

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-332

4.5.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved bad og røropplegg – takstansvar? – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En leilighet oppført i 1915 med bad fra 2011 ble solgt "som den er" for kr 3,95 mill., og overtatt av kjøper den 9.7.21. Det ble opplyst ved salget at badet var renoverert av faglærte, og VVS ble gitt TG 1. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved røropplegget ved bl.a. brudd i varerør, manglende fuktsikring av sisternekasse, vannfordelerskap plassert i våtsone, og mangelfulle rørgjennomføringer på badet. Kjøper anførte at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten skulle ha avdekket de anførte forholdene, og at skadeomfanget medførte at vesentlighetsvilkåret var oppfylt. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det ikke forelå en opplysningssvikt, samt at foretakets fagkyndige la til grunn et langt mindre skadeomfang. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 438 000.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en 2-roms leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1915.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

En klassisk og sjarmerende 2-roms leilighet, beliggende stille og tilbaketrukket (...).

Leiligheten består av en praktisk entré, separat kjøkken (IKEA 2011) hyggelig stue med vedovn, soverom og pent bad. Klassiske detaljer som; tregulv, vedovn, store vindusflater med brede vinduskarmer, god takhøyde, som i kombinasjon med tidsriktige farger, gir en varm og innbydende fremtoning av leiligheten. Pent flislagt bad fra 2011 av fagfolk. Med leiligheten følger en loftsbod og en kjellerbod.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Egne forutsetninger

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer for NTF. Det elektriske anlegget og røropplegg er ikke vurdert.

(...)

Konklusjon tilstand

Leiligheten har en normalt god standard med en fin planløsning. Oppgradert i senere år. Ny kjøkkeninnredning ble montert i 2011.

Baderommet ble renoverert samme år. Se rapport for beskrivelse.

(...)

VVS (Ventilasjon, varme og sanitær) – TG 1

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

(...)

Bad/vaskerom med veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, speilskap med integrert belysning, veggmontert varmtvannsbereder (110 ltr.), baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.

(...)

Eier opplyser om at baderommet ble renover av faglærte i 2011. Dokumentasjon kan fremlegges. Ny baderomsinnredning inkl. servantbatteri ble montert i 2020. Sisterne tilknyttet toalett har ved to tilfeller ikke fylt seg automatisk. Avviket skal utbedres før et eventuelt salg.

Synlig klemt membranløsning i sluk. Fordelerskap over toalett med rør-i-rør system. Sisternekaske med lekkasjespalte. Varmtvannsberederen kunne ikke inspiseres grunnet manglende adgang.

Deler av fall på gulv til sluk i dusjsonen er noe dårlig. Servantbatteri med noe dårlig innfesting. Dusjprofil tilknyttet 1 dusjdør har løsnet fra vegg. Forøvrig ble ingen negative avvik observert/registrert.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. En slik hulltaking krever inngrep i konstruksjonen.

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2012. På spørsmål om kjennskap til arbeid på bad, opplyste selger:

Badet ble renover av faglærte i 2011, under forrige eier. Alt av dokumentasjon foreligger. Blandebatteri byttet høsten 2020. Rørlegger fra O. AS har hatt befaring i etterkant (april 2021)

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 950 000 ved kjøpekontrakt datert 26.5.21, og overtatt av kjøper den 9.7.21.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved bad og røropplegg.

Kjøper engasjerte bl.a. firma O. som i sine rapporter uttalte:

Sammendrag

(...) Monteringsanvisning for rør i rør anlegget er ikke fulgt og fungerer ikke etter hensikten. Det er ikke kontroll på eventuelt lekkasjevann. Ved eventuell lekkasje på rør i rør anlegget vil omkringliggende konstruksjoner få vannskader. Det er brukt komponenter fra flere leverandører. Det er brudd på varerør. Dette forårsaker både at ødelagte rør ikke kan skiftes ut og at lekkasjevann kommer på avveie og skader konstruksjoner. Bruddet skyldes sannsynligvis for liten bøyeradius. Det er verken tett med membran på alle sider i sisterne eller montert lekkasjevarsler. Dette var krav da badet ble bygget i 2011. Det er brukt komponenter fra flere leverandører (bilde 2 og 3). Det er brudd på varerør. Dette forårsaker både at ødelagte rør ikke kan skiftes ut og at lekkasjevann kommer på avveie og skader konstruksjoner. Bruddet skyldes sannsynligvis for liten bøyeradius.

Utførelsen av rør i rør anlegget (...) viser at utførende mangler grunnleggende kompetanse. Tilstandsrapport fra (...), som var vedlegg til salgsoppgave, gir VVS installasjoner TG 1. Rør i rør skap kan ikke ha vært undersøkt. Gjennomføringer i våtsoner, herunder veggbokser i dusjsone til dusjbatteri må utføres med veggbokser som leder lekkasjevann tilbake til fordelerskapet. Dette må kontrolleres og utbedres. Ut ifra de

alvorlige mangler som er avdekket på rør i rør anlegget er det sannsynlig at vegg i dusjsone må åpnes. Dette vil resultere i at badet må bygges opp på nytt.

(...) har kostnadsberegnet utbedringer av påpekte feil og mangler til ca.kr. 438 000,- inkl.mva.

(...)

KONKLUSJON

(...) fastholder at badet ikke tilfredsstiller krav ihht TEK 10.

- Badet rives og bygges opp på nytt.

- (...) står inne for kostnadsoverslag i (...) rapport, datert 01.03.2022.

- (...) AS sin kostnadsvurdering på kr. 66 438,- inkl.mva. vil ikke kunne bidra til å levere et bad ihht krav i TEK 10.

