

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-752

7.9.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

20 år gammel bolig – lekkasje fra bad – TG 2 – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Ålesund kommune oppført i 2000 ble solgt "som den er" for kr 9,65 mill., og overtatt av kjøper den 10.6.21. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at det rant store mengder vann ut av veggene og ved døren til badet i underetasjen. Årsaken til skaden var feil ved avløpsrør. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at badene i boligen var 20 år gamle og ble gitt TG 2. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 488 035, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra bad, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Ålesund kommune oppført i 2000.

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

Bad, 1. etg:

Det er kontrollmålt omtrent flatt badgulv med en lite terskelfri overgang mellom dusjnise og badegulvet. Det er anmerket i takstrappporten at det er en del av en flis foran baderomsinnredningen som er løsnet fra underlaget.

Bad, u. etg:

Ikke tilfredsstillende fallforhold.

(...)

Bad, 1. etg:

Flislagt bad fra byggeår. Det er opplyst at våtromsarbeider er utført av eier med godkjenning og tilsyn av husleverandør. Badet er utstyrt med wc, stor hvit innredning med helstøpt plate/to servanter over underskap med to høyskap med speil og lyslist med spotter. Flislagt dusjnise og mekanisk avtrekk.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjente til "feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader".

I tilstandsrapporten var bad i 1. etg. vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 med følgende vurdering:

Bad fra byggeår med fliser på golv og vegger. Opplyst at våtromsarbeider er utført av eier med godkjenning og tilsyn fra husleverandør. Badet er utstyrt med wc og stor hvit innredning med helstøpt plate/to servanter over underskap med to høyskap speil og lyslist med spotter. Flislagt dusjnise. Varmekabler. Mekanisk avtrekk.

(...)

Det er kontrollmålt omtrent flatt badegolv med en lite terskelfritt overgang dusjnisje mot badegolv. Forhøyet dørterskel 2,5 cm. Det er kontrollmålt et lite fall til sluk i dusjnisje. Anmerkes at del av en flis foran baderomsinnredning er løsnet fra underlaget. Membran synlig i sluk. Badet er 20 år og står normalt foran oppgraderinger på kort sikt. Flatt badegolv.

Det er hul lyd ved banking på noen golvfliser ved innredning som tyder på at fliser har løsnet fra underlaget. Det dusjes i tett dusjkabinett og flisoverflater blir ikke direkte fuktpåkjent ved dusjing.

Badet i underetasjen var også gitt TG 2:

Bad fra byggeår med fliser på golv og vegger. Badet er utstyrt med wc, hvit innredning og wc.

Dusjhjørne med skyvedører. Mekanisk avtrekk.

(...)

Det er kontrollmålt flatt badegolv. Forhøyet dørterskel med 8 cm.

Om "VVS-installasjoner, generelt" (TG 1) var det opplyst:

Avløpsledninger er plastrør fra byggeår.

Vannrør er plast rør i rør system fra byggeår - rør i rør skap i vaskerom.

(...)

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.9.20, og overtatt av kjøper den 10.6.21.

Kjøper har forklart at de i juli 2022 oppdaget at det rant store mengder vann ut av veggene og ved døren til badet i underetasjen.

Kjøper engasjerte deretter F. AS. Det hitsettes fra rapport datert 16.8.21:

Eksakt skadeårsak er ikke avdekket, men det kan virke som avløpsrør har sklid ut og deler av vann fra bad i hoved etg kommer utenfor avløpsrør og ned i vegg i bad i kjelleren. Her kan endret bruk av bad og at det ikke har vart i bruk på ca 6 mnd være en underliggende årsak, da det er en familie med barn som bor i boligen og det blir plutselig stort bruk av bad i hoved etg. 27.07.2021 Bekreftet av skadeårsak det er avløpsrør som har sklid ut 32mm rør tilkoblet vask på bad oppe. 04.08.2021 Ved ny gjennomgang sammen med (..) for vurdering av de/remontering av rørkasse av flis. Blev denne åpnet fra oppsiden og isolasjon fjernet. Det viser sig at denne lekkasjen har pågått over lang tid, da gips har gått i oppløsning og papp har losset fra gipsplate. Denne skaden har pågått over tid og før 10.06.2021 da kunden flyttet inn.

Det ble også utarbeidet rapport av M. AS datert 26.8.21:

Omfanget er ikke godt å si sa mye om, men gipsplater er tydelig nedfuktet og må fjernes. Her er klart en skade med avløpsvann som har fuktet ned gipsplater bak flis. Det er ikke mulig å konkludere tidspunkt for når dette har skjedd. Det ble oppdaget i sommer og det er skade etter rør har glidd ifra.

