

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-282

19.4.2023

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

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

Feil ved bad – eldre sluk – TG 1 – uenighet om utbedringsmetode – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En halv tomannsbolig oppført i 1970 ble solgt "som den er" for kr 3,59 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.11.21. Ved salget ble det opplyst om et pent flislagt bad, og at et navngitt firma hadde lagt nye varmekabler, fliser og membran på badet i 2014, og baderommet ble i hovedsak gitt TG 1. Etter overtakelsen oppsto det lekkasje ved dusjing på badet i 2. etasje. Et firma og en rørleggermester konkluderte med at badet måtte totalrenoveres grunnet utett sluk. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at sluket var eldre og at røropplegget hadde blitt gitt TG 2. Foretaket la frem et notat fra en takstmann som mente at badet egnet seg svært godt for lokal utbedring. Kjøper var uenig i at badet kunne utbedres lokalt, og viste til at foretakets takstmann verken hadde befart eiendommen eller gitt pristilbud på en slik jobb. Det ble pekt på at de bygningsakkyndige som hadde befart eiendommen mente at badet måtte totalrenoveres. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 437 800.

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 halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Agder oppført i 1970.

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

INNHold

Meget pent påbygd Stabburshus(ende) over to etasjer som har følgende innhold: (...) 2. etg: (...) Pent flislagt bad i 2014 med nyere gulvfliser, varme i gulv, nyere Porsgrund Showerama dusjkabinett, badekar og flott baderomsinnredning med nyere fronter i 2011 (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

OVERFLATER PÅ INNVENDIGE GULV – 2. ETASJE / BAD

Beskrivelse: Fliser på gulv og vegger. Sluk/avløp under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for kontroll av evt. synlig mansjett, membran. Eier opplyste at Byggfirma R.P. i 2014 har lagt nye gulv fliser, varmekabler osv. og at ny membran ble lagt før flise legging.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Overflater har normal slitasje, noen litt ujevnt monterte vegg fliser ble registrert. TG 2. Fuktsøk med fuktindikator på overflater ga ikke unormale fuktverdier på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt. Lukkede konstruksjoner og overflater bak/under

utstyr er ikke kontrollert. Gulvet har lite fall og lav høyde ved dørterskel

TG: 1

(...)

UTSTYR FOR SANITÆRINSTALLASJONER – 2. ETASJE / BAD

Beskrivelse: Dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning med servanter.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Utstyr og innredning har normal slitasje. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

TG: 1

(...)

LEDNINGSNETT FOR SANITÆRINSTALLASJONER

Beskrivelse: Synlig røropplegg innvendig i boligen er støpejerns-avløp, plast-avløp og kobber-vannrør. Det er kun synlig røropplegg innvendig i boligen som er besiktiget, utvendige vann og avløpsrør i fra byggeår er ikke kontrollert.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Røropplegget er i hovedsak fra byggeår og vedlikehold kan påregnes ut i fra alder. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen. TG 1 på nyere røropplegg.

TG: 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1994. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på våtrom og om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert, hadde selger krysset av "ja, kun av faglært" og oppgitt at et navngitt firma hadde "skiftet gulvfliser, nye varmekabler osv" i 2014, samt at "ny membran lagt før fliselegging". Det var krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,59 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.11.21, og overtatt av kjøper den 1.4.22.

Ved bruk av dusjen i boligens 2. etasje kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at baderommet var utett, og at det kom vann ned gjennom kjøkkenhimlingen.

Kjøper kontaktet takstmann S. for befaring og vurdering av forholdene. Takstmann S. mente at det som følge av tett avløp i sluket under dusjkabinettet hadde rent vann til dørterskelen, hvor det hadde vært utett, slik at vann fant veien ned i etasjen under. Takstmann S. mente at følgeskadene måtte utbedres og at utetthetene ved dørterskelen på badet kunne utbedres lokalt.

Utbedringskostnadene ble anslått til kr 88 900 inkl. mva.

