

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-472

25.5.2022

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

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

19 år gammel bolig – konstruksjonsfeil ved avløpsrør – TG 1 – risikoopplysninger om bad – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En leilighet i Farsund kommune oppført i 2002 ble solgt "som den er" for kr 1,05 mill., og overtatt av kjøper den 17.2.21. Ved salget ble avløpsrørene vurdert til tilstandsgrad (TG) 1, mens badegulvet ble vurdert til TG 2. Det ble videre gitt risikoopplysninger om mangelfullt fall på badet, samt om usikkerhet om tettesjikt og slukets oppbygging. Etter overtakelsen opplevde kjøper tilbakeslag og tiltetning i sluket, som viste seg å skyldes en feilkonstruksjon ved avløpsrøret. For å utbedre feilen måtte badegulvet rives, noe som medførte at badet måtte bygges på nytt. Kjøper anførte at det forelå et vesentlig avvik. Selskapet avsto kravet under henvisning til at det ble gitt risikoopplysninger om badets tilstand ved salget. Nemnda kom til boligen hadde en vesentlig mangel og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 231 666, og forsinkelsesrenter fra 30.12.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved avløpsrør, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Leiligheten i Farsund ble oppført i 2002.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Innhold

Praktisk og fin leilighet (..)
Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom. (...)

Standard

Takstmannens konklusjon:

Leilighet i sameie bygget 2002. (...) Romslig 3 roms leilighet med det meste av overflater fra byggeår.

Leiligheten fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder, men det er påpekt merknad vedr fall mot sluk og ukjent fuktsikringsløsning baderom.

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

Bad – Leilighet

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad/vaskerom – TG: 2

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Baderom med fliser gulv og vegger i baderomsdel. Kun oppkant flis i vaskeromsdel, ellers panelplater vegger.

Det er ikke fall mot sluk i rommet slik ønskes. Ved dørsvill er det noe løs/manglende murfug, anbefales silikonert. Sluk med liten tilgang under kabinett og vaskemaskin, kontroll forsøkt, men sluktype/tilgang gjør det ikke mulig å avdekke membranløsning, ukjent om evt membranløsning også er brettet opp rundt dørkarmer mellom rommene.

Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator i våtsoner. Bruk av dusjkabinett er en god løsning med tanke på fuktpåkjenning og slitasje.

Tg2 fall og noe usikker løsning.

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad/vaskerom – TG: 1

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Utslagsvask og opplegg vaskemaskin i vaskeromsdel, ellers dusjkabinett, wc og innredning. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad/vaskerom – TG: 1

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Mekanisk avtrekksvifte (vifte) i vaskeromsdel. Det mangler spalte i dør som skal gi tilluft til rommet, kan med fordel etableres for optimal luftsirkulasjon.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) – Leilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – TG: 1

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil knyttet til våtrommene og tilbakeslag av avløpsvann eller lignende, og på spørsmål om kjennskap til feil, arbeid eller kontroll utført på vann og avløp. Selger opplyste å ha eid boligen siden 2019, og at han ikke hadde bodd i boligen i sin eiertid. Fra egenerklæringsskjemaet hitsettes:

Tilleggs kommentar

Jeg har kun vært i leiligheten en gang, og det var ved overtakelsen. Jeg kjøpte leiligheten for å leie den ut til nevøen min (.), men dessverre så bodde han der ikke så mange ukene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.2.21, og overtatt av kjøper den 17.2.21.

Den 17.5.21 oppdaget kjøper at kloakken var tett og at det kom vann opp fra sluket. Kjøper engasjerte en rørlegger for å stake opp kloakken, som informerte kjøper om at noe var galt idet stakefjæren støtet imot noe i røret. Kjøper rekvirerte i derfor firma H. for kamerainspeksjon, og i rapport datert 17.6.21 ble det bl.a. påpekt "*dimensjonsendring til S 90 innvendig overgang feilmontert*".

Kjøper meldte deretter skaden inn til sameiets bygningsforsikring, som innhentet skaderapport fra bygningssakkyndig F. datert 25.6.21:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

(Kjøper) opplyser at hun i forbindelse med dusjing oppdaget tilbakeslag fra sluk under dusj.

(Firma H.) ble kontaktet 17/06, og har utført kamerainspeksjon. Og fått åpnet opp avløpsledning midlertidig.

(Kjøper) sier det er i ferd med og tette seg på ny allerede etter 8 dager.

(Firma H.) har konkludert med at det er problemer med avløpsledninger som ligger nedstøpt i baderomsgulv. Direkte feil med avløpsledning som gjør at det tetter seg.

(Kjøper) kjøpte leiligheten 17 februar 2021. Og opplyser at hun allerede etter andre dusj oppdaget at det var noe, jeg siterer "merkelig".

(...)

Skadeomfang

Det skal dreie seg om feil/skader på avløpsledninger nedstøpt i gulv på bad. For og kunne utbedre feil/skader på avløpsledninger må bad rives.

