

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

1. etasje er oppusset og modernisert i 2020, med nymalte overflater, nye gulv overflater, nyoppussede bad og vaskerom, ny terrassedør, innvendige dører, mm.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om terrassedør fra 2020 (TG 1). Om våtrommene ble det opplyst om følgende:

Innredning og garnityr for våtrom – Underetasje / Bad/vaskerom (TG 2)

Beskrivelse: Bad med dusjkabinett, servant, møbler, wc og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Badegulvet er tilnærmet flatt. Det er ikke lokalt- eller generelt fall til sluk. Klemring er synlig i plastsluk. En skadet gulvflis.

Innredning og garnityr for våtrom – 1. etasje / Bad (TG 2)

Beskrivelse: Bad med dusjvegg, servant, møbler og wc

Tilstandsvurdering: Flisene er montert oppå opprinnelig våtromsbelegg. sluken er ikke skiftet. Sokkelen til dusjveggen er tett. Ved lekkasje utenfor dusjvegg, vil vannet renne ut døren før det renner til sluk.

Innredning og garnityr for våtrom – 2. etasje / Bad (TG 1)

Beskrivelse: Bad med wc, servant, møbler og badekar.

Tilstandsvurdering: Badet er oppusset med nye gulvfliser, innredninger og veggplater. Flisene er montert oppå opprinnelig våtromsbelegg. Den ene foten til badekaret står oppå slukristen, men kan enkelt demonteres. Det er generelt fall på gulvet fra dør og mot sluk. Lokalt fall til sluk er ikke kontrollert.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved bad. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom, svarte selger følgende:

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: "Murm. P.T."

Redegjør for hva som er gjort og når: "nye baderomsplater, fliser oppå helsveist belegg, nytt duskabinett + toalett, april 2020

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,52 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.1.21, og overtatt av kjøper den 2.2.21.

Etter kjøpet avdekket kjøper bl.a. feil ved bad, og råteskader i altandør. Kjøper reklamerte muntlig til selger.

Det ble fremlagt e-post fra murmester P.T. datert 2.3.21:

Angående godkjenning av våtrom på (adresse).

Jeg har ikke vært på adressen og utført noen våtromsarbeider eller flisarbeider.

Takstmann H. utarbeidet en rapport datert 21.3.21:

1) Ufagmessig montering av baderomsplater på bad i 1 etg.

(...)

Ved montering av baderomsplater er det 2 metoder som ifølge monteringsanvisning kan benyttes i overgang mellom sokkelflis og veggplate. På stedet har selger/utførende forsøkt å følge metoden ringet ut med rødt i beskrivelsen over ved at bunnlist/veggpanel settes ned mot toppen på sokkelflisen. Etter vårt syn har selger/utførende ikke lyktes med dette.

Her er det ikke blitt benyttet fugemasse mellom sokkel listen og sokkelflisen, det er heller ikke blitt benyttet fugemasse mellom veggpanel og profil som vist på anvisningen over. Om det er blitt benyttet fugemasse mellom sokkelprofil og vegg kan kun påvises ved demontering av veggpanelen.

Det er nå helt umulig å etablere en fuge mellom sokkel listen og sokkelflisen som vil ha en langvarig funksjon. Veggpanelen og sokkellisten har en svært ujevn overgang, veggpanelen stikker stedvis utenfor bunnprofilen og motsatt, man vil aldri kunne lykkes med å få overgangen mellom veggpanel og bunnprofil langvarig tett med fugemasse.

(...)

For å få badet opp i den standarden/utførelsen man kan forvente ut ifra prospekt/tilstandsrapport og egenerklæring anbefaler vi at samtlige veggplater rives, det må leveres nye veggplater, disse tilpasses og monteres etter monteringsanvisning. Toalett, dusj, og vask må demonteres og monteres.

2) Ufagmessig montering av baderomsplater på bad i 2 etg.

(...)

