

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-394

8.6.2023

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

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

Feil ved bad – el-anlegg – skjeggkre – takstansvar – uenighet om utbedringsmetode – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 2000 ble solgt "som den er" for kr 9,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.10.21. I salgsoppgaven ble det opplyst om nytt bad fra 2017 utført av faglærte, og at selger ikke var kjent med skadedyr og el-feil. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre, avvik ved spotlights, og at badet kun delvis var pusset opp og at det forelå avvik ved utførelsen. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om forholdene ved salget, og at avvikene samlet sett utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke hadde kjennskap til forholdene, og at badet kunne utbedres på en rimeligere måte. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader, krav om erstatning for advokatutgifter kr 75 769, utgifter til takstrapport kr 7 000, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig på Østlandet oppført i 2000.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Det er gjort betydelige påkostninger de siste årene og boligen fremstår som tidsriktig og moderne.

(...)

Lekkert flislagt bad i 2. etasje med varmekabler i gulv. Badet er pusset opp i 2017 i regi av fagfolk. Badet inneholder baderomsinnredning, badekar, dusjnische, veggfestet wc. Avtrekk via sentralavtrekk.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende opplysninger:

Konklusjon tilstand

(...)

Boligen fremstår som tidsriktig og moderne og gir et meget godt inntrykk. (...) Bad i 2. etasje fra 2017 i regi av fagfolk.

(...)

Bygning, generelt – 2. etasje / Bad

Beskrivelse: Bad i 2. etasje fra 2017. Utført av fagfolk, dokumentasjon foreligger.

Baderomsinnredning. Badekar. Dusjnische. Veggfestet wc. Elektriske varmekabler. Avtrekk via sentralavtrekk.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Fallforhold ivaretatt, lekkasjevann vil renne til sluk fra alle deler av rommet. Fuktmåler viser normale verdier. Sluk er inspisert og ok. God inndeling og utførelse. Tilstanden vurderes normal.

TG 1

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2017. 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, kun av faglært."

Firmanavn: "(Flislegger A.), S. VVS, K. el-installasjon AS."

Redegjør for hva som ble gjort og når: "Bad 2. egt: Pigget opp og støpt nytt gulv, ny membran, lagt nye fliser - Utført av (Flislegger A.). Lagt nye varmekabler - Utført av K. el-installasjon AS. Nytt badekar og blandebatteri til badekar, ny vask, nytt toalett, ny dusj og nytt dusjhjørne - Utført av S. VVS.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9 100 000 ved kjøpekontrakt datert 26.10.21, og overtatt av kjøper den 5.1.22.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil og avvik ved bad, el-anlegg, og skjeggkre.

Kjøper innhentet en rapport datert 11.3.22 fra takstmann S.:

Den 12. januar opplyser selger, at det er lagt flis på flis på vegg, og at det var en oppussing og ikke renovasjon av dette badet i 2. etasje. Tolkningen av denne informasjonen er, at selger ikke har gjort noen oppgradering av membran på vegg, men valgt å beholde den gamle membranen, som ligger bak de gamle flisene. (...) (Takstmann S.) sitt synspunkt mht., løsningen med flis på flis, som selger har valgt på dette badet er, at denne løsningen vil ha en vesentlig og uønsket svakhet i overgang mellom ny membran og gammel membran.

(...)

Det ble ikke registrert dreneringsløsning på innebygget sistene.

(...) Downlights må dimmes ned for å ikke slukke/blinke. Dette gjelder totalt 10 downlights.

(...)

Etter (Takstmann S.) sin befaring og gjennomgang, er (Takstmann S.) av den oppfatning at de potensielle avvikene kan føre til større og alvorlige fukt skader, som igjen kan føre til omfattende sopp og råteskader. Sopp og råteskader kan gi et helsemessig skadelig bomiljø. På bakgrunn av dokumentert feil i rørgjennomføringen, usikkerheten rundt membranens utførelse ved overgang gulv og vegg, og et sviktene brannfarlig elektrisk anlegg, mener (Takstmann S.), at det må gjøres utbedringstiltak på dette badet.

Rørgjennomføringen må utbedres til en løsning som hindrer fukt inntrenging i konstruksjonen og avløpsgasser inn i bomiljøet, ved for eksempel montere ett sluk.

Det må fremlegges dokumentasjon på etterspurt membran løsning i forhold til ny og gammel membran på vegg/gulv, ved for eksempel bilder av sammenrøringen av den gamle og nye membranen.