Kjøper mente å ha avdekket et større skadeomfang og en annen skadeårsak enn beskrevet av takstmann S., og det ble avholdt ny befaring av P. AS og L. VVS. Fra befaringsrapporten til P. AS hitsettes:

SKADEÅRSAK

(...) Under ny befaring utført av (P. AS) 16.08.22 med Rørleggermester L. i (L. VVS), ble sluk på nytt inspisert. Det ble observert at membran lå godt smurt over gammel klemring, men ikke under. (Se egen tilbakemelding fra rørlegger)

Etter avtale med [kjøper], ble sluk under dusjkabinett testet med å tette utløpet. Vann ble så tømt i sluk opp på halsen i slukforlengeren, det begynte da å umiddelbart å dryppe ned fra taket på kjøkkenet.

Skadeårsak er utettheter i gammel sluk. Når vann overstiger klemring i sluk, vil det dryppe vann ut av himling på kjøkkenet.

(...)

AVTALER MED KUNDEN

Grunnet lite følgeskader, er det ikke nødvendig å utløse forsikringen.

For å reparere skadeårsak på en forsvarlig måte, må bad i 2. etg totalrenoveres.

Rørleggermester L. var enig i konklusjonen til P. AS:

Jeg så oppi sluken og observerte at det var en gammel soilsluk. Denne har sprutdemper som klemring. Membranen lå godt smurt og klistret oppå denne, men ikke under klemringen.

For å teste dette blei utløpet tettet med en fille og ca 4 liter vann tømt oppå denne så det steig opp på halsen i slukforlengeren der membranen var smurt. Det kom ikke på noe tidspunkt opp på gulvet. Vannet begynte ganske umiddelbart å dryppe i taket nede på kjøkkenet.

For å reparere dette på en god og forsvarlig måte vil badet måtte totalrenoveres. En rustet solsluk kan ikke punkt repareres på en tilfredsstillende måte.

Legger ved bilder av vannfyllingen (...)

Kjøper innhentet et pristilbud for totalrenovering av badet og utbedring av følgeskadene fra R. AS på kr 438 700 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble vist til at badet ble opplyst renovert av fagfolk i 2014, at badet fikk TG 1, og at det ikke ble gitt opplysninger som tilsa at det var behov for tiltak tilknyttet baderommet på mange år. Når utbedringskostnadene utgjorde over 12 % av kjøpesummen, var det tale om en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 437 800, med noe standardhevingssfradrag.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble vist til at det kunne være mulig å utbedre feilene lokalt, og at kjøper ikke i tilstrekkelig grad hadde utredet mulighetene for å foreta lokale utbedringer. Videre omfattet utbedringsarbeidene skissert av kjøper en rekke unødvendige tiltak. Det kvantitative avviket var mye lavere enn hva kjøper ga uttrykk for. Det ble også gitt risikopplysninger om sluket, som var 52 år gammelt og som ikke hadde blitt inspisert av takstmannen. Videre ble innvendige rør gitt TG 2. Samlet sett foreligger det derfor ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. LB-2014-117062 og FinKN 2020-858.

Foretaket har klaget saken inn for nemnda, og fremlagt et notat fra takstmann B. hvor det sto at badet egnet seg svært godt for lokal utbedring.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin delegasjonsavgjørelse kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I begrunnelsen fremgår bl.a. følgende:

Partene er uenige om det kvantitative avvikets størrelse. Kjøper har vist til at utbedringskostnadene utgjør over 12 % av kjøpesummen, mens foretaket har anført at relevante kostnader i realiteten er betydelig lavere enn dette. Foretaket har vist til at kjøper ikke i tilstrekkelig grad har utredet mulighetene for å foreta lokale utbedringer, og til at utbedringsarbeidene skissert av kjøper omfatter en rekke unødvendige tiltak.

Sekretariatet vil først påpeke at kjøper har sannsynliggjort at takstmann S.s vurdering av skadeårsaken og utbedringsbehovet var feil. Selv om badet for så vidt også var utett ved dørterskelen, legger vi til grunn at det var feilmontering av membranen i 2014 som var årsaken til lekkasjene. Membranen hadde blitt smurt over

klemringen, men ikke under.

