

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-55

25.1.2023

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

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

Feil ved bad/sluk – takstansvar – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En rekkehusleilighet oppført i 1964 ble solgt "som den er" for kr 6,3 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.21. Ved salget ble det opplyst at bad i kjeller var oppgradert i 2009, med støping av gulv, flislegging, varmekabler og innredning. Badet generelt var gitt TG 1, mens overflater på badets innvendige gulv var gitt TG 2, med opplysning om at det bl.a. var motfall på deler av gulvet og noe ujevnt lagt flis. Innvendige vegger var gitt TG 1, bl.a. med opplysning om "*Ukjent vedr. membran*". Videre var det opplyst om "*Ingen synlig drenering av susternekkasse. TG 2*". Selger oppga i egenerklæringen at arbeid på badet var utført av navngitte faglærte, og på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk var fornyet, svarte selger "*Ja. Nytt kjellergulv lagt, med sluk, etc*". Kjøper reklamerte fire måneder etter overtakelsen over at det luktet råte og kloakk på badet i kjelleren. Fagkyndige avdekket bl.a. feil type sluk, manglende membran og slukmansjett, som bar preg av ufaglært arbeid. De fagkyndige var uenige om nødvendige utbedringsarbeid og -kostnader. Kjøper anførte at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, at det var gitt en uriktig opplysning om at arbeidene på badet var fagmessig utført, og at membran ble lagt i forbindelse med oppgraderingen, samt at avviket var vesentlig. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til at det var gitt risikoopplysninger om badet, at også fagfolk kunne gjøre feil, og at det ikke var opplyst om membran i forbindelse med oppgraderingen. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om sluket i tilstandsrapporten, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 345 269, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, avhl. §§ 3-7, og 3-9 andre pkt.

Boligen er en rekkehusleilighet på Østlandet oppført i 1962.

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

Boligen holder en god standard med flere oppgraderinger i senere tid, med bl.a. fornyelse av baderom og innredning.

(...)

Moderniseringer og påkostninger

I senere tid er det lagt nytt kjellergulv med sluk, etc.

Oppgradering av baderom i kjeller med støping av gulv, flislegging, varmekabler og innredning. Utført i 2009.

Om badet i kjelleren fremgikk bl.a. følgende i tilstandsrapporten:

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under

baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Bygning, generelt – Kjeller / Bad – TG 1

Beskrivelse: Bad i kjeller er fornyet i 2009.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal levetid på bad er ca. 20 år. Dokumentasjon på utførelse av bad er fremlagt, men ikke komplett beskrivelse av bygningsmessige arbeider.

Overflater på innvendige gulv – TG 2

Beskrivelse: Fliser. Ukjent vedr. membran.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal slitasje, alder tatt i betraktning. Gulvet har fall til sluk i dusjsone. Det er motfall på deler av gulvet. Noe ujevnt lagt flis.

Overflater på innvendige vegger – TG 1

Beskrivelse: Fliser.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal slitasje, alder tatt i betraktning. Ukjent vedr. membran.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Bad

Beskrivelse: Vegghengt toalett, servant og dusj.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Utstyr ansees som normalt slitt, alder tatt i betraktning. TG 1

(...)

Ingen synlig drenering av susternekkasse. TG 2.

Det fremgikk av egenerklæringen at selger kjøpte boligen i 2002. 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: "Nei."

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

Svar: "Ja, kun av faglært."

Firmanavn: "(Firma H. AS, el-firma E. AS og rørleggerfirma H.)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Oppgradering bad i kjeller: støping av gulv, flislegging, varmekabler, innredning. Utført 2009."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: "Ja. Nytt kjellergulv lagt, med sluk, etc."

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: "Nei. Er usikker på dette punktet, men tror ikke det. Er vel ikke vanlig å byggemelde oppgradering av bad?"

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: "Nei."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.3.21, og overtatt av kjøper den 1.7.21.

Ifølge kjøper ble de den 3.11.21 klar over at det luktet råte og kloakk på baderommet i kjelleren. Rørlegger, som hadde vært i boligen for et annet ærend, hadde undersøkt badet og informert

kjøper om at det ikke var synlig membran i sluk, og at vann gikk direkte på isopor.

Kjøper reklamerte over forholdet den 9.11.21.

Kjøper engasjerte takstmann R. som utarbeidet en skaderapport datert 9.12.21:

Takstmannen som laget tilstands rapport den 11 februar 2021 har følgende kommentarer:

Dokumentasjon på badet er fremlagt, men ikke komplett beskrivelse av bygningsmessige arbeider. TG 1 (denne burde da være TG 3)

Gulvet har fall til sluk i dusjonen. Det er motfall på deler av gulvet. Noe ujevnt lagt flis. TG 2 (denne burde da hvert TG 3)

Krav til bad bygget i 2009

(...) det skal minimum være 25 mm fall fra sluk til terskel. dette badet har 0 mm fall fra terskel til sluk, (kun en delvis forhøyning mellom dør og sluk)

Det er krav til membran under flis som avsluttes ved sluk med mansjett under klemring: dette badet har ingen synlige tegn til membran under flis. ingen synlige slukmansjetter, ingen klemring på sluket
Her burde takstmannen ha oppdaget manglende mansjett og membran i slukristen, Takstmannen beskriver ikke komplett dokumentasjon, men her har ikke takstmannen en komplett befaring heller, da hadde dette hvert oppdaget og badet hadde fått en TG 3 på hele badet.