Om det ikke finnes noen dokumentasjon på membranen som selger har sagt, så må badet demonteres og oppføres på nytt med et tett membran sjikt, som verner om bakenforliggende konstruksjoner.

Fremlegge dokumentasjon på drenerings løsning fra innebygget sistene.

Lys anlegg på bad må byttes til et anlegg som ikke er brannfarlig.

(...)

Totalt kr 240 000

F. AS ga et pristilbud for utbedring av badet på kr 153 874. Dersom vegger også måtte utbedres grunnet manglende membran, ville prisen bli til sammen kr 235 565 inkl. mva. I tilbudet fremgikk bl.a.:

Det er manglende sluk til badekar, badekar er montert med avløpsgjennomføring rett ned i gulv uten tetsittende membran. (..)

Sisterne kasse er satt inn i vegg uten lekkasje sikring i vegg, det kan ved inspeksjon i via trykkbryter sees rett inn i isolasjon og konstruksjon. (...)

Vi kan etter endt inspeksjon ikke se om det er etablert membran på vegger, dersom det ikke er membran på vegger så må dette utføres for å få en overgang gulv/vegg som blir tett, det vil innebære at alle vegger må renskes og bygges på med nye plater og membran før ny flissetting. Dersom det er membran trengs det kun å utbedres gulv.

Kjøper innhentet også pristilbud på fliser til kr 1 218, og elektrikerarbeid for 6 stk spot m/dimmer på bad 2. etasje, og 11 stk spot m/dimmer i stue, på til sammen kr 19 787.

Firma N. dokumenterte aktivitet av skjeggkre som hadde vært til stede i selgers eiertid og oppga saneringskostnader på kr 7 000.

Ifølge kjøper utgjorde kostnadene ved baderommet kr 235 565, fliskostnader gulv kr 11 944 og vegg kr 8 177, el-arbeider kr 19 787 og saneringskostnader skjeggkre kr 7 000. Kostnader til takstrapport utgjorde kr 7 000.

Selger forklarte følgende i e-post til kjøper:

Vi renoverte ikke badet, men pusset det opp, så dokumentasjon fra flislegger (vi har lagt flis på flis) er ikke avgjørende for den garantien du etterspør.

(...)

Vi har opplevd at tre lys på badet kan slukke om lyset skrus helt opp, men vi har hatt elektriker til å se på det uten at han fant noe galt. Vi har da latt være å skru lyset helt opp i den tiden vi har bodd der.

(...)

Vi har ikke kjennskap til skjeggkre/sølvkre i huset.

Det ble fremlagt en bekreftelse fra flislegger A. på at det var utført "*støp, membran og flisarbeider (...)*" i selgers eiertid.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om de anførte forholdene, og at det var gitt uriktige beskrivelser av badet ved salget. Uansett var det påvist et vesentlig avvik.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for samlede utbedringskostnader, jf. avhl. § 4-12, og krav om erstatning for advokatutgifter på kr 75 769 samt takstutgifter på kr 7 000, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Foretaket har bl.a. vist til at selger var ukjent med skjeggkre, og at kjøper ikke hadde grunn til å forvente å bli opplyst om at tre spotter ikke kunne skrus helt opp. Selger hadde ikke kjennskap til øvrige avvik ved el-anlegget. Hva gjaldt badet, viste foretaket bl.a. til at selger ikke kjente til noen avvik, og at kjøpers forventning uansett kun var et oppusset bad, ikke et nytt bad. Badet kunne utbedres på en rimeligere måte enn anført av kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for feil ved bad og spotlights.

Kjøper klaget saken inn for nemnda. Begge parter har fremlagt ny dokumentasjon for nemndas behandling.

Kjøper fremla et nytt pristilbud fra F. AS på kr 275 000, hvor det bl.a. fremgikk at badekar ikke var montert forskriftsmessig, og at det ikke var mulig å kun utbedre vegger med en helhetlig membranløsning med mindre det var brukt en sveisemembran på gulv som var strekt opp ca. 10 cm opp på vegg.

Foretaket har fremlagt en e-post fra selger, som oppga at flislegger A. i telefonsamtale hadde bekreftet at det var brukt sveisemembranløsning med kant som gikk 10 cm opp på veggen, og at det i tillegg var smurt membran på veggen. Foretaket viste også til e-post fra flislegger A., som bekreftet at det var utført "*Støp, membran og flisarbeider*".

