

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-917

3.11.2022

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

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

Feil ved 8 år gamle bad – ufaglært arbeid? – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Bærum oppført i 1981 ble solgt "som den er" for kr 16,1 mill., og overtatt av kjøper 1.10.21. I salgsdokumentasjonen var det opplyst om to pene bad som begge ble rehabilitert av et firma i 2013. Etter overtakelsen reklamerte kjøper til selskapet som en følge av forskriftsavvik ved de to badene, herunder avvik ved oppbygningen av vegger og kasse rundt toalett-sisterne og manglende oppkant ved terskel, samt fuktskade på vaskerom som en følge av kondens langs avløpsrør. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om ufaglært arbeid på badene, og om tidligere fuktskade i himling på vaskerom. Selger fremla dokumentasjon og fakturaer fra firmaene som hadde utført arbeid på badene. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke var grunnlag for opplysningssvikt, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 593 834, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad og kondens/lekkasje langs avløpsrør, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Bærum kommune oppført i 1981.

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

Familievennlig, innholdsrik og smakfull enebolig – (..)

(...) Hovedetasjen har to pene bad som begge ble rehabilitert i 2013, her vises det største med stor dusnische med innfellbare glassdører, wc og stor servant med underskuffer. Lekre 60x60 fliser på gulvet samt pussede overflater på veggene

Baderom 2 i hovedetasjen, velutstyrt med servant, wc og dusjhjørne

(...) Boligens hoveddel inneholder to bad/wc og et separat vaskerom. Begge badene er pusset opp i 2013, og ligger vegg-i-vegg i første etasje.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Bygningsmassen fremstår som jevnt godt vedlikeholdt. Innvendig oppusset hovedsaklig utført i 2013.

Overflater på innvendige gulv i boligen ble generelt gitt TG 2, men takstmannen bemerket bl.a.:

Det ble utført fuktsøk uten unormal fuktindikasjon i badegulv i våtsone. Fuktmåling vil ikke kunne avsløre eventuelle svikt i konstruksjonen og eventuelle påkostninger bør vurderes opp mot forventet levetid på 15-20 år for baderom. Bad oppusset i 2013, iflg. eier. TG 1 på de to nyeste badene.

Overflater på innvendige vegger i boligen ble generelt gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a.:

Det ble utført fuktsøk uten unormal fuktindikasjon i vegger i våtsone. Fuktmåling vil ikke kunne avsløre eventuelle svikt i konstruksjonen og eventuelle påkostninger bør vurderes opp mot forventet levetid på 15-20 år for baderom.

VVS-installasjoner ble gitt TG 2, men takstmannen bemerket at han hadde begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Sanitærinstallasjoner ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket følgende:

Normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. TG er gitt med tanke på alder, observasjoner og normalt forventet brukstid.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1995. Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom, krysset selger "Ja, kun av faglært", og opplyste følgende:

Firmanavn: "J. AS"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Nye bad i 2013"

Selger krysset av "Ja" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset, og opplyste følgende:

Redegjør for hva som er gjort og når: "Tror det er best å sjekke med J. AS"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 16,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.9.21, og overtatt av kjøper den 1.10.21.

I januar 2022 oppdaget kjøper fukt i takhimlingen på vaskerommet under det ene baderommet. Det ble i denne forbindelse innhentet en skaderapport fra R. den 11.2.22, og det fremgikk av rapporten at det ble konstatert kondens/lekkasje som rant langs avløpsrør/lufting på kaldtloft.

Kjøper har senere opplyst at utbedringskostnadene for lekkasje/kondens fra avløpsrør utgjorde kr 21 563 i henhold til faktura fra utførende firma.

Kjøper innhentet også en vurdering av baderommene fra firma B. I denne forbindelse ble det avdekket ufagmessigheter knyttet til oppbyggingen av vegger og kasse rundt toalett-sisterner og manglende oppkant ved terskel. Fra rapporten hitsettes:

Lekkasjen som ble oppdaget i himling på vaskerom under baderom 1, er bekreftet av R. til å komme av vann/kondens som renner ned langs avløpsrør/lufting på kaldtloft, og er trolig ikke knyttet til baderommet over. Isolering av lufterør på kaldtloft må utbedres. I forbindelse med lekkasjesøk har det blitt oppdaget ufagmessige løsninger på baderommene.

Begge baderom har samme oppbygging, og feilene gjelder derfor begge rommene. Gulvkonstruksjonene med gulvstøp, varmekabler sluk og pvc-banemembran ser ut til å være bygget opp riktig, med unntak av manglende oppkant ved terskel. Denne oppkanten blir ofte kuttet vekk ved montering av døren, uten tanke på at oppkanten må ivaretas.

