

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-538

16.6.2022

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

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

Mangelfulle og uriktige opplysninger om membran på bad – utmåling av prisavslag – avhl. § 4-12.

En leilighet i Oslo oppført i 1957 ble solgt "som den er" for kr 2 650 000 med tillegg av fellesgjeld på kr 341 785, og overtatt av kjøper 30.5.20. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik på baderommet. Kjøper anførte at det var gitt uriktige og manglende opplysninger om at det var membran fra 2015 på badet. Tvisten for nemnda gjaldt størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 188 350, samt forsinkelsesrenter fra 26.9.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved bad, jf. avhl. § 4-12.

Den aktuelle saken omhandler en leilighet i Oslo oppført i 1957.

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

Byggemåte:

(...)

Følgende punkter har fått TG 2 i tilstandsrapport

Bad:

- Sanitærutstyr og innredning: Servantskapet med stedvis fuktsvellinger.

- Overflater gulv, ink. fallforhold: For lite fall ift til dagens byggemåte.

- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) ink. rørgjennomføringer: Det er ikke mulig på forsvarlig måte å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Det kan derfor ikke utelukkes mangelfull eller feil materialbruk, samt feil utførelse med lekkasje og skader somkonsekvens.

(...)

Standard

(...)

Leiligheten har videre et pent bad som ble modernisert med nye fliser og membran i 2015,

(...)

Baderom:

Pent bad som ble modernisert med ny membra og fliser i 2015 iflg eier. Badet har flislagt gulv med varme og flislagte vegger, himling av malte plateflater. Vegghengt servantskap med slette skuffer i høyglans utførelse, ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys. Vegghengt toalett. Dusjløsning med glassdør og ettgreps armatur med hånddusj og takdusj. Avtrekksventil på vegg. Samlerskap på vegg over toalett med fordelerstammer og stoppekraner for vannrør av typen rør-i-rør system.

I boligrapporten som var inntatt i prospektet ble badet gitt TG 0 og 1, og TG 2. Det ble opplyst om nye fliser og membran på gulv/vegg i 2015. Punktene som ble gitt TG 2 var bl.a. sanitærutstyr og innredning, overflater gulv (fallforhold), og membran, tettesjikt og sluk.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2014. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. På spørsmål om kjennskap til arbeid på våtrom, svarte selger:

"Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Firmanavn: "Rørleggermaster T. A.S"

Redegjør for hva som er gjort og når: "2014 ÅR.baderomsrenovering. Innstalere vaskemaskin og varmvatnbereder på kjøkkenet"

Selger svarte "nei" på spørsmål om "tettesjikt/membran/sluk" ble "oppgradert/fornyset".

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 2 650 000 med tillegg av fellesgjeld kr 341 785 ved kjøpekontrakt datert 5.3.20, og overtatt av kjøper den 30.5.20. Fra overtakelsesprotokollen hitsettes:

Kommentar:

Kjøper tar forbehold om reklamasjon over at det er gitt uriktige opplysninger om membran ble lagt i 2014/2015/ alder på membran forut for kjøpet. Ved kjøpers spørsmål før budgivning ble det informert om at en kamerat av selger hadde lagt membran. Det tas på grunnlag av dette forbehold om å gjøre krav gjeldende om forholdsmessig prisavslag.

Kjøper har lagt frem flere e-poster fra "baderomsbygger instruktør" O. etter kontroll av membranen:

Rapport om kontroll av korrektheten av baderomsbygging. Membranen er kontrollert, den er korrekt festet i avløpet, alt er normalt og tilkoblingen av gulvmembranen med veggene er riktig, vannisolering er gitt. Montering av membraner gjøres riktig i henhold til norsk regelverk.

(...)

Denne typen membran er en sveiset membran, den brukes fremdeles på bad i dag, den er en av de mest holdbare membranene hvis den ikke har blitt mekanisk skadet av en pigge-fliser. Oppfyller sin rolle. Det er ikke mulig å sjekke hjørnene i dusjen, membranen er ikke fra 2014/15 er eldre.

Kjøper har lagt frem et pristilbud for renovering av badet fra S. AS av 1.6.21 på kr 260 000. Det hitsettes følgende fra e-poster av 1.6.21 og 1.10.21:

Badet bør totalrenoveres pga. at eksist. membranarbeid ikke er forskriftsmessig utført.