Eier har hatt besøk av F. AS i flere omganger som har revet ned himling, men ikke innkassing hvor der sannsynlig har vært mest fukt. De konkluderer med at det ikke er nødvendig å rive veggfliser og gips på badet.

De har imidlertid tatt flere hull i vegg i gangen på utsiden av bade og under trapp. De har boret hull i golvplate, dampspærre mot grunn og isopor og satt ned en probe for å måle fuktighet i grovplate.

Oppbygging av badet her er sannsynlig støpte sokler/oppkanter rundt badet og fukten som er kommet er påvist på innsiden av vegg i badet og ikke på utsiden. Så hvorfor hulltaking i gangen?

Det er vanskelig å forstå at ikke veggfliser og nedfuktet gips ikke blir fjernet. Nedfuktet gips gir muggsopp-problemer og man klarer aldri å tørke ut gipsplate bak flis.

Konklusjon: Det er ingen tvil om at hele badet må rives og gjenoppbygges. Man får ikke avklart skadeomfanget før man gjør det. Det er forståelig eier sin utålmodighet da de føler de ikke kommer videre.

Deretter ble det innhentet nok en rapport fra P. AS datert 7.12.21:

Årsak til vannlekkasje er utett avløp fra to håndvasker på bad i hovedetasjen, som følge en håndverker feil fra byggeår. Det er til sammen funnet minst tre alvorlige avvik av utførende håndverker/rørlegger fra byggeår, som er årsak til skade:

1. Avløpsrør på 32 mm var ikke er forskriftsmessig festet, og med en lengde på ca. 2,5 m, har det et stort bevegelserom, som er direkte årsaken til lekkasje, lekkasje er i tilkobling til 110 mm.
2. I tillegg har uventilert avløpsrøret for liten dimensjon i forhold til sannsynlig gjort vannmengde og forskrifts krav.
3. Avløpsrøret ligger i tillegg flatt, og dels med motfall, og ikke i henhold til forskrifts krav om fall på avløp. Skaden en vesentlig skade som har pågått over lengre tid, og er en skjult skade.

(...)

Skadeårsak skyldes håndverkerfeil, tilbake til byggeår 2000, som følge manglende festing av 32 mm avløpsrør, feil fall og feil dimensjon på uventilert avløpsrør i henhold til gjeldene forskrifter for byggeår. Skaden er til dels grovt uaktsomhet av utførende rørlegger, utfra dokumenterte forskriftsmessige feil.

Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 199 600.

Kjøper har innhentet pristilbud på arbeidene fra F AS på kr 268 250 for rehabilitering av bad uten elektrisk arbeid og rørarbeider. Kjøper innhentet også pristilbud på elektriske arbeider, rørarbeider og følgeskader i gangen. Kjøper fremla pristilbud fra R. AS på kr 99 250, pristilbud fra O. på kr 24 585 og pristilbud fra F. AS på kr 95 950. Totalt utgjorde utbedringskostnadene ifølge kjøper kr 488 035.

Selskapet fremla også rapport fra I. AS datert 28.2.22:

Det har vært lekkasje fra utettheter i avløpsrørene som er tilhørende badet i 2.etasje. Lekkasjen skyldes feil i utførelsen av avløpsrørene og ikke naturlig slitasje og elde. Lekkasjen har gitt følgeskader i underliggende baderom, det er nødvendig med tiltak.

Lekkasjeårsaken kan utbedres nokså enkelt ved inngrep i himlingen og utbedring av avløpsrørene som ligger der, følgeskaden av lekkasjen er mer omfattende. De innhentede pristilbudene fremstår for meg som en ren totalrehabilitering av baderommet i 1.etasje, og kan ikke sies å kun være nødvendige arbeider knyttet til lekkasjen. Jeg anbefaler at tiltak og kostnad av J. legges til grunn.

Selskapet fremla selgers kommentar til reklamasjonen:

Vi stiller oss undrende til saken, og har ikke på noe tidspunkt merket noen form for lekkasje. Vi hadde før salget også en hel dags gjennomgang av takstmann, med nøye undersøkelser av hele huset. Han gjennomførte en rekke undersøkelser også rundt fukt, og kommenterte sågar muntlig til oss, at huset var i en overraskende god stand hensyn tatt til en alder på ca. 20 år. Heller ikke i hans rapport fremgår noe som tyder på noe galt.

Vi hadde nesten daglig tilsyn med huset helt fram til overtagelse 10. juni og har ikke på noe tidspunkt sett noe mistenkelig. Tvert imot, vi var opptatt av at kjøperne skulle få en positiv opplevelse, og er både overrasket og beklager sterkt at starten ble slik.

(...)