Samtlige forhold som er beskrevet på badet i 1 etasje går igjen på badet i 2 etasje og blir kun dokumentert med bilder lenger bak i rapporten.

For å få badet opp i den standarden/utførelsen man kan forvente ut ifra prospekt/tilstandsrapport og egenerklæring anbefaler vi at samtlige veggplater rives, det må leveres nye veggplater, disse tilpasses og monteres etter monteringsanvisning. Toalett, dusj, og vask må demonteres og monteres.

3) Ufagmessig utførelse av overgangen mellom sokkelflis og vegg på vaskerom i 1 etg.

Kjøper er ikke fornøyd med finishen på overgangen mellom sokkelflis og veggplate. Som vi ser av bilde over er forholdet lett synlig og forholdet er slik det var på visningstidspunktet. Vi støtter kjøper i at det ikke er den peneste overgangen vi har sett. Rent praktisk kan vi ikke se at overgangen har en direkte negativ konsekvens. Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Ved en eventuell lekkasje vil lekkasjevann ledes til sluk. Her er sokkelflisen såpass høy at eventuelt lekkasjevann ikke vil trekke inn i overgangen mellom sokkelflisen og veggplaten. Her er det det originale gulvbelegget som ligger under gulvflisene med opprett langs vegger som holder vaskerommet tett.

Terrassedør:

(...)

I boligens 1 etasje er det en tofløyet terrassedør, terrassedøren er fra byggeår som er 1988 og står for påregnelig utskifting. Terrassedøren har begynnende råteskader i sammenføyningen mellom terskel og karm. Utvendige paneler på døren er blitt erstattet med en aluminiumsplate eller tilsvarende. Forholdet er lett synlig. Som vi ser av tilstandsrapporten er døren kun opplyst om, råte og funksjon er ikke kommentert. Etter mitt syn har denne døren minimum en tilstandsgrad 2 som innebærer at døren må holdes under oppsyn og at den står for utskifting innen rimelig tid.

Kostnader for utbedring av bad i 1. etg. ble beregnet til kr 85 138 inkl. mva., bad i 2. etg. Kr 98 000 inkl. mva., vaskerom kr 24 450 inkl. mva., og terrassedør kr 33 238 inkl. mva. Totalt var utbedringskostnadene beregnet til kr 240 825 inkl. mva. Kjøper fremla faktura datert 23.3.21 for kostnadene til fagkyndig på kr 11 160. Kjøper fremla også faktura datert 11.4.21 på kr 2 625.

Kjøper har forklart at de kjøpte et dusjkabinett for å unngå fuktskader på badet. Kostnaden for kabinett og tilhørende slanger var på kr 7 377.

Kjøper fremla en e-post fra badefirma C. datert 7.9.21:

Har snakket med våre samarbeidspartnere angående legging av flis oppå eksisterende gulvbelegg fra 1988. Ingen seriøse aktører ville gått god for en slik løsning.

Når det gjelder plassering av sluker nært vegger er dette heller ingen god løsning. Da kravet om avstand fra vegg til sluk er minimum 30cm til slukets ytterkant.

Slukene som antas å være fra byggeår har kun 4stk skruer i klemring, noe som heller ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet på våtrom. (minimum 6stk skruer)

Priser for å fjerne fliser og gulvbelegg på våtrommene, legge membran, flise gulv og sokkel. Fliser kommer utenom.

Bad 1 etg 35 200kr

Bad 2.etg 49 117kr

Vaskerom 48 122kr

Utbedringskostnader for legging av flisene ble beregnet til totalt kr 132 439.