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 for membran på baderomsvegger, spotter, og drensspalte, men ikke for skjeggkre. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Når det gjelder anførsler om opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 så følger det av nemndas praksis at det må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" i den fremlagte dokumentasjonen for at vi kan legge til grunn at kunnskapsvilkåret er oppfylt, jf. bl.a. FinKN 2017-773 og FinKN 2014-304. I denne saken har selger bestridt kjennskap til kre i boligen. Vi har ikke funnet grunn til å betvile selgers tilbakemelding slik saken er dokumentert per i dag. Vi ser riktignok at det er påfallende at det oppdages kre kort tid etter overtakelsen, men dette er ikke alene nok til å oppfylle bevisbyrden. Synligheten og omfanget kan variere, og slik vi ser det så kan ikke kunnskapsvilkåret anses oppfylt. Når det gjelder spottene, var selger kjent med avvik og bruksmessige ulemper, og vi mener det på dette punktet foreligger en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Slik vi leser det samlede opplysningsbildet som ble forelagt kjøper ved salget måtte det forventes at baderommet i sin helhet var nytt. Dette inkluderer også ny membran på hele baderommet. Selger visste hvilke arbeider som var utført, ref. fremlagte e-post. Vi er dermed av den oppfatning at det foreligger en opplysningssvikt om at membran på vegger var fra byggeåret, jf. avhl. §§ 3-7 første pkt. og 3-8 første ledd.

Etter vårt syn må det legges til grunn at en alminnelig aktsom takstmann bemerket manglende dremsmulighet fra sistene, idet dette må ha vært synlig ved befaring av baderommet. Når dette ikke ble gjort, mener vi at det foreligger en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 første pkt. Se tilsvarende i FinKN 2020-465 og FinKN 2022-805.

Ellers kan vi ikke se at det er sannsynliggjort en opplysningssvikt for de øvrige anførte forholdene, jf. avhl. § 3-7 første pkt. I forlengelsen av ovennevnte vil vi også bemerke at manglende besiktigelse av sluk kan medføre ansvar for takstmannen. I denne saken er det imidlertid ikke nærmere belyst hvorvidt sluket til badekaret må anses lett tilgjengelig og innenfor takstmannens mandat å undersøke.

Innvirkningsvilkåret må vurderes samlet, og selskapet har ikke dokumentert at de ovennevnte forholdene ikke ville hatt betydning for kjøpers bud, jf. avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd.

Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre dette, men finner på bakgrunn av bilder i takstmann S. sin skaderapport, og de nye opplysningene fra F. AS i nemnsanmodningen av 4.4.23 at det også er sannsynliggjort takstansvar grunnet manglende besiktelse av sluk/rørgjennomføring. Slik saken er dokumentert anses det sannsynlig at badekaret i plast, som ikke var fastmontert, enkelt kunne løftes opp og besiktiges under. Nemnda kan ikke se at foretaket har kommentert dette i brev av 18.4.23 eller 4.5.23.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har sekretariatet lagt til grunn følgende:

Etter vår oppfatning må prisavslaget utmåles basert på en lokal utbedring av spottene på bad, ny membran på vegger med tilhørende arbeider, og drensspalte. Vi har dermed lagt til grunn estimatene til takstmann,

totalt kr 151 250. Tatt i betraktning bygningsdelenes alder og at utbedring i all hovedsak må anses lokal, kan vi ikke finne grunnlag for fradrag. Kjøper har også krav på å få dekket takseringskostnadene på kr 7 000.

I etterkant av sekretariatets vurdering har det oppstått en diskusjon mellom partene om hvorvidt det er mulig med slik lokal utbedring som sekretariatet har lagt til grunn. Det er i nemndsansmodningen av 4.4.23 vist til følgende nye uttalelse fra F. AS:

Merk at det ikke vil være mulig for oss å kun utbedre vegger med membran med en helhetlig løsning med mindre det er brukt en sveisemembran løsning på gulv som er strekt ca 10 cm opp på vegg. Vegger vil i så fall berøre gulvet i aller høyeste grad.

På denne bakgrunn anfører kjøper det at det må utmåles et prisavslag der både kostnadene med å utbedre vegg og gulv er medtatt. Det er vist til at kjøper ikke skal måtte bære risikoen for hvordan membranen er utført.