Vi har gått gjennom dokumenter og skaderapporter, og stiller oss helt uforstående til at denne skaden skulle oppstå. Vi har bodd i boligen jevnt over hele perioden fra innflytting og frem til februar/mars 2021. Begge badene var jevnlig i bruk frem til vi flyttet. Vi har gjennom disse årene aldri sett antydning til vannlekkasje på noen av badene. Rapporten fra takstmann bekreftet det vi trodde, at huset var i god stand. Det kom derfor som en stor overraskelse på oss, når vi ble kjent med vannlekkasjen. Utover dette er det vanskelig for oss å tilføye noe mer enn det som allerede er kommet frem.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har bl.a. vist til at skadeårsaken var en opprinnelig konstruksjonsfeil ved avløpsrør, og at dette ikke var påregnelig for kjøper på bakgrunn av boligens alder. VVS-anlegget ble gitt TG 1, og antatt levetid for plastrør var 15-50 år.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 488 035 med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30 dager etter fremsatt påkrav jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Kjøper har i tillegg krevd dekket egenandel for advokatkostnader på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til tilstandsrapporten hvor det fremgikk at badene var 20 år gamle, og at de ble gitt TG 2. Kjøper hadde fått en rekke risikoopplysninger om baderom og røranlegget som tilsa at det ikke var upåregnelig at avvik kunne oppstå.

Sekretariatets konklusjon:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i medhold av delegert myndighet etter godkjenningsloven § 22 truffet avgjørelse om at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i saken. Det er i vurderingen av det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret vist til følgende:

Kjøper har anført at det er tale om en konstruksjonsfeil som har vært til stede fra byggeår, slik at dette må få betydning for mangelsvurderingen. Om manglende årsakssammenheng mellom skadeårsak og risikoopplysning, har nemnda tidligere uttalt i FinKN 2013-563:

"Negative opplysninger eller risikoopplysninger som kjøperne fikk før kjøpet, kan medføre at vesentlighetskravet i § 3-9 ikke er oppfylt, selv om det avviket som avdekkes etter kjøpet viser seg helt eller delvis å ha en annen årsak eller være av større økonomisk omfang enn det som uten videre følger av salgsopplysningene".

Dette er senere fulgt opp av nemnda i FinKN 2017-771. Følgelig er det klart relevant at badet var fra byggeåret og at det var gitt risikoopplysninger, selv om skaden skulle ha en annen årsak.

Badet var 20 år gammelt på salgstidspunktet. Det var også opplyst at baderommet var utført av eier med tilsyn og godkjenning fra husleverandør. Etter sekretariatets forståelse var arbeidene altså utført av ufaglært. Det er i nemndspraksis lagt til grunn at i de tilfellene hvor det er opplyst om arbeider utført av ufaglærte, må man som kjøper anses å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737 og FinKN 2019-453.

En opplysning om egeninnsats kan ikke vurderes isolert som en generell risikoplassering for enhver feil. Det avgjørende er om det totale opplysningsbildet kjøper fikk, var slik at de kunne regne med at baderommet var brukbart, uten omfattende påkostninger allerede fra starten, se FinKN 2020-643. Det var opplyst om "flatt badegolv" og at "badet er 20 år og står normalt foran oppgraderinger på kort sikt". Det var også opplyst om at noen "fliser har løsnet fra underlaget".

Følgelig var det gitt opplysninger om at kjøper måtte påregne å foreta seg noe med baderommet innen kort tid.

Kjøper har også opplyst at de måtte kunne ha høyere forventninger til baderommets røropplegg som var vurdert til tilstandsgrad (TG) 1. Sekretariatet kan heller ikke se at kjøper kan høres med dette, da takstmannen opplyste at vann- og avløpsrør var fra byggeåret og at røranlegget ikke var kontrollert da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det var også bemerket at alder hadde "stor betydning" for uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd. Det vises til nemndas avgjørelse i FinKN 2012-406:

"Det følger av Rt. 2008 s. 963 (Rottedommen) avsnitt 35 at opplysning i takst om at noe ikke er kontrollert, ikke overfører risikoen for tilstanden på kjøperen. Opplysningen gir likevel grunnlag for en usikkerhet om standard og tilstand, som må telle med ved vurderingen av hvilken forventning kjøperne kunne ha til badet".

Sammenholdt med øvrige opplysninger som var gitt om baderommet, var det ikke upåregnelig for kjøper å måtte foreta seg noe med badet innen den nærmeste fremtid.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette. Nemnda har merket seg anførselen fra kjøpers advokat i brev 29.6.22 om at avløpsrøret må vurderes separat fra risikoopplysningene som ble gitt om badet i første etasje, men på bakgrunn av fremlagte bilder i saken (bl.a. i befaringsrapport fra 7.12.21) mener nemnda det relevante avløpsrøret må anses som en integrert del av dette baderommet. Det anses derfor ikke å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Johannessen (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).