Selger forklarte følgende i e-post av 20.4.19:

Om vi begynner med badene: her beklager jeg feil opplysning i egenerklæringskjema, at dette ble utført av murm T., dette forklarte jeg ham muntlig ved overdragelse, det skulle stått at flisarbeidet på badene og vaskerom var utført av en fliselegger som har vert ansatt av T. i 15 år, og er forsvarlig utført, flisene er lagt på praimet helsveiset belegg som er trukket godt under nylagte fliseplater, som for øvrig er membranplater, overgangen mellom plate og sokkelflis på bad er derfor ikke en lekkasje risiko, dette ble takstmann også gjort oppmerksom på, og han bekreftet det samme. Sluker er således klemmet mot belegget, dette har holdt tett siden bygget ble oppført, fuge mellom plate og sokkelflis er således en finish, som kanskje skullevert gjort, dette tilbudte vi oss å utføre.

Når det gjelder pakning mellom kupler på blandebatteri i dusj, ser vi at dette manglet, å vi tilbudte oss også å fikse de dette, men det var vist ikke inntresant lenger,

Når det gjelder gjennomføring i baderomsskap er også dette en finish, alt dette ble besiktiget av kjøper før overdragelse,

Når det gjelder påståtte råteskader i vindu i 2 etg og dobbel terrassedør 1 etg, kjenner jeg ikke til dette, vinduer og dører ble nøye gjennomgått av kjøper før overdragelse, og gjort oppmerksom på deres tilstand,, her henvises for øvrig til takstmann.

Det ble også fremlagt forklaring fra takstmann A., som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Jeg husker ikke om det gjenstod arbeider, eller om det kun var opprydding og finpuss som gjenstod da jeg var på befaring. Er våtroms platene feilmonter? Det kunne ikke jeg se. Det manglet kun fuge mellom plate og sokkel list. Er det selger som opplyser at det ikke er gjort skikkelig arbeider bak platene? Problemer med terrassedøren kjenner jeg ikke til.

(...)

Som tidligere nevnt var ikke alt ferdig da jeg var på befaring, men jeg mener å huske at det kun var finpuss og opprydding som gjenstod.

I brev av 10.12.21 opplyste kjøper:

Selger innrømmer feilopplysning om faglært arbeid på bad og våtrom. De opplyser nå at Murmester P.T. ikke har vært involvert i arbeidet, men at dette er utført av "en flislegger som har vært ansatt av T. i 15 år". Det som ikke opplyses er at denne flisleggeren er selger selv, (...), altså egeninnsats. Det er for øvrig heller ikke fremlagt noen dokumentasjon av (selgers) fagkunnskap eller ansettelsesforhold.

Kjøper fremla uttalelser fra takstmann H. datert 10.12.2021:

Feilmonteringen av platene var veldig synlig under min befaring, her er det ikke bare snakk om at det mangler fuge i overgangen mellom bunnen på platene og sokkelisten. Sokkelisten og platene er ikke korrekt sammensatt mot hverandre, plater er ute av posisjon målt opp mot sokkelisten. Sokkelflisen går lengre ut i rommet enn veggplatene og sokkelisten. Plater er ikke blitt demontert for avdekking av forholdet.

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Selgers takstmann måtte kjenne til avvik ved badene, og monteringen av baderomsplatene kunne enkelt ha vært avdekket. Videre var det avdekket at tilstandsrapporten ble utferdiget før det ene badet var ferdigstilt med plater, uten at dette var nevnt i salgsdokumentene. Selger selv måtte også ha kjent til avvikene da selger hadde lagt våtromsplatene og måtte ha vært kjent med monteringsanvisningen. Selger måtte også være kjent med terrassedøren. Det var videre gitt en uriktig opplysning om hvilken håndverker som hadde utført arbeidene, jf. avhl. § 3-8. I alle tilfeller hadde boligen en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på til sammen kr 380 464, jf. avhl. § 4-12. I tillegg krevde kjøper kostnader til takstrapport på kr 13 785, erstatning for kjøpers utlegg til dusjkabinett på kr 7 377, og erstatning for advokatutgifter på kr 72 500, jf. avhl. § 4-14. Kjøper krevde forsinkelsesrente fra 13.5.21, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har anført at hverken selger eller selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det foreligger heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 annet pkt. Selskapet viste til risikopplysningene som ble gitt i salgsdokumentene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar vedrørende terrassedøren eller vaskerommet. Det forelå imidlertid mangel ved badene, som følge av misligholdt opplysningsplikt om ufaglært arbeid, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet råteskadet terrassedør og utførte arbeider på vaskerom samt to bad.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 hva gjelder terrassedøren.

