

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-853

20.10.2022

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

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

Feil ved 24 år gammelt bad – selgers kunnskap – uriktige opplysninger om faglært arbeid – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum.

En enebolig i Moss oppført i 1997 ble solgt "som den er" for kr 8,5 mill., og overtatt av kjøper den 26.3.21. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var badet gitt TG 2 og det ble opplyst at badet var fra byggeåret. Videre ble det blant annet opplyst om noe ufagmessig flislegging, enkelte bom, ikke vanntett sjikt i alle våtsoner på vegg, og at rommet hadde høy alder opp mot forventet levetid for et våtrom. Det ble også opplyst at rommet fungerte med dagens tilstand ved bruk av dusjkabinett. I selgers egenerklæringsskjema hadde selger blant annet opplyst at "*I 2011 ble ny membran, klemming og fliser på gulv lagt av forrige eier etter en lekkasje.*" Det ble også krysset av for både faglærte og ufaglærte arbeider og oppgitt navn på et firma. Kjøper oppdaget etter overtakelsen lekkasje fra badet som en følge av rørbrudd og utettheter rundt sluket. Kjøper anførte bl.a. at selger måtte kjenne til forholdet, og at det var gitt uriktige opplysninger om faglærte arbeider, ettersom firmaet som var oppgitt i egenerklæringen nektet for å ha gjort arbeider i boligen. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at opplysningene i egenerklæringsskjemaet var opplysninger som var videreformidlet fra da selger selv kjøpte boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 206 625, takstutgifter kr 12 188, samt forsinkelsesrenter fra 6.8.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle boligen er en enebolig i Moss kommune oppført i 1997.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om en innbydende bolig med god atmosfære som var pusset opp i de senere år.

Fra tilstandsrapportens konklusjon hitsettes følgende:

Alle bygningsdeler og rom er grundig undersøkt og det henvises til detaljerte beskrivelser under de ulike rom og bygningsdeler. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG2.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen – ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

(...)

Standarden er høy med fliser, granitt benkeplate, downlights, integrerte hvitevarer, ildsteder, varmekabler, varmepumpe, kjølerom m.m.

Det er fortsatt lang gjenværende levetid på kledning, tak, vinduer, ytterdører m.m. Flere komponenter er skiftet og vedlikeholdt gjennom årene. De ulike VVS-komponenter vurderes å fungere godt. Nytt kjøkken

med høy standard i begge enheter. Bad i 2. etasje og bad utleiedel fungerer med dagens tilstand ved bruk av dusjkabinett, men rommet har noe avvik. Se rapport for detaljer.

(...)

Oppsummert:

- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Høy standard.
- Kun få avvik hovedsakelig knyttet til alder/levetid.

Badet ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten:

Beskrivelse:

Bad fra byggeår. Eiere har satt inn dusjkabinett. Baderomsinnredning. Speil, belysning og stikk. Hjørnebadekar. Dusjkabinett. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Fuktindikator viser tørre og normale verdier. Fallforhold varierer noe på gulvet, dog er sluket ved dusjkabinett plassert nærme dør som gjør at lekkasjevann vil renne til sluk fra alle deler av rommet. Stedvis noe ufagmessig flislegging. Det observeres enkelte bom. Det observeres lufteventil i innebygget badekar. Videre er det ikke vanntett sjikt i alle våtsoner på vegg. Rommet har høy alder opp mot forventet levetid for et våtrom. Rommet fungerer med dagens tilstand ved bruk av dusjkabinett.

TG 2 er gitt ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2014.

Selger svarte bl.a. på følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

"Ja. I 2011 ble ny membran, klemming og fliser på gulv lagt av forrige eier etter en lekkasje".

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

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

Firmanavn: "F. Moss v/(navn)."

Redegjør for hva som er gjort og når: "I 2011 ble ny membran, klemming og fliser på gulv lagt av forrige eier etter en lekkasje. Hentet fra egenerklæring fra forrige eier".

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

"Ja. se punkt 2 og 1".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,5 millioner ved kjøpekontrakt datert 5.2.21, og overtatt av kjøper den 26.3.21.

Kjøper har opplyst at det kort tid etter overtakelsen ble oppdaget lekkasje i stuen fra badet i andre etasje. Det ble reklamert over forholdet 14.4.21.

Kjøper har lagt frem reklamasjonsrapport av 22.6.21 utarbeidet av takstmann S.:

Det er konkludert med at vann kommer fra brudd i avløpsrør under badekar i 2. etasje. Røret var i dårlig stand. Det ble boret i underliggende panel i himling på vaskerom i 1. etasje og det rant ca. 1. liter vann fra himling. Det er konkludert med at badekar må heves for å få tilstrekkelig tilgang til rørbrudd, membran må kontrolleres. Panel og mulig isolasjon må rives på vaskerom, samt mulig rive panel og isolasjon i gang i kjelleretasje.