Bygningsforsikringen avslo deretter dekning den 2.7.21. Kjøper innhentet tilbud fra firma H. for "*renovering av bad*" til kr 226 125 inkl. mva.

Kjøper engasjerte deretter takstmann K. for befaring, og fra rapport datert 22.11.21 hitsettes:

1.1 Beskrivelse av skaden

Avløpstrekket i gulvet fra klosett til hovedstamme har en feilmontert overgang.

Det er noe usikkerhet på dimensjonene, men undertegnede er informert at det kan dreie seg og overgang 110 mm til 125mm.

Feilen ligger i at det er en overgang mellom to rør dimensjoner, anslagsvis fra 110mm fra klosett til 125mm som fører til stammen.

Kortovergangen som er benyttet er feil type, noe som fører til at man får en innvendig kant fra 110mm til 125mm.

Denne kanten har riller som på sikt fanger opp papir som igjen vil samle seg opp og til slutt føre til en forstoppelse.

1.4 Teknisk vurdering

Avløpsrøret i PP som er benyttet er ca 19- 20 år gammelt, så alder kan ikke anses som en faktor.

Røret har i følge mottatt video ingen indikasjoner på at det er benyttet kjemikalier som kan ha påvirket konstruksjonen til deformasjon.

I mottatt inspeksjons-video fra (firma H.), fremkommer det en feilmontering ved overgang mellom to avløpsrør ca 92 cm fra nedløp til toalett.

Her er det benyttet en kortovergang, PP som er montert feil vei. Dette resulterer i at mottakere i overgangen fungerer som et oppsamlingspunkt for toalettpapir og ekskrementer og vil på et tidspunkt føre til fortetning. Basert på informasjon fra operatør, fører røret i retning mot vaskerom. (Se fotovedlegg)

1.6 Utbedring

Utbedringskostnad, eks. mva Kr. 148 500,-

Det ble fremlagt faktura for rapporten på kr 6 541 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt slutfaktura fra firma H. for utførte arbeider til kr 214 645 inkl. mva., samt en rapport etter utført arbeid som bekreftet at en overgangsmuffe var feilmontert.

Kjøper anførte i hovedsak at feil ved avløpsrøret utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Avløpsrørene ble vurdert til TG 1 ved salget, og kjøper hadde dermed høye forventninger til rørenes tilstand. Det kunne ikke påregnes store kostnader til utbedring kort tid etter overtakelsen, og kostnadene utgjorde hele 21,54 % av kjøpesummen. Skaden skyldtes konstruksjonsfeil, og ikke elde og slitasje. De risikoopplysningene som ble gitt om baderommet var uten betydning for det avdekkede forholdet, og kjøper måtte heller ikke påregne snarlig utbedring av baderommet da det var montert dusjkabinett. Kjøper viste bl.a. til LF-2018-73279.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 225 125, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt takseringskostnader på kr 6 541 inkl. mva. Det ble i tillegg krevd forsinkelsesrenter fra 30.12.21.

Selskapet anførte at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9, andre punktum. Bad og avløpsrør var 19 år ved salget, og hadde dermed nådd en alder hvor utbedringsbehov måtte anses påregnelig på kort sikt. Badet ble vurdert til TG 2 med risikoopplysninger knyttet til fall på gulv og tettesjikt. Utbedringskostnadene knyttet seg i all hovedsak til oppgradering av badet, hvor kostnadene for utbedring av rørene var beregnet til kr 27 500 inkl. mva. At røropplegget ble vurdert til TG 1 kunne dermed ikke tillegges avgjørende vekt. Saken måtte vurderes likt som i FinKN 2020-478.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at avløpsrørene måtte vurderes i sammenheng med badet, og viste til at det var gitt betydelige risikoopplysninger tilknyttet baderommets utførelse. Forholdet utgjorde dermed ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

I denne saken utgjør utbedrings- og takseringskostnadene totalt kr 232 666 inkl. mva., tilsvarende 22,2 % av kjøpesummen. Det kvantitative avviket er dermed over den veiledende grensen. Spørsmålet blir om det foreligger tungtveiende kvalitative momenter som tilsier at avviket likevel ikke anses vesentlig.

Sekretariatet ser at VVS-anlegget ble vurdert til TG 1, som kunne gi inntrykk av at avløpsrørene var i god stand. Vi ser også at avløpsrørene var opplyst å ha en levetid på 25-75 år, og at de kun var 19 år ved salget. Dette kunne tilsi at det avdekte utbedringsbehovet ikke måtte anses påregnelig.

Imidlertid kan vi ikke se at avløpsrørene og utbedringsbehovet kan vurderes isolert fra baderommet i sin helhet i denne saken. Vi forstår det slik at kostnadene for selve rørleggerarbeidet kun utgjør kr 27 500 inkl. mva., hvor de øvrige kostnadene knytter seg til riving og gjenoppbygging av baderommet i henhold til gjeldende krav.

