

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-503

8.6.2022

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

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

Feil ved to 9 år gamle bad – TG 1 – avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-10 og 4-12.

En tomannsbolig i Bærum oppført i 1919 ble solgt "som den er" for kr 8 mill. i 2021. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde to bad utført av faglærte i 2012, som ble gitt TG 1. Etter overtakelsen fikk kjøper mistanke om fuktskader på bad, og det ble ved nærmere undersøkelser avdekket at arbeid på badene hadde ufagmessig utførelse, som hadde resultert i fuktskader. Kjøper har bl.a. anført at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at det ikke var dokumentert et vesentlig avvik, og at kjøper uansett hadde planer om å renovere badene. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 450 000, krav om erstatning kr 53 599.

Saksfremstilling

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

Boligen er en tomannsbolig i Bærum oppført i 1919.

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

Baderom nr. 1 | Underetasje:

Flislagt baderom fra 2012 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Det er montert ny innredning med høyglansfronter og helstøpt benkeplate, og speilskap med lys i rommet. Det er nye dusjvegger i glass og blandebatteri med regnfallsdusj. Røropplegg med rør i rør system. Det er hakk i veggflis i dusjsone. Det er ikke laget dreneringshull under veggmontert wc.

Baderom nr. 2 | Underetasje:

Flislagt baderom fra 2012 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Det er montert servantskap med høyglansfronter og helstøpt benkeplate i rommet. Det er dusjvegger i glass. Røropplegg med rør i rør system. Det er ikke laget dreneringshull under veggmontert wc.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Bad - Del av tomannsbolig

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 besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Annet - Underetasje / Bad 1 – TG 1

Beskrivelse: Flislagt baderom fra 2012 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Det er montert ny innredning med høyglansfronter og helstøpt benkeplate, og speilskap

med lys i rommet. Det er nye dusjvegger i glass og blandebatteri med regnfallsdusj. Røropplegg med rør i rør system.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Det er hakk i veggflis i dusjsone. Det er ikke laget dreneringshull under veggmontert wc.

Annet - Underetasje / Bad 2 – TG 1

Beskrivelse: Fliselagt baderom fra 2012 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Det er montert servantskap med høyglansfronter og helstøpt benkeplate i rommet. Det er dusjvegger i glass. Røropplegg med rør i rør system.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke laget dreneringshull under veggmontert wc.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2013. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til feil ved bad, og opplyste at et navngitt firma hadde bygget bad i 2012. Selger hadde montert dusjvegger og baderomsinnredning ved egeninnsats i 2021.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8 mill. ved udatert kjøpekontrakt. Overtakelse ble avtalt til den 30.6.21.

Ifølge kjøper, ble det kort tid etter overtakelsen tatt mistanke om fuktskader på badet. Badet ble åpnet opp og fagmann ble engasjert til å foreta nærmere undersøkelser.

Takstmann fra N. AS konkluderte etter befaring med at arbeidene på baderommes oppbygning hadde ufagmessig utførelse. Det var bl.a. montert sponplater, gips og fliser rett på gipsen uten vanntett sjikt på vegger. Det ble videre avdekket store fuktskader og vannskadet spon/gips. Takstmannen estimerte utbedringskostnad for begge badene til ca. kr 700 000.

Selskapet innhentet en rapport fra firma B.:

Konklusjon:

Baderom 1

Årsaken til fuktskader på vegger og gulv i dette rommet kommer trolig av en drypplekkasje fra vertikal avløpsstamme i vegg bak dusjhjørnet. Basert på bildene av fuktskader, så ville det være nødvendig med en utbedring som trolig innbefattet å åpne gulv og vegger, for uttørking og etablere et nytt membransjikt på disse flatene, men det er vanskelig å vurdere konkret nødvendig omfang, når alt var revet og fjernet.