Det var ved salget opplyst at en navngitt murmester hadde utført arbeider på vaskerommet og de to badene, noe som ikke er korrekt. Opplysningene i egenerklæringsskjemaet var gitt mot selgers bedre vitende. Det er følgelig gitt en uriktig opplysning, og selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Spørsmålet er etter dette om lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Sekretariatet kom til at opplysningsmangelen hva gjelder vaskerommet ikke kan ha innvirket på kjøpsavtalen. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder badene, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Det var opplyst at arbeidene på våtrommene var utført ved "faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad". Ved feltet for "firmanavn" hadde selger skrevet "Murm. P. T.". Under feltet for beskrivelse av hva som ble gjort, var det opplyst "nye baderomsplater, fliser oppå helsveist belegg, nytt duskabinett + toalett, april 2020".

Det følger av nemndspraksis at kjøper vanskelig kan gjøre gjeldende mangler tilknyttet arbeider som er opplyst utført av ufaglærte. Når det er opplyst om at arbeider er utført av både faglært og ufaglært, kan ikke kjøper ha noen berettiget forventning om hvilke arbeider som var utført av faglært, og hvilke arbeider som var utført av ufaglært. Se FinKN 2018-649.

Sekretariatet vurderer det slik at opplysningene i egenerklæringsskjemaet kan tolkes på ulike måter. Ettersom det er opplyst at murmester T. har utført arbeider der, og det ikke er gitt nærmere opplysninger om arbeidene som er utført av ufaglært, kan opplysningene tolkes slik at det er murmester T. som har montert "nye baderomsplater, fliser oppå helsveist belegg, nytt duskabinett + toalett, april 2020".

(...)

Kjøper hadde etter dette en berettiget forventning om at arbeidene var utført av murmester T. Når dette ikke er tilfellet, har de uriktige opplysningene innvirket på kjøpsavtalen. Sekretariatet vektlegger også at kjøper normalt kunne ha reklamert til håndverkeren for de avvikene som er avdekket, dersom arbeidene virkelig hadde vært utført i regi av et håndverkerfirma.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det for baderommene foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Nemnda kan ikke se at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets begrunnelse som nemnda slutter seg til.

Kjøper har i brev av 4.3.22 bemerket at det også foreligger en mangel knyttet til våtromsgulvene. Det er ikke avdekket noen konkrete feil ved gulvene. Nemnda kan ikke se at eventuell opplysningsmangel om våtromsgulvene kan ha innvirket på kjøpsavtalen. Det vises til at våtromsgulvenes underliggende konstruksjoner ut fra hva som var opplyst ved salget, var fra boligens byggeår (1988). I tilstandsrapporten var det opplyst at flisene på badene er montert oppå opprinnelig våtromsbelegg. Det var følgelig påregnelig at det på kort sikt kunne påløpe kostnader til utbedring av våtromsgulvene, jf. også rapporten fra takstmann H. av 21.3.21, side 8. Nemnda kan ikke se at det på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for utbedringskostnader knyttet til de to badene, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har opplyst at utbedringskostnadene totalt utgjør kr 190 514,50. Da det er tale om lokal utbedring som ikke vil medføre fornyet tettesjikt eller forlenget levetid i forhold til hva som var avtalt, kan ikke nemnda se at det skal gjøres fradrag ved utmålingen av prisavslaget. Kjøper tilkjennes følgelig prisavslag med kr 190 514,50.

Kjøpers krav om dekning av utgifter til fagkyndig rapport og advokatbistand tas ikke til følge. Nemnda kan ikke se at dette er faktiske utgifter på kjøpers hånd da det er tegnet boligkjøperforsikring.

Det er også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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