

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-376

19.5.2023

AmTrust International Underwriters DAC

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

Feil ved 10 år gammelt bad – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

Del av en tomannsbolig oppført i 2009 ble solgt "som den er" for kr 3 mill., og overtatt av kjøper den 28.10.19. I salgsdokumentasjonen var badene i boligen opplyst å være fra 2009. Det ble opplyst om manglende fall på gulv på det aktuelle badet, og badets overflater ble gitt TG 2. Mot slutten av 2020 oppdaget kjøper at gulvflisene på badet i andre etasje begynte å løsne, og at fugemassen mellom flisene smuldret opp. Flere fagkyndige avdekket dårlig håndverksmessig utførelse av badet, herunder feil utførelse av membran, motfall på undergulv og manglende limheft under flis. Kjøper anførte at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, og at det i alle tilfeller forelå et vesentlig avvik. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke var holdepunkter for at takstmannen skulle ha oppdaget hvordan flisene var montert, og at det var gitt risikoopplysninger om badet i salgsdokumentasjonen. Foretaket anførte i tillegg at badet kunne utbedres på en langt rimeligere måte. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 294 078, og forsinkelsesrenter fra 27.2.21.

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 del av en tomannsbolig i Vestland fylke, påbygd en opprinnelig enebolig i 2009.

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

Standard

(...)

I denne etasjen er også et romslig bad som er helfliset med varmekabler i gulv og downlights i tak. Det inneholder servantmøbel med skuffer og speil, vegghengt toalett og dusjkabinett.

I tilstandsrapporten utferdiget etter takstmannens befaring den 25.7.18, fremgikk bl.a. følgende:

Overflater på innvendige gulv – 1. etasje/Bad:

Beskrivelse: Bad fra år 2009. Ca 6,8 m². Keramiske fliser. Varmekabel i gulv. Generelt flatt gulv. Sluk ikke undersøkt, -kabinett ikke flyttet på. Topp dørterskel ca 15 mm over gulv.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG iht manglende fall samt manglende dokumentasjon. **TG 2.**

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse: Alle vegger med keramiske fliser.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 – 20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Alminnelig bruksslitasje. TG iht manglende dokumentasjon. **TG 2.**

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: "Ja. Manglende fall på bad oppe. Det er brukt dusjkabinett i hele perioden vi har eidd. Mangler drenshull fra utsida til under badekar i nedre etasje. Skruerhull fra tidligere dusjdører fylt med silikon."

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

Svar: "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Redegjør for hva som er gjort og når: "Innflist badekar i nedre baderom. Dette er blitt lagt utanpå dei opprinnelige flisene å påvirker ikkje den opprinnelige membranen. Lufterist og inspeksjonsluke er montert. Toalettlosett skiftet i 2017."

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: "Nei. Ikkje kjent med dette."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,0 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.7.19, og overtatt av kjøper den 28.10.19.

Kjøper oppdaget mot slutten av 2020 at gulvflisene på baderommet i første etasje begynte å løsne, og at fugemassen mellom flisene smuldret opp.

Kjøper kontaktet sin bygningsforsikring, som innhentet en rapport datert 26.1.21 fra takstfirma P.:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

(...)

Sannsynlig skadeårsak skyldes håndverkerfeil/dårlig utførelse ved oppbygging av bad. Det er ikke sammenheng med denne skaden og lekkasje fra fasade/terrasse.

Undergulvet har motfall til sluk, gulvflisene er montert på limklosser for å bygge fall på gulvet. Flisene mangler limheft mellom flis- og badegulv/membran og de fleste gulvflisene har løsnet fra underlaget. Pga feil fall på undergulv, blir vann liggende mellom membransjikt og gulvfliser, ved bruk av fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier på hele badegulvet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller når badet ble bygget opp, men det antas at det er på samme tid som ombygging og oppdeling av boligen i 2009.

Konklusjon skadeårsak:

Dårlig håndverksmessig utførelse av våtrom, der flere forhold er medvirkende til skade på badet. Det er feil utførelse av membran, motfall på undergulv, samt manglende limheft mellom flis og membran. Forholdet har resultert i at flisene løsner og vann blir liggende på undergulv uten å renne til sluk.

(...)

Skadeomfang

Skaden er relatert til baderom, badet er ca 6,9 m².

Gulvflisene løsner og det ligger vann mellom membran og gulvfliser som ikke renner til sluk grunnet feil fall på gulvet.

