

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-111

13.2.2023

HDI Global Specialty SE

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

Feil ved 5 år gammelt bad – risikoopplysninger – TG 2 – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1958 ble solgt "som den er" for kr 4 mill., og overtatt av kjøper 1.6.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst av selger at badet ble pusset opp i 2014 av faglærte "på fritiden". Selger krysset av "ja" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk var fornyet. Takstmannen opplyste at slukrist var fuget fast til sluk og at det ikke kunne påvises membran ut fra kontroll i skap til varmtvannsbereder. I 2022 reklamerte kjøper over feil ved badet. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det var gitt flere risikoopplysninger om badet. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 284 919, krav om erstatning for tapt leieinntekt, og forsinkelsesrenter fra 2.6.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1958.

I prospektet ble det bl.a. opplyst følgende:

Standard

(...)

Badet har fliser på vegger og gulv, dusjhjørne og innredning med god skaplass. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

I tilstandsrapporten ble badet i kjelleren gitt TG 2 med følgende beskrivelse og vurdering:

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegg.

Dusjsone med nedslag direkte på fliser, gulvmontert toalett, innredning med vask/underskap og overskap m/speil, fungerer som en kan forvente.

Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.

Avtrekk er naturlig med påsatt elvifte.

Vurdering

Sluk er ikke sjekket pga. slukrist var fuget fast til sluk.

Lokalt fall i dusjsone, noe lite, men fungerer, øvrig gulv er tilnærmet flatt.

Kontroll av fliser/fuger avdekker ingen symptomer på svikt i konstruksjon.

Membran kan ikke påvises og utfra kontroll i skap til varmtvannsbereder i bad, er det ikke tegn til membran under fliser.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i tilstøtende rom.
Badets oppbygging er ukjent og manglende dokumentasjon, samt risiko for å befinne seg under terreng gjør at tilstandsgrad 2 settes.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2013. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved bad, og "ja, kun av faglært" på spørsmål om kjennskap til arbeid på badet, med følgende kommentar:

Firmanavn: "Gjort av fagmenn, ingen dokumentasjon."

Redegjør for hva som er gjort og når: "Pusset opp bad i 1. etg. og kjeller + toalett i kjeller i 2014"

Selger krysset videre av for "ja" på følgende spørsmål:

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Og selger kommenterte følgende:

Gjort av fagmenn på fritiden, ingen dokumentasjon.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 000 000 ved kjøpekontrakt datert 3.5.19 og overtatt av kjøper 1.6.19.

Kjøper overtok boligen med leietakere i kjellerhybelen. I forbindelse med at leietakerne flyttet ut ble det avdekket vond lukt fra sluket på badet. De fagkyndige som ble tilkalt for å forbedre luktproblemene observerte feil ved badet. Kjøper reklamerte til foretaket den 28.2.22, og innhentet rapport av 25.3.22 hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Beskrivelse/Referansenivå:

VÅTROM KJELLERETASJE

Rørlegger/montør PV uttaler følgende i sin rapport/sjekkliste, datert 4.3.22:

"Kunde tok kontakt var lukt fra sluk i dusj, reiste ut og så på dette. Så raskt at det manglet vannlås. Men så ikke skikkelig da det var brukt enn slukrisk som var alt for liten! Fikk løsnet denne og såg da at det ikke var sluk, men bare ei potte me ett utløp rett ut i rørrørnet. Så heller ingen tegn til membran. Var heller ingen form for klemring i nærheten av denne såkalte sluken!"

Rørlegger påpeker her flere avvik, deriblant både manglende godkjent sluk og manglende tettesjikt rundt sluk. Sluket var skiftet og ikke tilgjengelig på befaringsdagen grunnet montert dusjkabinett. Det ligger vedlagt noen bilder som rørlegger tok – før vi ble engasjert i saken.

