

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-634

8.7.2022

Protector Forsikring ASA

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

Ufaglært arbeid på bad – manglende membran – opplyst om egeninnsats – gitt tilstrekkelige opplysninger? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En leilighet i Tromsø oppført i 1954 ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill., og overtatt av kjøper den 16.11.16. Det ble opplyst ved salget at badet var rehabilitert/nytt i 2012. Selger krysset av i egenerklæringen for at det kun var utført arbeid på bad av ufaglærte, og oppga at bl.a. dusjkabinett, vanntank, gulv, mv. var utført ved egeninnsats. Kjøper ble i august 2021 kontaktet av naboen i etasjen under som også var selger av boligen til kjøper. Kjøper ble gjort oppmerksom på at det var en lekkasje fra badet. Det ble senere avdekket ufagmessigheter ved badets røranlegg, og at badet manglet membran. Kjøper fremsatte krav mot selskapet, og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt om ufaglært arbeid på badet. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at arbeider på bad var opplyst utført ved egeninnsats. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 293 126, samt forsinkelsesrente fra 27.2.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en 4-romsleilighet i tomannsbolig i Tromsø kommune oppført i 1954.

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

Bad/vask 2. etasje: Rehabilert 2012. Fliser på gulvet med gulvvarme. Våtromspanel og malteplater på vegger. Innredning i eik med servant. Speil med belysning. Dusjkabinett. Veggmontert el.vifte. Opplegg for vaskemaskin.

I verditaksten fremgikk følgende:

Bad/vask 2.et: Rehabilert 2012. Fliser på gulvet med gulvvarme. Våtromspanel og malteplater på vegger. Innredning i eik med servant. Speil med belysning. Dusjkabinett. Veggmontert el.vifte. Opplegg for vaskemaskin.

Fuktsøk utført i våtrom. Ingen spesielle anmerkninger.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til "feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?". På spørsmål om selger kjente til om det var utført "arbeid på bad/våtrom siste 10 år?", hadde selger krysset av for "ja – kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad". Det var også gitt følgende opplysning:

Ny dusj på loftet 2010 egen innsats

Ny vanntanker på loftet 2010 egen innsats.

Ny baderom: ny dusjkabinett 2011, ny servant 2011, nytt gulvet med varmekabel og panel 2011, ventil til vaskemaskinen 2011, ny toalett 2016, egeninnsats

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.10.16, og overtatt av kjøper den 16.11.16.

Kjøper har forklart at hun i august 2021 ble kontaktet av naboen i etasjen under. Hun ble da gjort oppmerksom på at det lakk fra badet. Naboen som bor i etasjen under var også selger, som i 2016 solgte seksjonen i 2. etasje.

Bygningsforsikringsselskapet Gjensidige innhentet en rapport fra takstfirma P. datert 7.9.21:

Har i dag vært inne i 2 etg med rørlegger for å komme til sluk, det viser seg at det ikke finnes membran i verken sluk eller til stammen på toalett, toalett kondenserer slik at det kommer ned en del vann, sluken har ikke membran så her kommer det vann mellom og gulv rundt, det er bare tettet litt med silikon som i dag har løsnet og slipper vann forbi på yttersiden av sluk.

(...)

Har i dag snakket med FT om det som vi har funnet sammen med rørlegger i går, jeg har fått opplysninger om at leiligheten i 2 etg eide FT tidligere, de solgte den for 6 år siden, november 2016. Oppussing av bad her er gjort av mannen til FT, han er ikke faglært og har visstnok gjort rør og flisearbeider selv på badet i 2 etg når de eide leiligheten.

(...)

Begge badene må rives og bygges opp på nytt siden det er ufaglærte som har gjort dette er det mange feil og mangler.

Gjensidige dekket følgeskadene iht. brev datert 17.9.21.

Kjøper innhentet pristilbud fra B. AS datert 6.1.22 på kr 293 126.

Det ble også fremlagt e-post fra B. AS datert 5.5.22, som listet opp feilene ved badet:

Liten oppdatering som avtalt etter riving av badet.

