

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-167

13.3.2023

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

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

Feil ved bad – TG 1-2 – opplyst om ufagmessigheter/ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 1979 ble solgt "som den er" for kr 2,25 mill., og overtatt av kjøper den 29.10.20. I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst at det ikke var registrert membran (TG 2), manglende fall på gulv, og ufagmessig utførelse ved fugemasse mellom gulv og vegg. Badets vegger ble gitt TG 1, men det var påpekt manglende sokkel-list og en liten oppbuling av platene i nedre kant i dusjnisen. Selger opplyste i egenerklæringen at det var "*bygd om bad*" ved både faglært og ufaglært arbeid. Da kjøper forberedte boligen for videresalg i mai 2022, oppdaget de en fukt- og råteskade tilstøtende badet. Fagkyndig konstaterte at årsaken til fuktskadene var utett våtrom. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget, og at det forelå et vesentlig avvik. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke kjente til forholdet, at det ikke var gitt uriktig opplysning om ufaglært arbeid, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 173 000, krav om erstatning kr 3 912, pluss advokatutgifter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke i oppført i 1979.

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

Diverse

(...)

TG 2: (...) gulv og luftbehandling baderom underetasje, (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes bl.a. følgende fra konklusjonen:

Boligen er har ett bra vedlikeholdt og den har god håndverksmessig standard.

Om "*Rom under terreng*" fremgikk følgende i rapporten:

Drenasje og fuktsikring på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid. Slik at konsekvensen ved svekket eller feil på drenasjen og fuktsikringen kan gi fuktskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegg. Svakheter eller feil på drenasjen kan gi fukt og saltutslag på innvendige overflater. Oppforede gulver og innforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon og anbefales ytterligere kontrollert med tanke på fare for fukt mellom trevirke og grunnmur.

Videre fremgikk bl.a. følgende om "*Underetasje/bad/vaskerom*" i rapporten:

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom er 15 - 30 år.

Alderen i seg selv er ikke en faktor alene som bestemmer levetiden på et bad. Bruk og vedlikehold er som regel mye mer avgjørende. Er badet ofte utsatt for fukt, for eksempel gjennom flere dusjinger hver dag, sier det seg selv at det lever et tøft liv.

Overflater på innvendige gulv – TG 2

Beskrivelse: Fliser med sokkelfliser på vegg.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er tilgjengelig for kontroll, det ble ikke registrert membran. Det er noe fall på gulvet. Bunnlist/oppkant ved dusj er høyere enn topp membran ved dør. Vann på gulv utenfor dusj vil renne ut gjennom dør i stedet for å renne til sluk. Fugemassen mellom gulv og vegg har en ufagmessig utførelse.

Overflater på innvendige vegger – TG 1

Beskrivelse: Baderomsplater

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Der er ikke sokkleist i bunn av platene i våtsonene. I dusjnisen er det en liten oppbuling av platene i nedre kant på plateskjøtene.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2007. 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?

Svar: "Nei."

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

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

Firmanavn: "[Firma A.]"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Bygd om bad/vaskerom i kjeller."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: "Ja. Flyttet sluk."

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: "Nei."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.10.20, og overtatt av kjøper den 29.10.20.

Kjøper har opplyst at de i mai 2022 forberedte boligen for videresalg. I forbindelse med at de flyttet på møbler på kontoret i underetasjen, ble det oppdaget fukt- og råteskader i gulvet på soverommet/kontoret i første etasje (boligens underetasje), og en tørket vannrosett på vegg. Rommet lå ifølge kjøper vegg i vegg med badet. Det ble den 2.6.22 reklamert overfor foretaket på fukt- og råteskader.

Kjøper innhentet en skaderapport datert 21.6.22 fra takstfirma B.:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

(...)

Gulv er oppført i betong med tilfarere før sponplater og laminat. Vegg er kledd med plater på stenderverk av tre.

Gulvkonstruksjonen har tydelig blitt utsatt for fukt over lengre tid da det er begynnende råte i tilfarere og sponplater har smuldret opp. Eksakt utviklingstid er vanskelig å si men lekkasje har trolig pågått i minimum to år basert på skadene på treverket

Årsaken til skaden er sannsynlig utett våtrom. I tilstøtende rom er det en dusjnise hvor det blir dusjet direkte på vegg. Badet består av Baderomsplater og fliser på gulv og sokkelflis. Da det ikke er registrert membran rundt sluk og overgang mellom plater og sokkelflis ikke er gjort fagmessig er det nærliggende å tro at fukt kommer ut i konstruksjon ved bruk.

I henhold til montering anvisning av plater skal det være en bunnprofil som fuges fast til platene samtidig som gulvmembran skal gå opp bak platene ingen av tiltakene er utført ved bygging. Da veggkonstruksjon ligger inn mot grunnmur uten tilkomst er det ikke mulig å si noe om tilstand mot vegg bak dusj samt om det kan være flere/andre årsaker til fukt som drenering o.l

Skadeomfang

Som følge av vann i konstruksjonen er det registrert fukt i gulv og veggkonstruksjon på soverom videre er bad utett noe som fører ytterligere lekkasje om ikke badet utbedres.

