

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-448

8.6.2023

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

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

Ny avhendingslov – feil ved nytt og ubrukt bad – utmåling av prisavslag – selgers kontrollansvar – avhl. §§ 3-2, 4-12, og 4-14.

En leilighet fra 1955 ble solgt for kr 4,74 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.4.22. Ved salget var det opplyst at badet var totaloppusset i 2021/2022 av et navngitt firma. I tilstandsrapporten ble "*sluk, membran og tettesjikt*" gitt TG 2 som en følge av manglende dokumentasjon på at det var utført uavhengig kontroll av våtrommet. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere feil og ufagmessigheter ved badet som medførte at badet måtte rives og bygges opp på nytt. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at det var gitt tydelige risikoopplysninger som tilsa at det kunne foreligge ufagmessigheter ved utførelsen av badet. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 331 736, og krav om erstatning for utgifter til erstatningsbolig kr 46 970.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en andelsleilighet sentralt på Østlandet, oppført i 1955.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Rålekker 3-roms med solrik balkong og rolig beliggenhet. Totaloppusset i 2021/22.

(...)

Leiligheten har et flislagt bad fra 2021/2022 med behagelig varme i gulvet.

(...)

Bad

Leiligheten har et flislagt bad fra 2021/2022 med behagelig varme i gulvet. Innredningen består av servant og ett-greps bl. batteri, speilskap, åpen dusjløsning og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Badet ble utført av I. S. & Drenering Service [Navn].

I tilstandsrapporten, under punktet "*generell*", fremgikk det følgende om badet:

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med servant og ett-greps bl. batteri, speilskap, åpen dusjløsning og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Bad fra 2021/22. Utført av I. S. & Drenering Service [Navn]. Det ble fremlagt dokumentasjon i form av bilder og sjekklister på våtrommets oppbygning befaringsdag. Sjekklister for alle faggrupper er signert av samme person/firma som er registrert som et firma som driver med legging av belegningsstein og drenering rundt hus og hytter og nye hager iht Brønnøysundregistrene. Badet er vurdert utifra en visuell besiktigelse og det er overflater som er vurdert og den faglige vurderingen av ovsrflatearbeid.

"Overflater vegger og himling" og *"Overflater gulv"* ble gitt TG 1. *"Sluk, membran og tettesjikt"* ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket følgende:

Sluket er av type plastsluk fra 2022. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning befaringsdag. Pga. manglende dokumentasjon kan undertegnede selvfølgelig ikke gi noen form for tetthetsgaranti. Det er fremvist bilder fra oppbyggingen.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

"Sanitærutstyr og innredning" ble gitt TG 1. Ventilasjon ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket at våtrommet manglet styrt tilluftsventilering. Takstmannen anbefalte etablering av luftespalte ved dør, e.l.

Punktet *"Fukt i tilleggende konstruksjoner"* fikk TG IU (ikke undersøkt), og takstmannen opplyste:

Nytt våtrom som ikke er tatt i bruk befaringsdagen. Det er derfor ikke utført hulltaking. Det ble opplyst på befaringen at det foreligger dokumentasjon, men det foreligger kun bilder av arbeidene.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2021, men at selger ikke hadde bodd i boligen. Selger krysset av *"Nei"* på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrom. Selger opplyste videre at badet var totalrenovert av faglært firma. Selger oppga følgende i egenerklæringen:

Firmanavn: T.E. RØRLEGGER BEDRIFT og dreneringsfirma I.

(...) Totalrenovert badrom. Gammelt bad revet. Lagt nye fliser. Utskifting vvs ledning med nye PEX rør i rør systemer. Installering nye fordeler skap i badrom. Installering innbyggingstoalett. Utskifting avløp ledning i badrom. Montering Baderomsinnredning. Legging av varmekabler

Boligen ble solgt for kr 4,74 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.4.22 og overtatt av kjøper den 29.4.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil og ufagmessigheter ved badet, og reklamerte til foretaket den 13.5.22.

Kjøper innhentet skaderapport fra takstfirma F. datert 30.5.22:

Avvik på sluk i dusjsone, jording. Håndverkerfeil

Avvik på dokasse, ingen drenering for lekkasjevann

(...) Ny eier klager på avvik på bad når han overtok leilighet. Sluk i dusj er ikke riktig bygget opp, og jordingen er problematisk plassert. Det er ingen drenering fra vegghengt toalett for å lede lekkasjevann ut til sluk. Mer konkret om dette i rørlegger rapport. Dobbel stikk var opprinnelig i hjørnet over opplegg for vaskemaskin men dette er tydeligvis blitt flyttet med kabelgate og usisolert kabel gjennom flisvegg. Mer konkret om dette i rapport fra elektriker. Sprekker i flisfuger og silikonfuger. Noen punkter på badet her bærer preg av enten ufaglærte eller svikt i kommunikasjon mellom utførende flislegger, elektriker, i oppbyggingen. Det mangler også FDV dokumentasjon på arbeidet med badet, dette må vi prøve å oppdrive for å se oppbygging av badet.