Anbefaler at du tar kontakt med en uavhengig takstmann for utarbeidelse av takstrapport.

Estimert pris på total rehabilitering av badet vil ligge på rundt 260 000,-

(...)

Som oppgitt er dette et prisestimat vedr. stripping av eksist. bad, og bygge det opp igjen etter gjeldene forskrifter i forhold til baderom mtp. røropplegg og membran.

Evt. synlig vvs- utstyr vil komme som tillegg i pris.

(...)

Selve arbeidet vil ta ca: 3-4 uker. Hun kan gjerne bo hjemme men vil ikke ha tilgang til wc under marsjen. Evt. kan vi tilby å låne en Porta potti.

Kjøper har også lagt frem befaringsrapport 29.11.21 utarbeidet av firma B.:

Konklusjon

Opplysningene i salgsoppgave, tilstandsrapport og egenerklæring sier litt forskjellig om baderommets membransjikt. I egenerklæring står det at sluk/membran/tettesjikt ikke er fornyet. Men i tilstandsrapport og salgsoppgave står det at det er lagt nye fliser og membran på gulv/vegg i 2015.

Undertegnede kunne registrere at det ser ut til å være montert nye våtromsplater/smøremembran på vegg ved servanten, men de andre veggene har trolig kun flis på flis, noe selger bekrefter til undertegnede.

Undertegnades vurdering er at det ikke er lagt noen ny gulvmembran i 2015. Det er kun lagt flis på flis på gulv, og gulvmembranen er derfor trolig fra 1999.

Oppbyggingen i hovedsluket tydet på en underliggende banemembran under gulvstøpen, og med avløp fra hjelpesluk innstøpt i gulvet. Men det var ingen banemembran som var synlig, som undertegnede kunne se. Det var kun en smøremembran fra trolig 1999, som ikke var tilsluttet sluket med slukmansjett.

Hvis baderommet skal være som beskrevet i tilstandsrapporten med ny membran og fliser på gulv/vegg i 2015, må gulv og vegger utbedres.

(...)

Hvis baderommet skal være som beskrevet i tilstandsrapporten med ny membran og fliser på gulv/vegg i 2015, må gulv og vegger utbedres. Sluk og røropplegg forutsettes beholdt, da det er opplyst å være sluk fra 1999, og rør i rør anlegget ser ut til å være fagmessig utført. (...)

Utbedringskostnadene ble estimert av firma B. til kr 224 500 inkl. mva.

Kjøper fremla et eksempel på kostnader til midlertidig toalett (mobil toalettbrakke) på kr 8 750 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt manglende og uriktige opplysninger om membranen på badet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og krevde prisavslag på kr 188 350, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har anført at det ikke skulle gjøres fradrag ved utmålingen av prisavslaget.

Selskapet avslo først kjøpers krav, men har senere kun anført at det måtte gjøres et standardhevingssfradrag ved utmålingen av kjøpers prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at det var gitt en uriktig opplysning om membran, jf. avhl. § 3-8. Etter en samlet skjønnsmessig vurdering ble prisavslaget satt til kr 140 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Selskapet aksepterte sekretariatets vurdering. Kjøper har klaget saken inn for nemnda.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at det er uomtvistet at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktige opplysninger om membranen på badet i en leilighet oppført i 1957. Partene er uenige om utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12.

Sekretariatet fremholdt følgende ved sin vurdering av utmålingsspørsmålet:

Ettersom det foreligger en mangel har kjøper krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Prisavslaget skal fastsettes til utbedringskostnadene så lenge ikke "noko anna vert godtgjort", jf. bestemmelsens andre ledd.

Kjøper krever prisavslag etter Finansklagenemndas skjønn, oppad begrenset til kr 260 000, med tillegg av forsinkelsesrenter. Kjøper krever også kostnader for å låne toalett i utbedringsmetoden, skjønnsmessig estimert til kr 10 000.

Selskapet ber sekretariatet ta stilling til prisavslagets størrelse, herunder størrelsen på standard- og aldersfradrag. Det bemerkes at badet i all hovedsak er angitt med TG 2 og at det er opplyst om egeninnsats i egenerklæringsskjemaet.

Det følger av fast nemndspraksis at kjøper må akseptere den rimeligste utbedringsmetode som er forsvarlig, selv om denne ikke alltid fremstår som den optimale, se eksempelvis FinKN 2016-293 og FinKN 2018-650.