Baderom 2

Basert på bildene av fra baderommet ble revet, viser ingen tydelige tegn på tilsvarende fuktskader som på baderom 1. Det var også synlige tegn på at det var lagt smøremembran og fiberforsterkninger på vegger i dette rommet. Alt av vannrør, avløpsrør og sluk osv, var fjernet, og det var støpt et nytt sammenhengende gulv med tilstøtende soverom.

Utbedring:

Baderom 1

Basert på bildene av fuktskader, som trolig har kommet av rørlekkasje fra avløpet, så ville det være nødvendig med en utbedring som trolig innbefattet å åpne gulv og vegger, for uttørking og etablere et nytt membransjikt på disse flatene. Gjenbruk av sluk, røropplegg, himling og el-anlegg ville trolig blitt vurdert når "rimeligste forsvarlige utbedring" skulle legges til grunn.

Å pigge opp gulvstøp med varmekabler, skifte sluk røropplegg og himling, ville trolig ikke vært nødvendig, ut fra den informasjonen undertegnede besitter fra skadebildet før alt ble revet. Siden undertegnede ikke har sett skadebildet, og alt var revet/skiftet ut før befaringen, blir det et antatt utbedringsomfang, og kostnader til dette.

PRISESTIMAT RIMELIGSTE FORSVARLIGE UTBEDRING AV BAD 1

På bakgrunn av ovennevnte anbefaling, estimeres dette til totalt kr. 200 – 220 000,- eks. mva.

Baderom 2

Basert på bildene av fra baderommet ble revet, viser ingen tydelige tegn på tilsvarende fuktskader som på baderom 1. Det var også synlige tegn på at det var lagt smøremembran og fiberforsterkninger på vegger i dette rommet.

Alt av vannrør, avløpsrør og sluk osv, var fjernet, og det var støpt et nytt sammenhengende gulv med tilstøtende soverom.

Selskapet avsto kjøpers krav den 4.11.21. Det ble i avslagsbrevet anført at kravet ikke var tilstrekkelig dokumentert, og at kjøper var avskåret fra å gjøre mangelbeføyelser gjeldende siden selger ikke hadde fått en reell mulighet til å rette forholdet.

Kjøper kontaktet deretter sitt bygningsforsikringsselskap Tryg forsikring, som innhentet en skaderapport:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Mangelfull utførelse på membran på vegger i dusjsone på bad. Det er funnet rester som indikerer at det er påført smøremembran på badet, men denne fremstår som den er i et vesentlig tynnere sjikt enn hva som er kravet til tykkelse på min 1 mm på veggflater og 1,5 mm på gulvflater. Det fremstår fra skadebildet også som det ikke er benyttet mansjetter rundt veggbokser for blandebatteriet i dusjsonen. Missfargingen på bakenforliggende OSB-plate viser tydelig at fukten har kommet seg inn i konstruksjonen rundt veggboksene, og trukket nedover veggen mot bunnsvill. Utviklingstiden på råteskadene i bunnsvillen tilsier at utettheten har vært tilstede fra badet ble bygget i 2012. Det er også avdekket en defomasjon og skade på et avløpsrør i samme område som fuktskadene på vegg i dusjsonen. Avløpsrøret er påført en mekanisk skade. Trolig av et brekkjern el. Tilsvarende, inn mot yttervegg/murvegg på bad. Deformasjonen er vesentlig større enn rørbruddet, og mengden avløpsvann som kan ha rent ut er begrenset. Brudsstedet er også over et sted der betonggulv ikke er støpt igjen inntil grunnmur, og vann har rent direkte ned i grunnen. Rørbruddet har ikke direkte årsakssammenheng med de skadene som har oppstått på badet. Hovedårsak er utettheter på membranen, og ufagmessig utført håndverk med legging av membran på vegg og gulv.

Konklusjon:

- Det er påviselig utett membran/tettesjikt på vegger i bad som er hovedårsak til fukt og råteskader i vegger på bad 1. Drypplekkasje fra vertikalt avløpsrør er kun sekundær årsak, og har trolig ikke medført økt skadeomfang, da vann fra dette vil følge røret ned, og renne direkte ned i grunnen der røret går ned i grunnen. Det er manglende betong inntil røret.