Reparasjonsbehov

Badet må rives og bygges opp på nytt i hht gjeldene forskrifter for oppbygging av våtrom. (...)

(...)

Oppsummering

Skaden har sammenheng med håndverkerfeil/dårlig utførelse av våtrom.
Sprekk i fugemasse mellom fliser.

En gulvflis ble fjernet for å få kontrollert badegulvet. Flisen var helt løs uten heft til undergulvet. Det er synlig membran på gulvet, men det er indikasjoner på fuktighet i gulv som kan tyde på at membranen ikke er tett.

(...) Gulvflisene er montert på limklosser.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 28.1.21, og opplyste at forholdet ble oppdaget før jul 2020.

Kjøper engasjerte takstfirma B. for en vurdering, og i reklamasjonsrapport datert 31.3.21 fremgikk bl.a. følgende:

1.1 Registreringer ved befaringen vedrørende badet.

- Det er flere løse gulvfliser, og bom i store deler av gulvflisene og enkelte veggfliser.
- Gulvflisene er lagt på limklosser.
- Sementfugen mellom flisene smuldrer opp.
- Sprekk i fugemasse mellom veggfliser ved vinduet i yttervegg.

(...)

1.3 Teknisk vurdering

Det blir ved befaring tatt en kontroll inne på det berørte badet i hovedetasjen, hvor badegulvet er bygget opp på følgende måte: Påstøp (betong), membran, limklosser (flislim) og gulvfliser. Det er bom i store deler av gulvflisene som blir kontrollert, og flere av flisene er delvis eller helt løse fra limklossene, som flisene er montert på. Hulrommet mellom betonggulvet og gulvflisen er rundt 10-15 mm, og både gulvflisene og det underliggende betonggulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk.

Ved fuktmålinger i betonggulvet, og gulvflisen blir det fullt utslag på fukt i hele badegulvet. Deler av membranen under kontrollert gulvflis har også løsnet fra underlaget. Det blir også registrert utslag på fukt i nedre del av veggen like ved toaletsisternen.

Undertegnede har i etterkant av befaring rekvirert rørlegger til kontroll av innebygd sistene uten drenering. De kunne ikke avdekke noen lekkasje fra selve sisternen, men avdekket en mindre glipe i en skjøt på avløpsrøret fra toalettet, like i overgangen mellom bunnsvillen, og betonggulvet inne i veggen. Dette kan tyde på at det er en pågående lekkasje fra avløpet, som fører til oppfukting av gulvet. Denne eventuelle lekkasjen kan ikke undertegnede se at skal føre til så høye fuktverdier i gulvkonstruksjonen.

Kjøper opplyser at det ikke har vært synlige tilbakeslag fra sluket under dusjkabinettet. Hun opplyser også at de rengjør og ser til at sluken tar unna vannet jevnlig. Med tanke på at det er et hulrom mellom betonggulvet og gulvflisen på 10-15 mm, kan en ikke utelukke at vann fra sluket kan ha trukket ut i dette hulrommet, og er en medvirkende årsak til den høye fukten som er i badegulvet. Det vises også her til at siden flisgulvet og undergulvet er tilnærmet flatt, kan vannet bli liggende inne i dette hulrommet. Over lengre tid fører den høye fuktigheten til at flisen slipper fra flislimet, og sementfugene mellom flisene går i oppløsning.

Det blir på veggen like ved vinduet i ytterveggen registrert en sprekk i fugen mellom noen fliser. Likedan blir det avdekket bom i noen av veggflisene i det sammen området. Det er ikke vanlig, og er et tegn på at badet ikke er bygget opp fagmessig. Det ser man også på måten badegulvet er bygget opp, med hulrom mellom betonggulvet/membranen og gulvflisene.

1.4 Konklusjon/Vurderinger

Årsaken til skade på badegulvet skyldes mest trolig en kombinasjon av flere forhold. Det er ikke fall på gulvet til sluk. Dette fører til at eventuelt vannsøl og tilbakeslag fra sluk blir stående i hulrommet mellom betonggulvet og flisene. Dette i kombinasjon med manglende limheft mellom flis og betonggulvet/membran, fører til at gulvflisene løsner. Medvirkende årsak til de høye fuktverdiene i badegulvet, kan være en mulig lekkasje fra avløpsrøret fra toalettet, hvor rørlegger har avdekket en liten glipe i en skjøt på røret.