1. Det er ikke fall til sluk iht gjeldende byggerkav for våtrom (TEK som var gjeldende ved renovering).
2. Det er ikke fukt eller råte i bjelkelag eller reisverk vegger som er positivt.
3. Når vi åpnet gulvet, ser vi at det ikke er avretting og membran på gulv, eller mansjetter mot sluk og wc stuss. Gulvet er delvis tettet med gaffatape. Fliser ligger rett på tregulv. Dette vil si at dette badet ikke er vanntett som et våtrom skal være, vann vil trekke inn i konstruksjon og tilstøtende rom.
4. Fibo Trespo plater vegger er ikke montert etter leggeanvisning. Fibo Trespo er ikke limt i skjøter eller tettet i kuttflater.
5. Fibo Trespo ligger helt ned mot gulvflis, uten godkjent oppkant med membran eller kantflis. Kantflis er limt utenpå Fibo Trespoplater og uten godkjent tetting opp langs denne.
6. Vannrør er lagt uten innfestning/klamring samt at vannrør er lagt i yttervegg.
7. Veggplater er skummet fast flere plasser, ikke festet etter Norsk standard (spikerslag mangler).
8. Takplater er ikke festet etter Norsk standard (spikerslag mangler).
9. Vegg mellom gang og bad er satt opp med 5 cm lekter. Denne må bygge ny for stivhet ift fliser og membran. Plater er løsnet i gang mot bad på grunn av dette.
10. Reisverk yttervegg, vindu er satt rett inn uten å hensynta punktbelastning. I dag går punktbelastning rett ned i vindu. Dette vil skape bevegelse som punkterer membran og løsner/sprekker flis.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

I dette tilfellet har selger som nevnt over lojalt opplyst om at arbeidene som er utført på badet er gjort ved egeninnsats av selger selv, som er ufaglært. (...)

Selger har ikke opplevd problemer med badet i form av lekkasje eller utettheter i sin eiertid.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selger hadde holdt tilbake opplysninger om ufaglært arbeid på boligens rørsystem. Boligen hadde også en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Utbedringskostnaden utgjorde ca. 7,7 % av boligens kjøpesum, og det var opplyst at badet i 2. etasje var rehabilitert.

Kjøper har krevd prisavslag lik utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12, totalt kr 293 126, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 27.2.22, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Selger hadde lojalt opplyst om at arbeidene som var utført på badet ble gjort ved egeninnsats av selger selv, som var ufaglært. Ufaglært arbeid på bad medførte en betydelig risiko, og sjansen for at det kunne foreligge feil eller ufagmessige løsninger var større i slike tilfeller.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt., og viste i hovedsak til at det ble opplyst om ufaglært egeninnsats ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og vist til følgende i sin begrunnelse:

Sekretariatet kan ikke se at selger har holdt tilbake opplysninger om ufaglærte arbeider på badet. Det fremkommer i egenerklæringsskjemaet at selger hadde krysset av for alternativet "ja kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad". Sekretariatet forstår disse opplysningene slik at arbeider på det aktuelle baderommet utelukkende var utført av ufaglærte. Tilleggsopplysningen som var gitt ga klare opplysninger om at arbeidene var utført ved egeninnsats. Sekretariatet bemerker også at det ikke var oppgitt firmanavn, andre avkrysninger eller opplysninger som tilsier at man kan ha en berettiget forventning om at enkelte arbeider kunne være utført av faglært.

Nemnda er enig med sekretariatet i at selger ga adskillige opplysninger om egenarbeid på badet i egenerklæringsskjemaet. På spørsmål om selger kjente til om det var utført "*arbeid på bad/våtrom siste 10 år?*", er det krysset av for "*ja – kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad*", med følgende presisering:

Ny dusj på loftet 2010 egen innsats

Ny vanntanker på loftet 2010 egen innsats.

Ny baderom: ny dusjkabinett 2011, ny servant 2011, nytt gulvet med varmekabel og panel 2011, ventil til vaskemaskine 2011, ny toalett 2016, egeninnsats

Det springende punktet er imidlertid om det er holdt tilbake opplysninger om at det ble foretatt ytterligere egenarbeid – nemlig på røranlegg og for tettesjikt, mv. Nemnda viser her til kjøpers brev av 25.5.22, som inneholder enkelte nye opplysninger om nettopp tettesjiktet:

Det fremgår av skaderapporten fra husforsikringen at selger selv opplyste å ha gjort rørarbeider selv. Protector og selger har ikke bestridt denne opplysningen.