Foretaket har på sin side i brev av 18.4.23 imøtegått dette, og nå innhentet uttalelse fra flislegger A., som er tidligere utførende håndverker. Det anføres at han bekrefter at gulvet faktisk har membran med 10 cm oppbrett til vegg, og at de økte utbedringskostnadene derfor ikke er reelle.

Nemnda har funnet bevisvurderingen noe krevende, og bemerker at det er uheldig at det så sent i saksbehandlingen og i etterkant av sekretariatets vurdering kommer opplysninger og anførsler som strengt tatt kunne vært fremsatt tidligere.

Nemnda har imidlertid kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det er lagt membran 10 cm oppover veggen, slik F. AS altså har angitt som en nødvendig fagmessig løsning og forutsetning. Nemnda viser for det første til at flislegger A. ikke har bekreftet noe annet enn at han la toppmembran på badet med sikkerhetsremser i overgang gulv/vegg og med slukmansjett i sluket. Dette sier ikke noe om hvor langt opp på veggen det er lagt ny membran, eller hvordan dette er påført. For det andre viser nemnda til at de fremlagte bildene i saken heller ikke tyder på at det er lagt membran 10 cm oppover veggen på en fagmessig måte. På bildene som viser plasseringen av varmekabler ser man at nederste rad med veggfliser ikke er revet. Det har formodningen mot seg at rivingsarbeider ikke er fullført når oppbyggingen av badet er påbegynt med legging av varmekabler. Dette kan indikere at membran ikke er lagt fagmessig oppover veggen. Det vises til at F. AS har forklart at ny membran må legges i direkte kontakt med gammel membran for å få en tett overgang. Legges ny membran oppå gamle veggfliser forklarer F. AS at det ikke vil bli en tett overgang fordi vann kan trenge gjennom fliser og fuger og inn i bakenforliggende konstruksjoner. I mangel av entydig dokumentasjon eller en mer eksplisitt uttalelse fra flislegger A. om hvordan membran ble lagt, og særlig hvordan overgangen mellom ny og gammel membran ble utført, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort en tilstrekkelig fagmessig og tett overgang mellom gammel og ny membran på badet.

Foretaket har under vurderingen av prisavslaget videre fremholdt at kjøper utelukkende kunne forvente et bad *"pusset opp i 2017"*, hvilket er noe annet enn et renoverte bad fra 2017. Nemnda er ikke uenig i at det i utgangspunktet er forskjell på et "oppusset" og et "renoverte" bad, men når markedsføringen av badet i denne saken skal vurderes, må det samlede opplysningsbildet legges til grunn. I så måte viser nemnda til at det i tilstandsrapportens konklusjon fremgår følgende: *"Bad i 2. etasje fra 2017 i regi av fagfolk."* Under badet spesifikt fremgikk følgende: *"Bad i 2. etasje fra 2017. Utført av fagfolk, dokumentasjon foreligger"*. I egenerklæringen fremgikk det videre helt generelt at *"Ny membran"* var blitt lagt. Samlet sett er derfor nemnda helt enig med sekretariatet i at kjøper ved salget kunne forvente at baderommet i sin helhet var nytt. Dette inkluderer også ny membran på hele baderommet, samt nødvendig dokumentasjon på utførelsen.

På bakgrunn av de opplysningene nemnda har på avgjørelsestidspunktet finner nemnda derfor å kunne legge til grunn pristilbudet fra F. AS på kr 275 000. Arbeidene som er skissert i tilbudet er nødvendige for å bringe badet i kontraktmessig stand. I tillegg kommer fliskostnader til gulv på kr 11 944 og til vegg på kr 8 177, samt el-arbeider på kr 19 787. Dette utgjør til sammen kr 314 908. Det gjøres et mindre fradrag for standardheving/forlenget levetid, om lag 5 %. Samlet prisavslag settes til kr 300 000, jf. avhl. § 4-12.

Det er videre fremmet krav om erstatning for takseringskostnader på kr 7 000 og advokatkostnader på kr 75 769, jf. avhl. § 4-14 første ledd. Nemnda finner at manglene ligger innenfor selgers kontrollsfære, og at kjøper i det alt vesentlige har nådd frem med sine krav i nemndsansmodningen. Kostnadene til advokat fremstår videre som rimelige og nødvendige, gitt sakens art og utvikling. Det foreligger ikke opplysninger om at det er tegnet boligkjøperforsikring i saken. Samlet erstatning settes derfor til kr 82 769, jf. avhl. § 4-14.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).