Det ble ved salget gitt opplysninger om det ikke var fall til sluk, og at membranløsningen var usikker og ikke kontrollerbar. Gulvet på baderommet ble dermed vurdert til TG 2. Selv om det var etablert dusjkabinett på baderommet, var det dermed gitt risikoopplysninger som tilsa at badet ikke var bygget forsvarlig og i henhold til gjeldende krav. Badet var videre 19 år, og hadde dermed nådd en alder hvor svikt og utbedringsbehov kunne oppstå på kort sikt. Se til sammenligning FinKN 2016-429 og FinKN 2020-25.

Vi ser riktignok at skadeårsaken kan anses noe upåregnelig, men vi kan likevel ikke se at det totale utbedringsbehovet kan anses som et slikt åpenbart avvik bestemmelsen tar sikte på å ramme. Vi bemerker at det under bestemmelsen må foretas en samlet helhetsvurdering, basert bl.a. på boligens alder og tilstand, mangelens art og omfang, samt opplysninger gitt ved salget. Vi kan heller ikke se at avløpsrørene kan vurderes helt selvstendig fra badet, all den tid avløpsrørene er en sentral del av badets funksjon og kjerneegenskaper. Det ble gitt risikoopplysninger tilknyttet baderommets utforming, som kunne tilsi at også skjulte avvik kunne foreligge. Dette selv om VVS- systemet totalt sett var vurdert til TG 1. Vi bemerker at avløpsrørene er skjulte, slik at takstmannen ikke fikk undersøkt den faktiske tilstanden på rørene. Det fremgikk herunder av takstmannens mandat at vurderingen kun var basert på alder og materialvalg, samt eventuelle visuelle observasjoner og opplysninger som fremgikk av fremlagt bygningsdokumentasjon. Det ble også opplyst at sluk og tettelsning ikke var mulig å undersøke, grunnet sluktype og vanskelig tilgang.

(...)

Vi viser også til at det store kvantitative avviket i denne saken i stor grad knytter seg til en relativt lav kjøpesum, hvor vi ikke kan se at de påberopte utbedringskostnadene må anses upåregnelig høye ved behov for oppgradering av baderommet.

(...)

Sekretariatet ser riktignok at etablering av dusjkabinett kan tilsi at badet kan vare lengre enn ved dusjing direkte på flis. Dusjkabinettet kunne videre tilsi at risikoopplysninger om sluk, tettesjikt og mangelfullt fall på

gulv kunne fremstå mindre alarmerende. Opplysningene tilsa likevel at kjøper ikke kunne forvente at badet var tett ved en lekkasje eller tiltetning i sluket, og takstmannen hadde ikke fått undersøkt tilstanden på sluket. Vi bemerker også at kjøper ved utbedring får et helt nytt baderom bygget i henhold til dagens forskriftskrav, hvor de opplyste avvik og usikkerheter også blir utbedret i den forbindelse. Utbedringen medfører dermed en betydelig bedre løsning enn hva kjøper kunne forvente ved salget.

Sekretariatet er enige i at de avdekkede forholdene utgjør et avvik fra avtalen, men det er likevel kun de åpenbare avvikene bestemmelsene tar sikte på å ramme. Etter en helhetsvurdering finner vi at det påberopte avviket kvalitativt sett ikke må anses åpenbart.

Nemnda slutter seg til momentene som sekretariatet har vist til i vesentlighetsvurderingen, men har i den konkrete avveiningen kommet til et annet resultat. Nemnda har, under noe tvil, kommet til at feilkonstruksjonen i avløpsrørene må anses så upåregnelig at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt. Nemnda viser her til angivelsen av TG 1 for rørene, samt til levetidsbetraktningene på 25-75 år. Nemnda er ikke uenig i at øvrige risikoopplysninger om badet til en viss grad får betydning for kjøpers forventning også for avløpsrørene på badet, men den angjeldende mangelen skyldes altså en ren konstruksjonsfeil, samtidig som badet var utstyrt med dusjkabinett. Sistnevnte forhold innebar at det isolert ikke var påregnelig med et større og umiddelbart utbedringsbehov på badet. Nemnda er også enig i at mangelen representerer en alvorlig funksjonsfeil som hindrer ordinær bruk av badet, jf. den nokså like situasjonen i LF-2018-73279. Nemnda viser her til kjøpers opplysning om at feilen medfører forstoppelse og tilbakeslag ved vanlig bruk av toalettet, og at avløpsrørene angivelig har vært så tette at det siden mai 2021 har vært behov for tilkalling av renovasjonsbil med trykkluftslanger fire ganger. Samlet sett finner nemnda derfor at det foreligger et så åpenbart forventningsavvik at dette utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, har kjøper fremsatt et krav på kr 231 666. Den skisserte utbedringen innebærer imidlertid at kjøper får en betydelig fordel som en følge av at baderommet blir vesentlig oppgradert. Nemnda finner at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 50 000 inkl. mva. Forsinkelsesrente fra 30.12.21 er krevd, og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).