

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-854

20.10.2022

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

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

15 år gammelt bad – ufagmessig utførelse – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En leilighet i Råde kommune oppført i 2006 ble solgt "som den er" for kr 2,25 mill., og overtatt av kjøper 29.1.21. I verdi- og lånetaksten fremgikk det at badet var av ukjent alder, at det var antatt oppført som selvbygger og at det stedvis var noe ufagmessig utførelse. Ett år etter overtakelsen opplevde kjøper lekkasje fra badet, og det ble konkludert med at årsaken var håndverkerfeil og ufagmessig utførelse. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt, viste bl.a. til at selger selv var faglært rørlegger, og dermed måtte kjenne til de konkrete avvikene ved badet. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at selger ikke var kjent med forholdet, og viste til at det var gitt risikopplysninger om ufagmessigheter ved baderommet. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om badet, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 329 390, og forsinkelsesrente fra 7.5.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ufagmessigheter på bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en leilighet i Råde kommune oppført i 2006.

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

Hyggelig 3-roms eierleilighet over to plan (..)

(...)

Badet er lyst og romslig med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med veggfestet wc, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Videre har badet baderomsinnredning med underskuffer, speilskap og veggskap. Basert på utførelse antar takstmannen at rommet er oppført som selvbygger. Stedvis noe ufagmessig utførelse. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannpåkjenning. Det anbefales videre mekanisk avtrekk fra alle våtrom.

I verdi- og lånetaksten fremgikk det følgende om badet:

Bad med ukjent alder.

Baderomsinnredning med underskuffer.

Speilskap.

Veggskap.

Veggfestet wc.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjkabinett.

Varmekabler i gulv.

Naturlig avtrekk.

Merknader:

- Basert på utførelse antar takstmannen at rommet er oppført som selvbygger. Stedvis noe ufagmessig utførelse. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannpåkjenning. Det anbefales videre mekanisk avtrekk fra alle våtrom.

- Det understrekes at dette kun er en Verditakst og ingen Boligsalgsrapport. Ingen tekniske undersøkelser (fall, fukt m.m.) er foretatt, kun visuelle beskrivelser.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2014. Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom krysset selger av for "Ja, kun av faglært". Videre opplyste selger følgende:

Firmanavn: "(Selgers navn)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Byttet innredning"

Selger krysset videre av "Nei" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk var oppgradert/fornyet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.10.20, og overtatt av kjøper den 29.1.21.

I desember 2021 ble selger kontaktet av naboen som hadde fått vannskader i tak/himling. Naboen's forsikringsselskap rekvirerte skaderapport. Rapporten ble ferdigstilt den 13.12.21 og konkluderte med at årsaken til skade var utett våtrom som følge av håndverkerfeil og ufagmessig utførelse. Fra rapporten hitsettes:

Utett våtrom i 1 etg.

Kunde oppdaget drypping fra himling i soverommet i underetasjen. I leiligheten over ligger badet. Vi drar frem dusjkabinett og ser et bad som ikke er fagmessig utført. Det er glippe mellom veggflis og baderomsplater og der kan vi se rett inn i veggen. Tetting rundt sluk er heller ikke fagmessig utført. Dersom litt vann kommer på utsiden av sluket renner dette ned til beboer i underetasjen.

Vi gjorde en lekkasjetest og sølte litt vann mot badevegg. Da begynte det etter hvert å dryppe i underetasjen men det ble også raskt synlig fritt vann i boden som er tilstøtende til badet. Det er flere tegn på at badet ikke er fagmessig utført.

Årsak til skade er Utett våtrom, årsak til årsak kaller vi håndverkerfeil selv om vi tror badet er laget av egeninnsats.

Kjøper reklamerte til selskapet den 10.1.22.

Kjøper har innhentet et tilbud fra V. AS på kr 329 390 for totalrenovering av badet.

Selger har opplyst at han ikke var kjent med de påreklamerte forhold. I følge selskapet har selger opplyst følgende:

Selger opplyser at han har lagt flis på flis, samt byttet veggplater på baderommet. Han var ikke kjent med utettheter. Det opplyses videre at det ikke er gjort andre arbeider.

(...)

Selger opplyste ovenfor selskapet at de ikke var kjent med de forhold som kjøper nå reklamerte over. Videre ble det også opplyst at det ble byttet plater på badet. Dette ble kun lagt over allerede eksisterende flis. Selger kan opplyse at dette ble gjort av han selv, og at arbeidene ble foretatt i 2016- 2017.

(...)

Selger forklarer at han ikke var kjent med de forholdene som nå er oppdaget. Videre forklarer han at arbeidet på badet ble utført i 2016-2017, og at våtromsplater ble limt opp på det eksisterende. At det nå er oppdaget lekkasje ned i himlingen under må indikere at membranen ikke er tett. Selger har ikke utført arbeider ved membranen i sin eiertid.

Det ble opplyst i saken at selger var faglært rørlegger.

Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om avvik ved badet, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har bl.a. vist til at selger selv var faglært rørlegger, og dermed måtte kjenne til ufagmessigheter ved utførelsen. Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 329 390, og forsinkelsesrente regnet fra 7.5.22.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Selskapet anførte at selger ikke var kjent med de anførte forholdene, og viste til at selger kun hadde montert flis og våtromsplater oppå eksisterende løsning. Videre viste selskapet til at det i verditaksten var gitt risikoopplysninger om ufagmessigheter ved baderommet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Sekretariatet konkluderte med at det på bakgrunn av badets alder og opplysninger gitt ved salget ikke ville ha virket inn på avtalen med ytterligere opplysninger, og heller ikke forelå et vesentlig avvik.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viser til begrunnelsen som også er dekkende for nemndas syn.

Nemnda har derimot vært mer i tvil om det er grunnlag for mangelsansvar grunnet opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at det foreligger mangelfulle opplysninger fra selgers side, men at disse ikke kan sies å ha virket inn på kjøpet:

Sekretariatet bemerker at selgers opplysninger om arbeider utført på baderommet i egenerklæringsskjemaet fremstår som noe mangelfulle. I egenerklæringsskjemaet er det kun opplyst at selger har byttet innredning, og at dette arbeidet ble utført av selger som faglært. Det legges til grunn at selger selv er faglært rørlegger. Selger har imidlertid ikke opplyst at han i 2016-2017 la flis på flis og våtromsplater på baderommet. Vi kan imidlertid ikke se at disse opplysningene, samt glippe mellom veggplater og fliser, kan antas å ha innvirket på avtalen, sett hen til risikoopplysningene som fremgikk av verditaksten. I verditaksten fremgikk det at badet var av ukjent alder, at det stedvis var noe ufagmessig utførelse, og at han basert på utførelse antok at rommet er oppført som selvbygger. Takstmannen understreket også at rapporten kun er en verditakst og ingen boligsalgsrapport, og at det ikke var foretatt noen tekniske undersøkelser knyttet til fall, fukt, m.m. Kjøper tok således en risiko da det ikke ble foretatt nærmere undersøkelser av disse opplysningene forut for avtaleinngåelsen, og vi kan på denne bakgrunn ikke se at innvirkningsvilkåret kan anses oppfylt.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side. Særlig forholdene omkring de ufagmessige løsningene synes underkommunisert. Det er bl.a. vanskelig å se at ikke selger var kjent med glippen mellom veggplatene og flisene. Når det gjelder innvirkningsvurderingen, må det klart nok tas i betraktning at kjøper måtte forvente et selvbygget bad med stedvis noe ufagmessig utførelse. Det ble like fullt fremhevet at dusjkabinettet innebar at badet "*får svært liten vannpåkjenning*" og at baderomsinnredningen var byttet av en faglært (selger selv). Selv om badets alder var ukjent, var leiligheten fra 2006. Badets grunnkonstruksjoner kunne dermed ikke være eldre enn ca. 15 år på kjøpstidspunktet. Lekkasjen som er avdekket er alvorlig og beskrevet slik i skaderapporten datert 13.12.21:

Kunde oppdaget drypping fra himling i soverommet i underetasjen. I leiligheten over ligger badet. Vi drar frem dusjkabinett og ser et bad som ikke er fagmessig utført. Det er glippe mellom veggflis og baderomsplater og der kan vi se rett inn i veggen. Tetting rundt sluk er heller ikke fagmessig utført. (...) Det er flere tegn på at badet ikke er fagmessig utført. Årsak til skade er Utett våtrom, årsak til årsak kaller vi håndverkerfeil selv om vi tror badet er laget av egeninnsats.

Det sentrale spørsmål blir om kjøpers avtaleinngåelse, herunder budstørrelse, ville blitt påvirket av opplysninger om at badet hadde flere ufagmessige løsninger enn det som ble kommunisert. Ufagmessige arbeider på bad har høyt skadepotensial. Bl.a. under henvisning til at selskapet har tvilsrisikoen på dette punktet, har nemnda kommet til at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt. Det foreligger derfor en mangel grunnet opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har kjøper innhentet et pristilbud på kr 329 390 for totalrenovering av badet. Det må imidlertid foretas et betydelig fradrag for den standardheving som dette innebærer, gitt badets alder og de opplysninger kjøper fikk om badets tilstand. I FinKN 2022-472 ble fradraget satt til 75 % for et 19 år gammelt bad med TG 2 og konkrete risikoopplysninger. I FinKN 2022-673 ble fradraget satt til 50 % for et bad som trolig var fra 1981, men som var pusset opp av ufaglærte. Også i FinKN 2016-019 og FinKN 2016-128 ble fradraget satt til 50 %, i begge tilfeller var badet 13 år gammelt. Nemnda finner at fradraget i denne saken bør være et sted mellom 50 og 60 %, og finner at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 150 000. Rente 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 Ingrid Sande Kvålen (forbrukerrepresentant).