Foretaket engasjerte takstmann V., som bl.a. uttalte:

Konklusjon

Det er ingen risiko med Roth rør/koblinger og Sanipex brakett. Ikke påkrevet å gjøre tiltak. Brudd på varerør i tilførsel til WC er avvik. Bruddet er tilgjengelig for utskiftning under rørskap. Det anbefales å gjøre tiltak. Rørbrudd i varmtvannsrør pga skrue er normalt dekningsmessig på villaforsikring. Utbedring er påkrevet. Dekningens omfang må avklares. Manglende varerør og spikerplate er feil utførelse.

Røret må fortrinnsvis trekkes om.

Dersom røret ikke kan trekkes om, kan røret skiftes og legges i ny trasè (himling). Manglende fuktsikring i susternekaske er avvik fra TEK. Flisgulv høyere enn bunn i susternekaske er uheldig løsning. Ubefring anbefales. Rørskap i våt sone, manglende membran mellom skap/vegg er avvik fra TEK. Forholdet har ingen registrerbar konsekvens eller skade etter 11 års bruk. Bruk over tid verifiserer svært liten eller ingen skaderisiko. Utbedring er ikke påkrevet. Overgang fra 15 til 12mm rør på rørstrekk mellom kjøkken og rørskap er tilgjengelig bak oppvaskmaskin. Forholdet vil utbedres når rør trekkes om/skiftes ifm skade.

Endehylser på varerør mangler. Anbefales utbedret.

1.3 Utbedring

Det anbefales å skifte vannrør mellom rørskap og susterne, trekke om skadet vannrør mellom bad/kjøkken og skjøte varerør med muffe. Varerøret føres helt frem til kjøkkenbenk, og kobling bak oppvaskmaskinen fjernes. Det etableres lekkasjevarsler med vannstoppventil i susternekaske og monteres endehylser i kjøkkenbenk.

Utbedring krever følgende tiltak:

- Skifte vannrør mellom rørskap og susterne
- De/remontere omramming i åpning mot kjøkkenet
- Skjøte varerør med hylse, føre røret frem til kjøkkenbenk
- Trekke om vannrør med skade
- Montere spikerbeskyttelse over røret i åpning
- Etablere vannstoppventil med lekkasjevarsler
- Montere endehylser i kjøkkenbenk
- Avfallshåndtering
- Rigg og drift

Overnevnt tiltak estimeres til kr 66438.- inkl mva. Kalkylen forutsetter at røret med skade kan trekkes om. Dersom røret må skiftes vil det påløpe ytterligere kostnader for å åpne/lukke himling i bad og vegg i gang.

Tilleggs kostnad estimeres til kr 45000.- inkl mva.

Eventuell dekningsmessig utbedring av skadet rør i villaforsikring er ikke hensyntatt.

(...)

Alternativ løsning:

Dersom rørskapet skal skiftes må toalettet og dusjvegg de/remonteres. Kassen åpnes skånsomt i front, med noe avstand mot randsoner. Rørskapet skiftes ut med skap som har pålimt mansjett. Skadet rør mot sisterne skiftes. Manglende fuktsikring innvendig i kassen kan utbedres når kassen er åpnet i front. Overflaten lukkes med membranplater, og overgang mot eksisterende membran skjøtes. Overflaten flislegges med tilsvarende flis, eller kontrastflis.

(...)

Sum inkl. mva. kr 147 312,50

Foretaket har fremlagt selgers forklaring:

Forholdene i saken er helt ukjent for meg. Jeg overtok leiligheten etter renovering av badet.

Videre har takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten uttalt følgende:

Vi vurderer ikke røranlegget grunnet manglende kompetanse. Fordelerskap og røropplegg er derfor ikke vurdert. Står også under forutsetninger i rapporten. TG-1 er satt på baderommet generelt som beskrevet.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten om de anførte forholdene, og avviket fra det forventbare var etter firma O.s vurderinger å anse som en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 438 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at selgers takstmann ikke hadde opptrådt grovt uaktsomt, og at takstmann V. sine fagkyndigvurderinger medførte at det heller ikke foreligger et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og tiltrer begrunnelsen:

Som kjent er vår saksbehandling skriftlig, og vi har ikke anledning til å ettergå de fagkyndiges vurderinger nærmere. Vi har dermed kommet til at vi må legge (takstmann V.) sine vurderinger av nødvendige tiltak og kostnader til grunn i den kvantitative vurderingen. Avviket utgjør dermed under 4 % av kjøpesummen, og tatt i betraktning at baderommet er om lag 10 år og uten funksjonssvikt, så har vi kommet til at det ikke er dokumentert en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Se lignende saker vurdert av nemnda inntatt i bl.a. FinKN 2016-483, FinKN 2017-110, FinKN 2020-442, og FinKN 2021-466.

Nemnda har derimot være noe mer i tvil når det gjelder spørsmålet om tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Nemnda har på dette punktet merket seg anførselene i nemnsanmodningen

Det bemerkes at plassering av rørskap/fordelerskap i våtsone er forskriftsstridig, herunder brudd på TEK 10. Avviket er videre synlig for en fagkyndig. Rørskapet er nevnt i tilstandsrapporten og er vurdert til TG 1. Dersom avviket hadde blitt kommentert i tilstandsrapporten hadde dette gitt kjøper en mulighet til å undersøke forholdene nærmere før kjøp og kjøper kunne dermed avdekket avvikene.

Takstmannens kommentar til forholdet er forholdsvis kort, og etter praksis betinger identifikasjonsansvar grov uaktsomhet fra den sakkyndiges side. Nemndas skriftlige saksbehandling innebærer også enkelte begrensninger i muligheten til kunne å vurdere aktsomhetsgraden på en fyllestgjørende måte. Etter en samlet vurdering finner nemnda at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for takstansvar i saken, og dermed heller ikke en

mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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