Oppbyggingen av vegger og kasse rundt toalettsisterner, fremstår ufagmessig og ikke i henhold til kravene i TEK10 om lekkasjesikring av sisterner eller at bakenforliggende konstruksjoner skal beskyttes av et egnet vanntett sjikt. Utførende håndverker har trolig hatt mangelfull innsikt i preakspterte løsninger for baderom.

Med tanke på utførelsen som er gjort her, anbefales det å bygge opp vegger og kasse rundt toalettsisterner på nytt. Undertegnede får opplyst at legging av varmekabler på baderommene ikke er dokumentert utført av autorisert installatør.

Firma B. estimerte utbedringskostnadene til kr 571 250 for de to badene.

Ifølge selskapet har selger opplyst følgende:

Vedrørende arbeidet på badet rommet så ble det totalrenovert i 2013 av J. AS som utførte med vask, toalett, rør, avløp og dusjvegg. Det var C. AS som utførte membran. E. AS som sto for sliser og maling samt S. AS som utførte el på badet

Selger ønsker også å gjøre oppmerksom på at i 2017 var boligen utleid til (...). Leietager informerte da om at de så noe fukt i taket på soverommet som ligger under badet. Forsikringsselskapet ble da umiddelbart kontaktet og det ble undersøkt om det var noe lekkasje. Konklusjonen var at det ikke var noe lekkasje, Selve årsaken til fukten var ukjent selv om det var undersøkelser som pågikk over flere uke. Taket ble reparert, og saken ble avsluttet.

Selger har ikke hatt noe grunn til å mistenke at det skulle ha vært noe lekkasje fra dette badet, da det ikke ble oppdaget noe tilbake i 2017. Det har aldri noe mer merker i taket, eller tegne til fukt.

Hva gjelder kranen som lekker, er dette ukjent for selger.

Selger har fremlagt dokumentasjon på at arbeid på badene i 2013 ble utført av faglærte firmaer. Selger har bl.a. fremlagt kontoutskrifter og fakturaer fra J. AS, E. AS og S. AS, samt faktura fra C. AS som sto for legging av membranen. Selger har også fremlagt rapporter i forbindelse med undersøkelsene som ble foretatt i 2017. Det fremgikk av rapportene at det ikke ble avdekket noen feil eller mangler ved badene. Fra rapporten fra V. av 12.1.17 hitsettes bl.a.:

Trolig lekkasje fra avløp til wc på badet rom i 2. Etg, det har oppstått en drypplekkasje ned til vaskerom 1 etg. Rørlegger er bestilt for å undersøke årsak nærmere. Ny rapport kommer. (...)

Baderom er av nyere dato, kunne ikke se noen åpenbare feil eller mangler på baderommene. Med dette så både avløp, sluk og klemring ut til å være riktig utført. Lekkasjen ser ut til å ha pågått en stund (min. 2 mnd) og dette stemmer også med det leietaker forteller. Ingen pågående lekkasje nå og gipsen er tørket ut.

Fra rapporten fra D. AS av 17.1.17 hitsettes bl.a.:

Her har det oppstått fuktutslag på malt gipshimling i vaskerom sokkeletasje. Da jeg kom til stedet i går var det tørt i det skadde området. Himling ble åpnet, søk og testing iverksatt. Det ligger to bad rett over, og begge badene ble testet svært hardt, men uten å finne årsak. Det kom ikke så mye som en dråpe vann. Både veggmembraner, gulvmembraner og rør ble testet. Beboer (...) var tilstede ved mine undersøkelser, og avtalen med henne er nå at hun følger litt med, og at hun tar kontakt med meg hvis/når det kommer vann.

Kjøper har anført at selger i forbindelse med salget har tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om arbeidet utført på badene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper mente at dokumentasjonen som selger fremla ikke kunne anses som tilfredsstillende, og at selger bevisst hadde unnlatt å opplyse om at det var brukt personell uten nødvendig og tilstrekkelig kompetanse. Kjøper har også anført at kjøper har tilbakeholdt opplysninger om fuktskaden på vaskerommet i 2017.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 593 834, egenandel på kr 4 000 og kr 5 300 for hhv. advokatbistand og forsikring, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet viste til at selger hadde fremlagt dokumentasjon som viste at badene var bygget av faglærte.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste til at det ikke var holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til hverken ufaglært arbeid, feil eller mangler ved utførelsen av baderommene. Når det gjaldt tidligere fuktskade i himling på vaskerommet, kom sekretariatet etter en konkret vurdering til at opplysningen ikke ville ha virket inn på avtalen. Sekretariatet fant heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. I begrunnelsen fremgår følgende:

Denne saken gjelder en bolig fra 1981, hvor det i salgsdokumentasjonen var opplyst om to bad fra 2013. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at badene var oppført av faglærte, og oppga firmanavnet J. AS. I tilstandsrapporten ble bygningsdelene på badene i hovedsak gitt TG 1 (noe TG 2), men uten konkrete risikopplysninger. VVS ble gitt TG 2 på bakgrunn av alder. Etter overtakelsen har kjøper reklamert på fuktmerker i himlingen på vaskerom som følge av kondens/lekkasje fra avløpsrør på loft, samt avvik ved utførelsen av de to badene.

Sekretariatet kan ikke se at det foreligger opplysningssvikt knyttet til baderommene. I dette tilfellet har selger fremlagt omfattende dokumentasjon på at arbeidene som ble utført for 9 år siden ble utført av faglærte firmaer. Selger har i utgangspunktet ingen plikt til å oppbevare dokumentasjon på utførte arbeider, jf. bl.a. FinKN 2020-684 og FinKN 2017-633.

Slik saken er dokumentert for oss, foreligger det ikke grunn til å betvile selgers forklaring om at arbeidene på baderommene ble utført av faglærte. Det foreligger således ingen holdepunkter for at selger har hatt kjennskap til ufaglært arbeid, feil eller mangler ved utførelsen av baderommene.

Kjøper har også anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, da det i ettertid har vist seg at det var flere firmaer – og ikke bare J. AS – som var involvert i totalrehabiliteringen av badene i 2013. Sekretariatet kan vanskelig se at det ville ha innvirket på avtalen dersom selger hadde navngitt samtlige faglærte som firmaer hadde utført arbeider på badet. Det vil normalt være slik at det er ulike firmaer og faggrupper som utfører arbeid i forbindelse med renoveringen av et bad.

Det foreligger heller ingen reklamasjonsadgang for arbeider utført for 9 år siden. Se til også sml. bl.a. FinKN 2017-237.

Når det gjelder fuktskaden i himlingen i 2017, er vi av den oppfatning at opplysningen – i denne konkrete saken – ikke ville ha virket inn på kjøpet. Det vises til at fuktskaden var lokalisert på vaskerommet, der rørene går ned gjennom himlingen, og at skaden var av et svært begrenset omfang. Det fremgår av rapportene som er fremlagt at det ble foretatt grundige undersøkelser, selv om endelig årsak ikke ble avdekket. Det ble ikke avdekket noen feil eller mangler ved badene, og det fremgår av de fagkyndige rapportene at badene ble testet svært hardt, og at det ikke kom så mye som en dråpe vann. Himlingen ble utbedret av selgers forsikringsselskap i 2017, og selger har opplyst at de ikke har oppdaget fukt etter dette.

Sekretariatet har på denne bakgrunn kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det fremkommer noe i kjøpers brev av 9.9.22 som er egnet til å endre dette. Nemnda tilføyer at det for begge badene er anmerket i rapporten fra firma B. at det ikke er registrert noen spalte for synliggjøring av lekkasjevann ved den innebygde toalettssisternen. Det kan stilles spørsmål ved om dette var noe takstmannen skulle ha bemerket i tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Se tilsvarende i FinKN 2022-465 og FinKN 2022-805. Utbedringskostnaden på dette punktet er dog ikke estimert, og nemnda finner derfor ikke grunn til å gå nærmere inn på dette.

Når det gjelder vurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt., har sekretariatet kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Det er vist til følgende:

Sekretariatet kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Dersom kjøpers totale utbedringskostnader legges til grunn, utgjør dette 3,69 % av kjøpesummen. Det bemerkes for øvrig at det fremstår noe uklart hvorvidt det er behov for utbedring av varmekablene som følge av mangelfull dokumentasjon, da dette synes å være satt opp som en eventuell kostnad i prisestimatet fra (firma B.). Sekretariatet kan uansett ikke se at det foreligger tilstrekkelige kvalitative momenter som medfører at det foreligger en vesentlig mangel til tross for det lave kvantitative avviket.

Nemnda slutter seg også til dette. Som sekretariatet har vist til bl.a. for varmekablene, fremstår behovet for utbedring relativt avgrenset. At kjøper ønsker å foreta utbedringer bl.a. fordi papirer på fagmessige løsninger mangler, må i vesentlighetsvurderingen tillegges begrenset vekt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).