- Bad 2 har tilsvarende skader som på bad 1, men i et vesentlig mindre omfang. Det er opplyst at bade 2 i hybel ikke har vært i bruk i samme grad som hovedbadet, da hybelen i periode ikke har vært utleid/i bruk. Det er derfor naturlig at skadeomfanget i dette badet er vesentlig mindre enn i bad 1.

Kjøper har innhentet flere pristilbud for utbedring av begge badene, hvor kvadratmeterprisen lå på mellom kr 35 300 og kr 54 700.

Ifølge selskapet var selger helt ukjent med feil og skader på badene.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger måtte identifiseres med takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget. Videre hadde boligen en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har bestridt at kjøper har tapt sitt krav etter avhl. § 4-10. Kjøper har også bestridt at de hadde planer om å pusse opp badene før overtakelsen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 450 000, og krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for kostnad til takstmann og alternativt bosted på totalt kr 53 599.

Selskapet har anført at kravet ikke var tilstrekkelig dokumentert. Det var kjøper som hadde bevisbyrden for at det foreligger et rettmessig krav, og denne var ikke oppfylt i foreliggende sak. Videre har selskapet anført at selger ikke fikk anledning til å benytte seg av utbedringsretten, slik at kjøpers krav ikke kunne gjøres gjeldende, jf. avhl. § 4-10. Uansett mente selskapet at det ikke

foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at avviket heller ikke var vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet anførte bl.a. at kjøper uansett skulle bygge om baderommet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og la til grunn at det var sannsynliggjort at arbeidene på begge badene var ufagmessige, og at dette hadde ført til fukt- og råteskader. Etter sekretariatets syn, var det ikke grunnlag for å konkludere med at det var gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er bl.a. vist til følgende i vesentlighetsvurderingen:

Sekretariatet har funnet vurderingen krevende, men mener at det er sannsynliggjort at arbeidene på begge badene er ufagmessige. Kjøper har fremlagt to uavhengige fagkyndigvurderinger som begge slår fast at det er mangelfull utførelse på membran på vegger i dusjsone på badene, som har ført til fukt- og råteskader. Det foreligger således konkrete holdepunkter for at selskapets takst ikke kan legges til grunn. Etter vår vurdering er det kvantitative avviket tilstrekkelig.

Hva gjelder det kvalitative elementet, bemerker sekretariatet at badene var opplyst å være fra 2012, utført av faglærte. Det ble i tilstandsrapporten ikke gitt særlige risikopplysninger knyttet til badene, og det ble gitt TG 1. Salgsopplysningene om badet gir grunnlag for en forventning om et fagmessig utført, tett bad med atskillig lengre varighet enn ni år.

Skadene på baderommene skyldes så vidt sekretariatet forstår feil ved utførelsen, da disse ble renoveret i 2012. Uriktig utførelse og følgeskader av dette utgjør etter vårt skjønn således relevante avvik ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Etter en helhetsvurdering har sekretariatet kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Det må legges til grunn at badet ikke er oppført i henhold til de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, og det var ikke noe i salgsdokumentasjonen som tilsa at dette var noe kjøper kunne forvente. Det foreligger følgelig etter sekretariatets syn en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, og er enig i at vesentlighetsterskelen i avhl. § 3-9 andre punktum i dette tilfellet må anses overskredet. Nemnda har merket seg selskapets anførsler i brev av 13.4.22 om kjøpers utbyggingsplaner mv., men kan ikke se at det fremkommer noe her som sannsynliggjør et annet resultat for så vidt gjelder kjøpers forventningsavvik.

Nemnda er ellers enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at kjøpers mangelskrav må anses tapt grunnet krenket utbedringsrett, jf. avhl. § 4-10, ei heller at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det vises her til sekretariatets grundige begrunnelse, som tiltres.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, tiltrer nemnda sekretariatets fastsettelse av kr 350 000. Det vises til sekretariatets begrunnelse som også her er dekkende for nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).