(...)

Oppsummering

Årsak til skader på soverom kan settes i sammenheng med utett våtrom. Det er utett overgang mellom sokkelfliser og baderomsplater samt ikke registrert membran på gulv som kan føre til lekkasje. Gulv og vegg på soverom må åpnes og tilbakeføres. For å hindre skade ved senere anledning må bad utbedres.

Kostnader vedrørende skader:

For å utbedre soverom etter skaden må gulv byttes og platene monteres etter tørk før tapetsering og sparkling

Kalkulerte kostnader for utbedring av soverom: 52000.-

For å utbedre skader på bad må veggplater og fliser på gulv rives og utføres på nytt for å få et tetteskikt med tanke på fukt.

Kalkulerte kostnader for utbedring av bad 103 000.-

Kostnader for utbedring er kalkulert av undertegnede og må oppfattes som veiledende. Eksakt pris for utbedring er kun mulig ved å innhente pris fra utførende.

Kjøper betalte kr 3 913 for skaderapporten. Kjøper har opplyst at soverommet var utbedret, og har fremlagt en faktura datert 10.8.22 fra byggfirma L. på kr 70 000.

Ifølge foretaket har selger ikke opplevd fukt eller råte i sin eiertid.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, grunnet tilbakeholdte eller uriktige opplysninger om fukt- og råteskader, eller risiko for dette på badet og i tiliggende rom. I alle tilfeller foreligger det en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 173 000, og krav om erstatning på kr 3 912, i tillegg til advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble bl.a. vist til at selger ikke hadde opplevd fukt eller råte i sin eiertid, og at det var gitt negative opplysninger om badet ved salget. Det var ikke dokumentert et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7, eller at det var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet kunne heller ikke se at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9

andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet utett baderom i boligens underetasje med fuktskader i tilstøtende rom.

Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og i sekretariatets vurdering heter det:

Vi forstår det slik at selger ikke hadde opplevd fukt og råte i boligen i sin eiertid. Vi kan heller ikke se at kjøper har sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til slike skader. Vi bemerker at kjøper oppdaget påklagde forhold to år etter overtakelsen i form av en tørket vannrosett på veggen, og at de omfattende fukt og råteskadene først ble avdekket etter at veggen ble åpnet. Dette taler for at skadene og omfanget av disse ikke kan ha vært synlige på salgstidspunktet, og at det er lite sannsynlig at selger kjente eller måtte kjenne de.

Kjøper har gjort gjeldende at utett bad og manglende membran under hele baderomsgulvet er nye opplysninger som ikke forelå ved salget. I salgsdokumentasjonen fremgikk det at takstmannen ikke hadde registrert membran i sluket. Samtidig var det opplyst at bunnlist/oppkant ved dusj var høyere enn "topp membran" ved dør. Det fremsto ved salget følgelig noe uklart om det var membran på hele gulvet. Risikoen for denne uklarheten må tilfalle kjøper.

Slik saken er dokumentert for oss, har vi heller ikke funnet klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at gulvet manglet membran, utover det som var opplyst i tilstandsrapporten. At selger svarte "Ja. Flyttetsluk" på egenerklæringens spørsmål om "tettesjikt/membran/sluk" ble oppgradert eller fornyet ved ombyggingen av badet, må forstås som at membran ikke ble fornyet på dette tidspunkt. At selger hadde gjort arbeid på badet ved egeninnsats, gir etter vårt syn heller ikke tilstrekkelig holdepunkt for at han visste at det manglet membran på hele gulvet, og ikke bare i sluket.

Videre var det i salgsdokumentasjonen opplyst at vann på gulv utenfor dusj vil renne ut gjennom dør i stedet for til sluk, at fugemassen mellom gulv og vegg hadde en ufagmessig utførelse, at det ikke var sokkellist i bunn av platene i våtsonen og at det i dusjnisjen var en liten oppbuling av platene i nedre kant på plateskjøtene. Selv om selgers takstmann ikke hadde beskrevet hvilken risiko disse feilene utgjorde, og det ikke var gitt direkte opplysning om at badet var utett, tilsier likevel det samlede opplysningsbildet etter vårt syn at det var gitt tilstrekkelige opplysninger om at badet kunne være utett.

I egenerklæringen var det som nevnt opplyst om arbeider på badet utført av både faglært og ved ufaglært egeninnsats. Firmanavn var oppgitt. Vi vil bemerke at selv om det er opplyst om delvis ufaglært egeninnsats, så har en boligselger likevel opplysningsplikt om kjennskap til konkrete feil ved de aktuelle arbeidene, jf. bl.a. FinKN 2012-464. Sekretariatet ser at selger i nærværende sak med fordel kunne ha utdypet hvilket arbeid som ble gjort av ufaglærte, og hvilke som ble gjort av faglærte. Likevel anser vi de samlede opplysningene i salgsdokumentasjonen for å gi kjøper tilstrekkelig oppfordring til å reagere på risikoen.

Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik saken er opplyst for nemnda, jf. også anførselene i kjøpers nemndsansmodning, er det ikke klare bevismessige holdepunkter for at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til de påklagede forholdene ved badet eller soverommet ut over det som var opplyst ved salget. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. De nødvendige utbedringskostnadene utgjør omkring 7,6 % av kjøpesummen.

Men til tross for at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, har nemnda kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fremholdt følgende ved sin vurdering av saken:

I nærværende sak synes partene enige om at kjøper måtte være klar over risikoen for at alt arbeid på badet ikke var utført av fagfolk. Vi viser til nevnte opplysninger i egenerklæringen om at det aktuelle badet var ombygd både av faglært og ved ufaglært egeninnsats, og at arbeidene de enkelte hadde utført ikke var nærmere spesifisert. Ettersom det på egenerklæringens spørsmål om tettesjikt/membran/sluk var oppgradert i forbindelse med ombyggingen av badet i kjelleren, var svart at sluk var flyttet, kunne kjøper ikke ha en forventning om at membran var fornyet i forbindelse med dette arbeidet.

Kjøper har gjort gjeldende at det tross risikoen for at alt arbeid ikke er utført av faglærte, likevel måtte kunne forvente at monteringsanvisninger og lovpålagte krav til våtrom var fulgt. Det er dokumentert at årsaken til fukt- og råteskadene sannsynligvis er utett våtrom, og at det er nærliggende å tro at fukt kommer ut i konstruksjon ved bruk, da det ikke er registrert membran rundt sluk og overgang mellom plater og sokkelflis ikke er gjort fagmessig. Videre er det dokumentert at veggplatene ikke er montert i henhold til monteringsanvisningen, da bunnprofil ikke er fuget fast til platene og gulvmembran ikke går opp bak platene. Se skaderapport fra (takstfirma B.).

Selv om det er dokumentert at veggplatene ikke er montert i henhold til anvisningen, og det kan synes som om badet mangler membran på hele gulvet, vil vi bemerke at også fagfolk kan gjøre feil, se f.eks. FinKN 2021-77, FinKN 2020-424, FinKN 2020-330 og LE-2018-192252. Uansett var det ved salget bl.a. opplyst om manglende sokkellist i bunn av platene i våtsonen, en oppbuling av platene i nedre kant på plateskjøtene i dusjen og at det ikke var registrert membran i sluket. Kjøper var ved salget således gjort kjent med de feil som er dokumentert som sannsynlig årsak til de avdekkede fukt- og råteskadene på badet.

Kjøper har gjort gjeldene at badet burde vært gitt TG 3, ikke TG 2, ettersom lekkasje vil forekomme hvis ikke badet blir utbedret. Vi bemerker at takstmannens fastsettelse av tilstandsgrad innebærer en viss grad av skjønn og usikkerhet, og at det av tilstandsrapportens forutsetninger fremgår at rapporten er basert på visuelle observasjoner og undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Til dette kommer at kjøper oppdaget forholdet i form av en tørket vannrose to år etter takstmannens befaring, og at det store omfanget av fukt- og råteskader først ble avdekket etter åpning av veggen. Se til sammenligning FinKN 2022-76.

Kjøper har videre gjort gjeldende at badet var ca. åtte år gammelt ved overtakelsen. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det er gitt konkrete opplysninger om badets alder i salgsdokumentasjonen. Kjøper har heller ikke utover dette dokumentert sin påstand. Det følger av retts- og nemndspraksis at dersom det ikke er gitt opplysninger om badets alder, må kjøper legge til grunn at badet er fra byggeår, se LG-2006-75433 og FinKN 2020-821, FinKN 2018-354, m.fl. Selv om badet i nærværende sak visuelt kan fremstå å være oppusset etter byggeår, gir som nevnt det totale opplysningsbildet etter vårt syn likevel grunn til å forvente at det kunne være mangler ved badets tetthet. Uansett måtte kjøper forvente at badets underliggende konstruksjon var fra byggeår, og over 40 år ved salget.

(...)

Etter en helhetlig vurdering har sekretariatet kommet til at det avvik og skadeomfang som er avdekket i nærværende sak, ikke utgjør et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og det kjøper kunne regne med. Det er særlig lagt vekt på risikopplysninger som i salgsdokumentasjonen var gitt tilknyttet badets tetthet.

Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda vil for ordens skyld presisere at selv om det ut fra salgsdokumentasjonen var påregnelig at badet var pusset opp i selgers eiertid, blant annet ved at sluket var flyttet, så var det ikke opplyst om at badets underliggende konstruksjoner var rehabilitert etter byggeåret. Dersom det hadde vært opplyst om at badet var rehabilitert, ville det gitt grunnlag for en høyere forventning til badets tilstand enn hva som er tilfelle i denne saken ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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