Ettersom verken sekretariatet eller nemnda besitter byggeteknisk kompetanse, må valget mellom utbedringsmetode avgjøres på bakgrunn av alminnelige bevisregler.

Kjøper har lagt frem et estimat på kr 260 000, basert på totalrenovering av baderommet. Tilbudet innebærer "stripping av eksisterende bad, og bygge det opp igjen etter gjeldende forskrifter i forhold til baderom mtp., røropplegg og membran. Evt synlig vvs-utstyr vil komme som tillegg i pris."

Selskapet synes å anføre at utbedringskostnadene som må legges til grunn er kr 224 500 basert på estimatet til firma B. Sistnevnte legger også opp til en totalrenovering av baderommet, med unntak av at sluk og røropplegg beholdes da det er opplyst å være sluk fra 1999, og at rør i rør- anlegget ser ut til å være fagmessig utført. De- og montering av sanitærutstyr og innredning er også inkludert.

Sekretariatet kan ikke se at utbedringsmetoden firma B. legger til grunn i rapporten av 29.11.2021 ikke er forsvarlig. Vi kan herunder ikke se at kjøper i etterkant av firma B.s rapport har lagt frem sakkyndige uttalelser som tilsier at det må ses bort fra metodene og estimatet til firma B. Sekretariatet legger med dette til grunn at utbedringskostnader på kr 224 500 inkl. mva. utgjør den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden.

Det følger av gjeldende rett at det skal gjøres fradrag i utmålingen av prisavslag basert på økt og forlenget levetid, jf. eksempelvis FinKN 2021-538. Sekretariatet viser også til HR-2017-1073-A som sier at standardheving skal komme til fradrag i prisavslaget.

Ved salget ble badet beskrevet som et pent bad som var modernisert med ny membran og fliser i 2015. I boligrapporten ble det likevel angitt TG 2 på flere punkter, og beskrevet for lite fall, servantskap med stedvis fuktsvellinger og at det ikke var alle komponenter det var mulig å verifisere var korrekt benyttet eller montert. Det er angitt at badet er fra 1999, men membranen er altså opplyst å være ny fra 2015.

Etter endt utbedring vil nå kjøper få et delvis nytt bad med forlenget levetid, fagmessig utførelse og dokumentasjon, samt reklamasjonsadgang etter håndverkertjenesteloven, noe som også må hensyntas ved utmålingen, se eksempelvis FinKN 2021-248 og FinKN 2020-758.

Etter en samlet skjønnsmessig vurdering, hvor ovennevnte er hensyntatt settes prisavslaget til kr 140 000 inkl. mva. Vi bemerker kort at vi ikke kan se at det er sannsynliggjort kostnader til lån av toalett. Det tilkjennes videre forsinkelsesrenter etter lovens bestemmelser.

Selskapet har i e-post av 18.4.22 fremsatt tilbud i henhold til sekretariatets konklusjon, og det er i brev av 3.5.22 opplyst at det er foretatt utbetaling til kjøper i samsvar med dette.

Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 140 000 inkl. mva., dog slik at nemnda er kommet til at kjøper også skal tilkjennes dekning av utgifter til lån av toalett under utbedringsarbeidene. Nemnda slutter seg i hovedtrekk til sekretariatets begrunnelse. Hva gjelder standardhevingsfradraget, har nemnda særlig lagt vekt på at det ved salget var opplyst om at arbeider på badet delvis var utført av ufaglærte, samt at membran, tettesjikt og sluk var gitt tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Ved utbedring av badet, får kjøper et nytt tettesjikt utført av faglærte med reklamasjonsrett overfor håndverker. Videre legger nemnda til grunn at de mangelfulle fallforholdene på badegulvet, som det var opplyst om ved salget, vil bli utbedret ved legging av de nye gulvflisene, jf. e-post av 3.5.22 fra takstmann S.

Hva gjelder spørsmålet om dekning av utgiftene til leie av et toalett i den perioden badet utbedres, viser nemnda til at leiligheten kun har ett toalett. Dette toalettet blir utilgjengelig under utbedringen av badet, og nemnda finner at kostnader for utgifter til toalett er dekningsmessig. Slik saken er opplyst for nemnda, finner den det sannsynliggjort at det for lån av toalett vil påløpe kr 8 750 inkl. mva.

Nemnda er etter dette kommet til at kjøper skal tilkjennes prisavslag på kr 148 750. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).