Slik saken er dokumentert for oss, må vi legge til grunn at badet må totalrehabiliteres for kostnadene skissert av kjøper. Foretakets påstand om at forholdet kan utbedres lokalt er ikke nærmere dokumentert, og vi må forholde oss til sakkyndigrapportene som er fremlagt i saken.

Videre har Høyesterett i HR-2017-1073-A uttrykkelig uttalt at det ikke skal gjøres standardheavingsfradrag ved vesentlighetsvurderingen, og foretaket har ikke ført bevis for at arbeidene som fremholdes som unødvendige, faktisk ikke er nødvendige.

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått, jf. nemndspraksis. I denne saken er det tale om en halvpart av en tomannsbolig fra 1970. Det ble opplyst at faglærte hadde lagt ny membran, nye gulvfliser og nye varmekabler på badet i 2014. Badet ble gitt TG 1, hvilket indikerte svake symptomer på tilstandssvekkelse.

Slik vi forstår foretaket, anføres det at det må tillegges betydelig vekt at det ble opplyst om manglende kontroll av sluket, og at det heller ikke ble opplyst om oppgradering av sluket siden byggeåret.

Sekretariatet finner ikke at det kan tillegges særlig vekt ved vesentlighetsvurderingen at sluket var eldre når risikoen forbundet med dette ikke ble kommunisert til kjøper. Det vises til at tilsvarende anførsel ble behandlet av Borgarting lagmannsrett i LB-2014-117062.

(...)

Sakene har altså det til felles at risikoen forbundet med det eldre sluket ikke ble kommunisert til kjøperen. Badet ble gitt TG 1, og når en profesjonell takstmann ikke reagerte på at sluket var av eldre dato, kan vi ikke se at dette er noe en alminnelig forbrukerkjøper burde festet seg ved. Gis en bygningsdel først TG 1, virker dette forventningsskapende, jf. bl.a. FinKN 2019-271 (utførede kjellervegger, TG 1), FinKN 2022-498 (septiktank fra 1975, TG 1), FinKN 2022-472 (feil ved badegulv, avløpsrør fikk TG 1) og FinKN 2021-13 (165 år gammel bolig, TG 1).

Vi vil også påpeke at skadeårsaken var mangelfulle membranarbeider utført i nyere tid, og ikke feil ved sluket som sådan, jf. til sml. LB-2014-117062. Kjøper hadde ikke grunn til å betvile fagmessigheten av membranarbeidene, som ble opplyst utført av faglærte i 2014.

For øvrig innebærer ikke en opplysning om manglende kontrollmulighet i seg selv noen klar risikoforskyvning i retning kjøper. Det vises til Rt. 2008 s. 963 avs. 35:

(...)

At det skulle foreligge et større og umiddelbart utbedringsbehov på badet, samt enkelte følgeskader fra dette, må etter vårt syn ha fremstått helt upåregnelig for kjøper. Alle forhold tatt betraktning mener vi derfor at misforholdet mellom boligens forventbare og faktiske tilstand må anses utvilsomt i denne saken.

Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har merket seg anførselene og fremleggelsen av ny dokumentasjon i nemnsanmodningen av 10.2.23, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas oppfatning i mangelsspørsmålet.

Derimot har nemnda kommet til at foretakets anførsel om at prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd er satt noe for høyt må føre frem. I nevnte nemnsanmodning har foretaket vist til at pristilbudet omfatter mer enn det som er nødvendig for å utbedre utetthetene rundt sluket. Tilbudet fra R. AS av 15.9.22 inneholder ingen spesifikasjon av priser på de enkelte arbeider/produkter, men nemnda er enig med foretaket at det er sannsynliggjort at en del av dette, bl.a. for så vidt gjelder baderomsinnredning, må trekkes ut. Kjøper kan ikke ses å ha imøtegått dette i brev 13.2.23. Nemnda finner etter dette at prisavslaget passende kan settes til kr 250 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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