Kjøper ble ikke informert om at selger hadde gjort ufaglært arbeid på rør ved kjøp av boligen. Som det fremgår av uttalelsen fra B. AS, er vannrør lagt uten innfesting/klamring, samt at vannrør er lagt i yttervegg. Lekkasje fra vann- og avløpsrør er forbundet med stort skadepotensial og store følgeskader.

Videre fremgår det at gulvet mangler membran, og mansjetter mot sluk og WC, samt at gulvet stedvis er tettet/teipet med gaffateip. Ingen av disse opplysningene er gitt til kjøper.

Nemnda er som utgangspunkt enig med kjøper i at det at et bad er uten membran, mangler mansjetter, at det er gjort ufaglært arbeid på rør, samt at gulv på bad er teipet med gaffa-teip må anses som *"omstende"* som kjøper har *"grunn til å rekne med å få"* opplysninger om etter avhl. § 3-7. Det er ikke fremlagt forklaring fra selger i saken, men nemnda mener selskapets fremstilling i klagesvaret av 28.3.22 vanskelig kan forstås på annen måte enn at selger rent faktisk har foretatt arbeidene som gjelder rør og tettesjikt. Det vises her bl.a. til at klagesvaret ikke inneholder noen imøtegåelse på dette punktet, kun en henvisning til at *"selger lojalt har opplyst om at arbeidene som er utført på badet er gjort ved egeninnsats av selger selv"* og at selger selv ikke har *"opplevd problemer med badet i form av lekkasje eller utettheter i sin eiertid"*.

Spørsmålet for nemnda blir derfor om selger i tilstrekkelig grad har vært tydelig på at alle sider ved badet – også arbeider knyttet til rør/tettesjikt – ble håndtert av ham som ufaglært i 2012. Nemnda har funnet vurderingen noe vanskelig. På den ene siden er den kasuistiske angivelsen i egenerklæringsskjemaet temmelig omfattende, og bl.a. *"nytt gulv"* er nevnt. På den andre siden er arbeider knyttet til membran, rør og tetthet sentrale komponenter når et bad skal rehabiliteres. Det er betydelige risikoelementer ved et slikt arbeid, og mangelfull tetting kan få betydelige følgeskader – også på noe lengre sikt. Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til at selger ikke i tilstrekkelig grad opplyste om disse sidene ved egenarbeidene i salgsdokumentene. I tillegg til at egenerklæringsskjemaet mangler konkret angivelse arbeider knyttet til membran, rør, mansjett, tetting og/eller tilsvarende, mener nemnda det må legges vekt på at selve salgsoppgaven bare opplyser om at badet ble *"rehabilitert i 2012"*. Egeninnsatsen er her ikke nevnt i det hele tatt, og det samlede opplysningsbildet – herunder selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet om *"nytt"* bad erom i 2012 – kan neppe sies å være dekkende for kvaliteten på den rehabiliteringen som selger har utført på badet. Innvirkningskriteriet må anses oppfylt, og det foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt. Nemnda mener det kan reises spørsmål om det er mer naturlig å anse mangelsforholdet som en uriktig opplysning, gitt at badet er omtalt som både nytt og rehabilitert flere steder i salgsdokumentene. Grensen mellom avhl. § §§ 3-7 og § 3-8 vil her imidlertid være flytende, og det anses ikke nødvendig for nemnda å konkludere på dette punktet.

Kjøper har i anledning sitt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd fremlagt et pristilbud fra B. AS datert 6.1.22. Kostnaden ved utbedring er beregnet til kr 293 126, men denne vil også medføre at kjøper får et helt nytt bad. Det ble opplyst om egenarbeider for deler av badet, og prisavslaget skal derfor ta utgangspunkt i utbedring av de egenarbeidene knyttet til rør/membran mv., dvs. de underliggende konstruksjoner, som det ikke ble opplyst om. Utmålingen må nødvendigvis bli skjønnsmessig, og nemnda finner at passende prisavslag kan settes til kr 150 000. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).