(...)

Befaring av bad 2.etg.

(...)

På befaring ble det observert at det er lite fall fra terskel til sluk ved dør, samt minimalt fall for resten av gulvet mot sluk. Under badkaret var det tilnærmet flatt på gulv dvs. ikke nok fall til sluk.

Det ble observert at vannrør til badekar i knevegg ikke hadde tette rørgjennomføringer i vegg/våtsone, det var ingen mansjett/ membran el., her kan det komme fukt inn i konstruksjonen.

Det ble observert at det ikke er membran på tilliggende vegger under badekaret. Det ble observert stedvis sveske el. men ikke noe membran.

På gulv under badekaret var det lagt en smøremembran i 2011. Det var ikke etablert fall mot sluk under badekaret som burde ha vært 1:50 i 2011. Det ble observert stedvis krakelering i smøremembranen og at den stedvis har løsnet fra undergulvet. Når en smøremembran løsner og krakelerer er det sannsynlig at den ikke lenger er vanntett.

Det ble observert under vask på badet at det ikke var tette rørgjennomføringer i vegg/våtsone. Her kan det komme fukt inn i konstruksjonen.

I taksten er det bemerket "Videre er det ikke vanntett sjikt i alle våtsoner på vegg" og det er da opplyst i taksten at panelen ikke er og regne som vanntett i våtsoner. og er derav ikke videre omtalt.

Når det ble en plutselig vannutstrømning fra badekaret som ikke direkte ble ført til sluk ført dette til lekkasje til underliggende rom, dvs at det ikke er tett membran på gulv og eller nedre del av vegg.

Konklusjon:

Badet opprettholder ikke sin tiltenkte funksjon og er ikke og se som vanntett.

Nøyaktig hvor lekkasjen har trengt inn i konstruksjonen ble ikke funnet befaringsdag siden det har tørket opp etter R. åpnet konstruksjonen. Badet er ikke bygget iht. forskriften i 1997 som sier. "Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett skikt" Videre ble det ikke etablert fall mot sluk på gulv i 2011, verken ved dusj eller skjult flate under badekar. For og få et bad som opprettholder sin tiltenkte funksjon som våtrom må man etablere ny membran på gulv og vegger i våtsonen. Det vil si at man må demontere fliser som er der i dag og etablere en ny membran på gulv og vegger i våtsonene.

Utbedringskostnadene ble av takstmann S. anslått til kr 199 625 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt en e-post av 7.7.21 fra F., firmaet som selger oppga i egenerklæringen, hvor det på spørsmål fra kjøper om firmaet hadde utført arbeidet ble svart følgende:

F. er ikke utførende i arbeidet. Vi har kontakt med mange håndverkere som bruker oss Som leverandør av våres produkter. Vi skaffer dem jobb og de oss. F. kjeden jobber alle mot proff kunden og sån er det i Alle hvores butikker.

Selskapet har opplyst at selger ikke var kjent med noen lekkasje fra badet, samt at opplysningene i egenerklæringen var opplysninger som ble videreformidlet fra da selger selv kjøpte boligen.

Kjøper har anført at selger måtte kjenne til at det var en lekkasje fra badet, og at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at det ikke stemte at firma F. hadde utført arbeidet, og at opplysningen i tilstandsrapporten om at *"rommet fungerer med dagens tilstand ved bruk av dusjkabinett"* heller ikke var riktig. Kjøper anførte også at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andrepunktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 205 625, kostnader til utgifter til sakkyndig bistand på kr 12 188, og forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har anført at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet kunne heller ikke se at det foreligger et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at det var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasje fra badet, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre etter en samlet vurdering til at det ikke var gitt uriktige opplysninger som kunne gi grunnlag for mangelskrav etter avhl. § 3-8. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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

Vi er enige med kjøper i at det er påfallende at lekkasje ble oppdaget ved første gangs bruk av badekaret, men dette er ikke tilstrekkelig til å konstatere at det foreligger opplysningssvikt. Selger har selv opplyst å være ukjent med lekkasje eller noe unormalt ved bruk eller vask av badet.

Vi kan heller ikke se at det i takstrapporten fra takstmann S. fremkommer opplysninger som underbygger at forholdet er noe selger måtte være kjent med. Skadeårsaken synes å være et rørbrudd, og det er ikke vist til funn av skader som påviser at det har foregått lekkasje over tid. Det er også slått fast i nemndspraksis at det faktum at en lekkasje oppdages ved første gangs bruk, ikke er ensbetydende med at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet.