Basert på de feil og avvik som ble avdekket av rørlegger, samt de fuktobservasjonene som ble gjort i tilstøtende gang, så er det slik vi vurderer det grunnlag for å hevde at tettsjikt (membran) enten ikke eksisterer i det hele tatt, eller i alle tilfeller er utett.

På vegg i tilstøtende gang, tilstøtende mot dusjnise, ble det bak skohylla i inngangspartiet registrert åpenbare fuktsvelling. Det ble også indikerte for høye fuktverdier i flislagt gulv i inngangsparti langs ved fotlist, samt i oppfaret gulvkonstruksjon i gang langs ved døråpning og terskel inn til bad, ved måling med Tramex fuktindikator.

(...)

Vurdering av feil/avvik:

VÅTROM KJELLERETASJE

(...)

Vi vurderer det dithen, all den tid våtrommene er oppgitt renoveret i 2014, at fuktproblematikken som nå er avdekket har pågått over lengre tid. Våtrommene har vært i bruk av leietakere hele tiden basert på de opplysninger vi har fått, og således har det vært mer eller mindre kontinuerlig tilførsel av fukt. Vi har ikke kjennskap til hvilke kontroller og observasjoner som er utført av takstmann i tilstøtende gang. Takstmann beskriver at det ikke er tegn til membran under fliser ifm. kontroll av skap der vvb er plassert. Det bekreftes videre at badet oppbygging er ukjent, og at dokumentasjon mangler. Sistnevnte vedr. dokumentasjon noe

som for øvrig også selger bekrefter i egenerklæring.

På bakgrunn av det ovennevnte så mener vi at det her kunne vært grunnlag, all den tid man ikke fikk besiktiget sluk, i tillegg de observasjoner som ble gjort, for å vurdere badet til TG 3. Alternativt burde man fått huseier til å snitt opp fugen som gjorde at slukristen ikke kunne åpnes slik at inspeksjon av denne ble utført. Da ville man sett at ukurant sluk, manglende slukmansjett og klemring.

(...)

Konklusjon:

Våtrom i kjelleretasje vurderes som utett grunnet mangelfullt håndverksarbeid. Arbeidene er oppgitt utført av fagfolk i egenerklæringsskjema, men det er på ingen måte fagmessig utført. Det er ikke intakt og/eller kontinuerlig tettesjikt i våtsoner, uegnet sluk uten klemring, og følgeskader i tilstøtende gang som følge av fuktgjennomtrekning.

Basert på de funn og observasjoner som er gjort på våtrommet, så er det i en slik tilstand at det må bygges opp på nytt slik at man får et bad som tilfredsstiller de krav som gjør at det holder tett.

Videre må det åpnes opp i tilstøtende konstruksjon i gang for kartlegging av skadeomfang der. Dette er naturlig at utføres ifm. at badet rives.

Kjøper har selv besørget å skifte ut sluk, samt montere dusjkabinett, for å begrense ytterligere skader.

Kjøper innhentet pristilbud for renovering av badet på kr 279 111 inkl. mva.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger stiller seg uforstående til reklamasjonen og henviser til opplysninger gitt i tilstandsrapporten og i deres utfylte egenerklæringsskjema. De har selv aldri opplevd lekkasje fra baderommet eller symptomer på dette under deres eiertid.

(...)

Som opplyst i egenerklæringsskjema ble arbeidene utført av "tagmenn på fritiden". Selger opplyser at de fant vedkommende som utførte arbeidet i en annonse, hvor det stod at han var faglært. Som opplyst fikk ikke selger dokumentasjon på arbeidene, og fikk derav heller aldri kopi av fagbrevet. Selger var i god tro (..).