Det ble også innhentet vurdering fra elektrikerfirma H.:

Bad: Bryterpanelet utenfor til vk var det en glippe mellom ramme og påveggkappe, rammen som har blitt brukt her er større enn påveggkappen.

Kabelen som går inn til stikk ser ikke bra ut rundt døren, denne stikkkontakten er veldig nære dusj sonen uten forheng. Det er en vanlig påvegg stikk som er montert.

I sluket var jordingen borret gjennom sluket og under membran, dette er ikke greit.

Viften i taket er løs og det er et glippe fra vegg mulig at denne også ikke er lov å ha der pga boligblokk sin naturtrekk ventilasjon.

I rapport fra T. Rør AS ble badet vurdert slik:

Var her for kontroll av våtrom. Fant flere graverende feil ved badet. Den største er at jordingsledning er ført gjennom sluk ved at det er boret hull i sluk. Sluke må skiftes for og utbedre det. Og jording må legges om. Det er heller ikke synlig lekkasjesikring på toalettet. Det skal det være etter dagens krav. Se bilder

Kjøper innhentet et pristilbud for renovering av bad fra M. AS på kr 301 736. Kjøper har videre vist til at dersom slukskiftet resulterte i brudd på branncelle, var dette et søknadspliktig tiltak. Kostnadene ble beregnet til kr 20 – 30 000 i revidert tilbud fra M. AS.

Foretaket innhentet en rapport fra takstfirma B.:

Baderommet er i tilstandsrapporten gitt TG2 på sluk/membran/tettesjikt. Takstmannen begrunner dette med manglende dokumentasjon og manglende uavhengig kontroll. Han nevner også at arbeidene er utført av et firma som driver med drenering og hagearbeid rundt hus og hytter. Det nevnes også at sjekkliste for alle fag er signert av samme person/foretak. De overnevnte opplysningene i tilstandsrapporten, tolker undertegnede som en risiko for at deler av arbeidene med sluk/membran/tettesjikt kan være ufagmessig utført.

Dette bekreftes av de faktiske funnene når baderommet ble undersøkt. Følgende feil ble registrert:

- Boret hull i plastsluket for jordingskabel
- Slukmansjett ikke mettet med smøremembran
- Sluket er montert for lavt i gulvkonstruksjonen
- Innebygget toalettsisterne er ikke lekkasjesikret
- Avtrekksvifte er tilkoblet kanal beregnet kun for naturlig oppdrift/avtrekk
- Sprekker i fuger mellom veggfliser indikerer feil utførelse av flislegging
- Stikkontakt er lagt som åpent synlig anlegg på flislagt vegg

Kvaliteten på arbeidene med membran/tettesjikt, samt antall feil på baderommet gjør at undertegnede vil anbefale at det etableres et nytt komplett membransjikt på gulv og vegger, samt at toalettsisterne lekkasjesikres og sluket skiftes. Disse arbeidene vil da bli dokumentert, og baderommet vil ikke lenger ha den utryggheten til faktisk utførelse av tettesjiktet, som fremkommer i tilstandsrapporten.

(...) Av en eller annen grunn, så har håndverker boret hull i sluket for å legge jordingskabel gjennom plastsluket. Dette gjør at vann kan lekke ut i gulvkonstruksjonen via dette hullet.

Takstfirma B. estimerte utbedringskostnadene til kr 243 750.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1 som en følge av ufagmessigheter og avvik ved badet. Kjøpsavtalen slo klart fast at badet var ført opp av faglærte, og kjøper måtte kunne forvente fagmessig utførelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 331 736, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 46 970 for utgifter til erstatningsbolig i utbedringsperioden.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-1. Foretaket har i hovedsak vist til at det ble gitt tydelige risikopplysninger som tilsa at det kunne foreligge ufagmessigheter ved utførelsen av badet. Foretaket har anført at det i alle tilfeller måtte gjøres et fradrag ved utmålingen etter avhl. § 4-12 som en følge av at kjøper etter utbedringen fikk dokumentasjon på badet. Videre har foretaket anført at forholdet falt utenfor selgers kontrollansvar, jf. avhl. § 4-14, og at det ikke var grunnlag for erstatningsansvar.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, ettersom de avdekkede ufagmessighetene ved badet ikke var påregnelige for kjøper hverken på bakgrunn av badets alder eller opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom etter en konkret helhetsvurdering til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 første ledd og 3-2 første ledd grunnet avvikene ved badet. I sekretariatets vurdering heter det:

Sekretariatet kan ikke se at det var påregnelig for kjøper at det var slike omfattende og graverende feil ved badet som avdekket i denne saken, og med den konsekvens at badet må rives og bygges opp på nytt. Det er her tale om et nytt og ubrukt bad opplyst utført av faglært firma. I salgsdokumentasjonen var det ikke gitt noen konkrete risikoopplysninger om avvik ved badets sluk, membran eller tettesjikt. Det var kun opplyst at takstmannen grunnet manglende dokumentasjon ikke kunne gi noen garanti for badets tetthet, og vi forstår det slik at manglende dokumentasjon var bakgrunnen for tilstandsgraden (TG 2) som ble satt på dette punktet.

Sekretariatet kan heller ikke se at takstmannens generelle opplysninger om et av de utførende firmaenes virksomhet vil være tilstrekkelig for å overføre noen risiko til kjøper for feil og ufagmessigheter ved badet. Det bemerkes i denne forbindelse at det i tillegg var opplyst navnet på en rørleggerbedrift i egenerklæringen, og det legges til grunn at kjøper kunne forvente at arbeidene med sluk, membran og tettesjikt var utført av faglærte. Etter sekretariatets vurdering foreligger det et avvik fra avtalen og fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente.

Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse og konklusjon, og foretaket har heller ikke bestridt at det foreligger en mangel i denne saken.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12, og det omtvistede spørsmålet er utmålingen av dette. Som sekretariatet, legger nemnda til grunn at de relevante utbedringskostnadene utgjør kr 243 750 inkl. mva. Foretaket har anført at det ved utmålingen må gjøres et standardhevingsfra drag fordi det ved salget var opplyst om at det ikke er fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygging, samt at det ikke forelå dokumentasjon på at det var utført *"uavhengig kontroll"*. Sluk, membran og tettesjikt var gitt TG 2 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Nemnda er enig med foretaket i at det må gjøres et visst fra drag for at de risikoopplysningene som var gitt ved salget om manglende dokumentasjon og konsekvensene av dette for den tilstandsgraden som var gitt, nå avhjelpest ved at badet utbedres av faglærte, som også vil dokumentere arbeidene. Utbedringsarbeidene og den tilhørende dokumentasjonen medfører følgelig en viss standardheving i forhold til de opplysningene som forelå på salgstidspunktet. Etter en skjønnsmessig vurdering finner nemnda at kjøper skal tilkjennes prisavslag på kr 223 750 inkl. mva. etter at det også er gjort fra drag for egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har videre krevd erstattet utgifter til erstatningsbolig mens baderommet utbedres, jf. avhl. § 4-14. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøper har også fremsatt krav om erstatning på kr 46 970 for utgifter til erstatningsbolig i utbedringsperioden, jf. avhl. § 4-14. Ettersom feilene ved badet skyldtes en håndverker som ble engasjert av selger, legges det til grunn at forholdet er omfattet av selgers kontrollansvar, jf. bl.a. FinKN 2018-953. Foretaket er dermed ansvarlig for klagers direkte tap, jf. avhl. §§ 4-14 og 7-1, forutsatt at tapet er påregnelig, jf. § 7-1 første ledd andre punktum, og at tapet ikke kunne ha vært begrenset ved rimelige tiltak, jf. § 7-2. Sekretariatet finner det sannsynliggjort at kjøper ved rehabiliteringen vil få utgifter til erstatningsbolig, dette sett hen til at leiligheten kun har ett bad. Kjøper kan dermed kreve dekket rimelige og nødvendige kostnader til erstatningsbolig i utbedringsperioden. Det forutsettes at utgiftene kan dokumenteres.

Nemnda er, slik saken er opplyst, enig med sekretariatet i at mangelsforholdet ligger innenfor selgers kontroll etter avhl. § 4-14. Det vises til at kontrollansvaret normalt bedømmes strengt, og

at det sentrale er om forholdet er noe selger objektivt sett kunne kontrollere, jf. bl.a. HR-2022-192-A og FinKN 2022-637. Håndverkerne ble engasjert av selger og var følgelig et forhold som selger kunne kontrollere. Utgiftene til erstatningsbolig er videre etter nemndas syn en påregnelig og adekvat tapspost. Det vises til at leiligheten kun har ett bad, og badet vil ikke kunne brukes i utbedringsperioden. Det oppgitte beløpet på kr 46 970 fremstår også som rimelig og klart innenfor det påregnelige. Samlet sett finner nemnda derfor å kunne tiltre sekretariatets vurdering også på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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