Nemnda slutter seg til dette. Det anses derfor ikke å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, legger sekretariatet til grunn følgende:

Sekretariatet skal innledningsvis kort konstatere at det kan stilles spørsmål ved om arbeidet på baderommet er utført av faglærte. Det er fremlagt dokumentasjon på at det oppgitte firmaet F. ikke selv utfører arbeider, og det er fra selskapet ikke opplyst om noe annet firma som kan ha utført arbeidet.

Isolert sett kan det da fremstå naturlig å konkludere med at det er gitt gale opplysninger når det i egenerklæringen er angitt at arbeid er utført av både ufaglærte og faglærte. Som nevnt over må vi imidlertid hensynta det samlede opplysningsbildet, og det er da flere forhold som trekker i en annen retning.

Det følger av retts- og nemndspraksis at selgers svar i egenerklæringsskjemaet skal forstås som et svar på hva selger selv kjenner til, ikke som en objektiv beskrivelse av eiendommens tilstand. Dette fremgår blant annet av FinKN 2022-79 og FinKN 2018-241. Sistnevnte uttalelse gjaldt svikt i takkonstruksjon der selger i egenerklæringen hadde krysset av for at han ikke kjente til at ufaglærte hadde utført arbeid som burde vært utført av faglærte. Her utalte nemnda følgende:

"Nemnda bemerker at selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet etter retts- og nemndspraksis skal forstås som et svar på hva selger kjenner til, ikke som en objektiv opplysning om eiendommens tilstand".

I nærværende sak har selger presisert at opplysningene om hvem som har utført arbeid på baderommet er opplysninger han selv fikk fra forrige selger. Når egenerklæringen i tråd med praksis ikke uten videre kan tolkes som en objektiv beskrivelse, men som et uttrykk for selgers kjennskap til de ulike forholdene, taler det i denne konkrete saken for at det ikke er gitt uriktige opplysninger.

Det er også flere opplysninger i tilstandsrapporten som trekker i samme retning.

Det er for det første opplyst at flisleggingen er ufagmessig, og at det er observert enkelte bom. Så er det videre påpekt at det ikke er vanntett sjikt i alle våtsoner på vegg. Selv om det ikke er beskrevet at veggene var en del av arbeidene utført i 2011, er opplysningen om manglende vanntette sjikt i veggen en indikasjon på at fuksikringen (membranløsningen) totalt sett ikke er fagmessig.

Det er samtidig opplyst om at det er varierende fallforhold, at rommet har høy alder opp mot forventet levetid, og det er gitt TG 2 ut fra en helhetsvurdering av alder, observasjoner og normale forventninger. Selv om de siste momentene ikke direkte omhandler spørsmålet om faglært arbeidskraft i 2011, er de etter sekretariatets syn en del av det samlede opplysningsbildet knyttet til badet.

Når det konkret gjelder utsagnet fra tilstandsrapporten om at rommet fungerer med dagens tilstand ved bruk av dusjkabinett tolker sekretariatet dette på en annen måte enn kjøper. Vi forstår kjøper slik at et utett badegulv er i motstrid med denne uttalelsen. Etter vårt syn underbygger imidlertid utsagnet at det er risiko

knyttet til badegulvet. Henvisningen til at rommet fungerer ved bruk av dusjkabinett tilsier etter vår vurdering snarere at takstmannen er usikker på fagmessigheten knyttet til fuktsikringen, slik at bruk av vann i et lukket dusjkabinett er å foretrekke.

Samlet sett har sekretariatet kommet til at selger ikke har gitt uriktige opplysninger som kan gi grunnlag for mangelskrav etter avhl. § 3-8.

Også dette er dekkende for nemndas syn. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-8.

Endelig blir det spørsmål om det er grunnlag for mangel etter vesentlighetsbestemmelsen i avhl. § 3-9 andre punktum. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Etter en samlet vurdering kan ikke sekretariatet se at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. I tillegg til lave utbedringskostnader (se til sammenligning FinKN 2021-643 hvor utbedringskostnader på 2,7 % en 7 år gammel bolig ikke var tilstrekkelig til å utgjøre en mangel) har vi særlig vektlagt risikopplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten. Vi viser her til at det ble opplyst om bad fra byggeår overordnet angitt med TG 2, varierende fallforhold, stedvis noe ufagmessig flislegging med enkelte bom, samt ikke vanntett sjikt i alle våtsoner på vegg. Det sto også at rommet hadde høy alder opp mot forventet levetid for et våtrom. I tillegg var det i egenerklæringen opplyst om ufaglærte arbeider.

Nemnda slutter seg også til dette. Verken det kvantitative eller kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret anses oppfylt, og det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-9 annet punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Ingrid Sande Kvålen (forbrukerrepresentant).