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Feilene som var avdekket på badet viste at det umulig kunne ha blitt utført av fagkyndige. Videre anførte kjøper at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Utbedringskostnadene utgjorde 7,62 % av kjøpesummen, og det ble opplyst at badet var 5 år gammelt ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 279 111, samt kostnader for tiltak på sluk totalt kr 5 808, og to måneder med tapt husleie på kr 10 000 per måned. Totalt kr 304 919 samt forsinkelsesrente fra 2.6.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selger har opplyst at arbeidet var utført av fagfolk på fritiden og at det ikke var dokumentasjon på arbeidet. På bakgrunn av risikopplysningene som ble gitt ved salget, utgjorde forholdet heller ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning om faglært arbeid, jf. avhl. § 3-8, og at det også forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2020-735 og FinKN 2020-73.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet feil ved et bad, som var opplyst pusset opp i 2014.

Nemnda har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og den kan i det vesentlige slutte seg til sekretariatets drøftelse, hvor det fremgår:

Det følger av nemndspraksis at det er laveste forsvarlige utbedringsmetode som legges til grunn, jf. bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076 og FinKN 2019-977. I denne saken har kjøper fremlagt pristilbud på kr 279 111 inkl. mva. samt faktura for midlertidig arbeider på kr 5 808 inkl. mva. De totale utbedringskostnadene har kjøper dokumentert til kr 284 919 inkl. mva., som utgjør 7,12 % av kjøpesummen.

Sekretariatet kan ikke se at selskapet har imøtegått dette, og vi legger derfor til grunn pristilbudet og fakturaen ved vurdering av mangelsspørsmålet.

Utbedringskostnadene for badet utgjør 7,12 % av kjøpesummen og det kvantitative kravet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det neste spørsmålet er om det foreligger et vesentlig kvalitativt avvik fra forventbar stad.

Ifølge opplysningene gitt i forbindelse med salget kunne kjøper forvente at baderommet var 5 år. Selskapet anfører at det ikke foreligger vesentlig avvik fordi badet ble vurdert til TG 2 i taksten. Ifølge taksten er TG 2 satt på grunn av ukjent oppbygging og manglende dokumentasjon, samt risiko for å befinne seg under terreng.

(...)

Sekretariatet er enig med selskapet om at det er gitt flere risikoopplysninger om badet i tilstandsrapporten. Men det påpekes at selger opplyste om at badet var oppgradert av fagfolk. Selger informerte også om at fagfolkene hadde gjort dette på fritiden og at det derfor ikke forelå dokumentasjon på arbeidet. Ut fra opplysningene i egenerklæringsskjema, som er opplysninger gitt direkte fra selger som eide boligen da badet ble oppgradert i 2014, så mener vi at kjøper hadde en berettiget forventning om nytt sluk og membran fra samme år. Selv med opplysningene fra takstmann om manglende inspeksjon av sluk og manglende membran i skap, så mener vi at det kvalitative avviket fra hva kjøper kunne forvente, og den tilstanden badet faktisk var i, må anses som vesentlig.

Nemnda er som nevnt enig i dette. Det tilføyes at selger i egenerklæringsskjemaet punkt 2.1 har krysset av for at *"tettesjikt/membran/sluk"* var *"oppgradert/forny"*, og det er tilføyd at dette var gjort av fagmenn på fritiden, men at det ikke forelå dokumentasjon på arbeidene. Videre fremgår det av tilstandsrapporten at det ved kontroll av fliser/fuger ikke er avdekket symptomer på svikt i konstruksjonen, samt at det ikke var *"visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i tilstøtende rom"*. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved salget er nemnda kommet til at misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne regne med, er utvilsomt i dette tilfellet. Det foreligger etter nemndas skjønn en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har etter dette ikke funnet det nødvendig å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 150 000, slik også sekretariatet kom til. Det er ved vurderingen særlig hensyntatt badets alder, samt at det var gitt noen forventningsdempende opplysninger ved salget. Det vises for øvrig til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Kjøper har også krevd erstattet tapte leieinntekter, jf. avhl. § 4-14, men nemnda har kommet til at kravet ikke kan tas til følge. Slik saken er opplyst, er det ikke tilstrekkelige holdepunkter for å konstatere skyld på selgers hånd.

Oppsummert tilkjennes kjøper følgelig prisavslag på kr 150 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2, som det også er fremsatt krav om.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).