Badegulvet er i tilstandsrapporten ved salg datert 25.07.18 er gitt et TG2, grunnet manglende fall til sluk, samt manglende dokumentasjon. Takstmannen burde også lagt til en kommentar om at det er bom i flere fliser, noe det garantert var den gangen også. Dette begrunnes med at det er store hulrom under de fleste flisene som er kontrollert, og slike hulrom kan ikke oppstå i ettertid.

I SINTEF Byggforsk 527.204, som var en godkjent løsning ved rehabilitering/oppbygging av badet i 2009, er det opplyst at høydeforskjellen mellom gulvmembranen ved dørterskelen og topp på hovedsluk, må være minimum 25mm. Fig 43b viser også at det ikke skal være hulrom mellom undergulvet/membran og flisene.

Badet må rives og bygges opp på nytt, dersom en skal få et godkjent og fungerende bad iht godkjente løsninger, som var gjeldene ved rehabilitering/oppbygging av badet i 2009.

Takstfirma B. estimerte utbedringskostnadene til kr 156 250 inkl. mva.

Kjøper har innhentet et pristilbud fra byggmester V. datert 21.10.22 på kr 294 078 for tømmer-, murer-, maler-, elektriker- og rørleggerarbeider.

Foretaket har fremlagt en rapport datert 3.4.23 fra intern takstmann T., som på bakgrunn av sakens dokumenter anslo nødvendige utbedringskostnader til kr 35 500 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om forholdene på badet fra selgers takstmann. I alle tilfeller foreligger det en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har anført at lokal utbedring ikke var mulig, og viste til at takstmann T. var ansatt i foretaket, og aldri hadde besiktiget boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 294 078 og forsinkelsesrente fra 27.2.21, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 eller et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Boligen var i tråd med det avtalte, jf. avhl. § 3-1. Foretaket viste til at det var gitt risikoopplysninger om badet i salgsdokumentasjonen, og badet kunne utbedres på en rimeligere måte. Dersom forholdene var så synlige som kjøper anførte, måtte det legges til grunn at symptomer på svikt og smuldrende fuger burde ha blitt oppdaget på et langt tidligere tidspunkt. I så tilfelle anførte foretaket at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet kom videre til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. bl.a. FinKN 2020-858.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Innledningsvis bemerker nemnda at den er enig med sekretariatet i at kjøper har reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som også er dekkende for nemndas syn.

Nemnda tar etter dette stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet håndverkerfeil ved oppføring av baderommet i boligens øverste etasje.

Nemnda legger til grunn at de nødvendige utbedringskostnadene er kr 294 078, noe som er omkring 9,8 % av kjøpesummen, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Disse utbedringskostnadene er basert på innhentede pristilbud, som etter nemndas syn gir et bedre grunnlag for å vurdere omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene enn takstmannens estimat i reklamasjonsrapporten av 9.3.21.

Foretaket har i nemndsansmodningen fremholdt – på bakgrunn av foretakets takstmann T. sin skaderapport av 3.4.23 – at det er tilstrekkelig å flislegge badegulvet på nytt, noe som er estimert

å koste omkring kr 35 500. Takstmann T.s rapport bygger på en gjennomgang av sakens dokumenter, og han har ikke selv besiktiget det aktuelle baderommet. Kjøper har innhentet en skaderapport av 26.1.21 og en reklamasjonsrapport av 9.3.21 fra to takstmenn som begge har besiktiget badet. De to sistnevnte takstmennene er enige i at badet må rives og bygges opp på nytt. Sett i lys av at foretakets takstmann kun baserer sine vurderinger på sakens dokumenter mens de to takstmennene som er engasjert av kjøper baserer sine vurderinger på en besiktigelse av badet, har nemnda kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det utbedringstiltaket som er skissert av foretakets takstmann vil utbedre det mangelfulle forholdet på en fullgod måte.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, heter det følgende i sekretariatets vurdering av saken:

Boligen er del av en tomannsbolig, oppført i 2009. Det fremgår av tilstandsrapporten datert 25.7.18, dvs. ett år før kjøpet, at det aktuelle badet også er fra 2009. Både boligen og badet var følgelig ti år gamle på avtaletidspunktet. I tilstandsrapporten var det opplyst at badet generelt hadde flatt gulv, at sluk ikke var undersøkt, samt at "-kabinett" ikke var flyttet på. Overflater på baderommets innvendige gulv var gitt TG 2 – som tilsier middels kraftige symptomer – grunnet manglende fall og manglende dokumentasjon. Det var følgelig gitt noen risikoopplysninger som kunne ha betydning for badets fuktsikring og tetthet. Baderommets innvendige vegger var også gitt TG 2, grunnet manglende dokumentasjon. Til dette kommer at normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran var oppgitt til 10-30 år, og for keramiske fliser på lettvegg 10-20 år. Nedre grense for utskiftning av fliser var følgelig oppnådd. Samlet tilsier dette at det ikke var upåregnelig at det innen en ikke altfor fjern fremtid kunne bli behov for vedlikehold og utbedring/oppgradering av badet.

Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om kjøper hadde grunn til å forvente at det ville bli avdekket skader grunnet håndverkerfeil/dårlig håndverksmessig utførelse ved oppbyggingen av badet, bl.a. feil utførelse av membran, og manglende limheft mellom flis og membran, herunder fliser limt på limklosser, som sammen med motfall på undergulv har medført at flisene har løsnet og vann blir liggende på undergulv uten å renne til sluk.

I egenerklæringen var det på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad svart "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad", men beskrivelsen at det utførte arbeidet gjaldt "Innflist badekar i nedre baderom. (...) Toalett-klosett skiftet i 2017." Arbeidet synes således å ikke gjelde det påklagde badet, ettersom dette har dusjkabinett, og ikke badekar. Det forelå ved salget dermed ingen konkrete opplysninger om hvem som hadde utført arbeidet på det påklagde badet.

Sammenholdt med tilstandsrapportens opplysning om at TG 2 bl.a. var gitt grunnet manglende dokumentasjon på badet, forelå således en viss usikkerhet ved salget om hvorvidt badet kunne forventes å være utført av faglærte. Denne usikkerheten må kjøper anses for å ha overtatt risikoen for.

(...)

Det fremgår av rapporten fra (takstfirma B.) at årsaken til fuktskaden på baderomsgulvet mest trolig er en kombinasjon av flere forhold, ikke flatt gulv alene, men også at det var hulrom mellom betonggulv og flisene, samt manglende limheft mellom flis og betonggulv/membran. Til tross for at opplysningen ved salget om generelt flatt baderomsgulv tilsa at det måtte forventes at vannsøl ikke ville renne mot sluk, og dette også innebar en viss risiko for at arbeidet ikke var fagmessig utført, lå det etter vårt syn likevel utenfor det forventbare at gulvet var bygget opp på nevnte ufagmessige måte.

Sekretariatet har vært i tvil ved vurderingen, men har kommet til at det samlet sett ikke var påregnelig at badet måtte rives og bygges opp på nytt i overkant av ett år etter overtakelsen, grunnet fullt utslag på fukt i gulvet. Ved vurderingen er det bl.a. lagt vekt på at det i tilstandsrapporten ikke var gitt opplysning om fuktutslag på badet.

Etter en helhetlig vurdering har vi under noe tvil funnet at det foreligger et vesentlig avvik fra boligens forventbare stand.

Sekretariatet har etter dette under tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

I likhet med sekretariatet har nemnda funnet vurderingen krevende, men nemnda har etter en helhetsvurdering kommet til at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom badets stand og det kjøper kunne regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på utbedringskostnadenes størrelse, samt at det ikke var påregnelig at det var gjort slike ufagmessige arbeider på badet som nødvendiggjorde rehabilitering av badet kort tid etter overtakelsen. Nemnda tiltrer for øvrig sekretariatets begrunnelse.

Nemnda har følgelig – dog under noe tvil – kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kan ikke se at boligen er i samsvar med avtalen mellom partene, jf. avhl. § 3-1 og foretakets anførsler i nemndsansmodningen.

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

Kjøper har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Nemnda er enig med sekretariatet i at det i utmålingen av prisavslaget må gjøres noe fradrag for opplysningene som var gitt ved salget om fallet på baderomsgulvet samt for at gulv og vegger på det aktuelle badet var gitt tilstandsgrad 2. Videre må det gjøres noe fradrag for den forlengede levetiden til badet etter rehabiliteringen. Sekretariatet kom til at prisavslaget passende kan settes til kr 125 000, og nemnda er enig i det. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2, og kravet tas til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).