Flis leggingen på gulvet

Det er bemerket i rapporten at det er ujevnt lagt flis på gulv:

Det står ingen ting om at nesten 50 % av flisene har bom til underlaget,

Dette burde ha hvert påpekt og gitt TG 3

Konklusjon etter befaring

Etter de faktaene vi har dokumentert som er følgende:

Det sies at det er fremlagt dokumentasjon: det er mulig det er det, men det kan ikke være kontrollert mot hva som er utført.

Det er feil type sluk, mangler mulighet for klemring

Det er ikke tegn til membran under flis eller slukmansjett:

Det er ikke riktig fall på gulvet etter de krav som var gjeldene under perioden dette ble utført.

Disse oppdagelsene tilsier at dette er arbeid ikke utført av fagfolk

Etter at dette er oppdaget kan jeg ikke gå god for at veggene i dette badet er bygget opp riktig heller.

Her er det så mange graverende feil at jeg vil anbefale og rive hele badet og bygge det opp igjen på riktig måte.

Takstmann R. beregnet utbedringskostnadene for riving og gjenoppbygging av badet til kr 156 487.

Kjøper engasjerte også takstfirma A. som utarbeidet reklamasjonsrapport datert 4.1.22:

Beskrivelse av oppdraget, kontrollpunkter: 1. Kontroll av baderomsgulvet

1. Baderomsgulvet

(...)

På vår befaring ble området rundt dusjsluket kontrollert. Her var gulvmembranen utett ved at det manglet en mansjett ned i sluket. Betonggulvet og isolasjonen rundt sluket lå åpent og eksponert for fuktighet. Isolasjon som over tid suger til seg vann kan gi grobunn for bakterier og lukt.

Gulvet har lokalt fall mot sluket i dusjen, men ellers har det motfall ved døren og manglende oppkant ved terskelen. Vannsøl på gulvet utenfor dusjområdet vil renne ut av døren.

(...)

Avvik:

- Gulvmembranen er utett rundt sluket.

(...)

Utbedringer:

- Det prepareres og renskes opp rundt sluket. Området tørkes ut.
- Gulvfliser rives forsiktig, betongen avrettes, ny gulvmembran som skjøtes mot veggmembran, gulvfliser.
- Innredningen de/remonteres for gjenbruk.

Kostnader:

Normalt kostnadsnivå for utbedringer, ihht vedlagte kalkyle: kr 73.650,- eks mva.

Det var inntatt bilder av sluket i rapporten fra takstfirma A. som bl.a. viste "*åpent inn til isopor-isolasjonen*" og "*Ikke membran/mansjett*".

Foretaket har fremlagt en reklamasjonsrapport fra intern takstmann O. datert 23.3.22:

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av gitte opplysninger, normale levetidsbetraktninger for aktuelle bygningsdeler, samt informasjon fra mottatte dokumenter,

(...)

1.5 Teknisk vurdering

Badet i kjelleren har ingen synlig membran i sluket i dusjen, og isoporen og gulvstøpen er synlig på oversiden av sluket.

Bruksvann i dusjen har i hovedsak rent ned i sluket, men noe vann har høyst sannsynlig trukket inn gulvstøpen og isoporen.

Ved en eventuell tetthet i sluket vil det bli mer lekkasje i gulvkonstruksjonen, men siden badet ligger i kjelleren så har lekkasjevann trukket ut i grunnen rundt sluket i dusjen.

1.6 Konklusjon

På bakgrunn av ufagmessigheter ved utførelsen av baderommet anbefales det at det gjøres tiltak, selv om det foreløpig ikke er avdekket noen pågående lekkasjer.

Det bemerkes at en eventuell lekkasje vil ikke være synlig siden det ikke noe rom under badet hvor en lekkasje ville vært synlig i taket under badet.

1.7 Utbedring

Det er opplyst om motfall på deler av gulvet og det er ingen synlig drenering i susternekassen, så utbedring av disse forholdene er ikke medtatt i utbedringskostnaden.

For å utbedre forholdet har jeg ingen innvendinger mot kalkylen til (takstfirma A.), datert 4.1.22, og legger denne til grunn som utbedringskostnad.

- Samlede utbedringskostnader beløper seg til kr 73.650,- eks mva.

Kjøper innhentet et pristilbud fra firma D. datert 30.5.22 på kr 345 269 for renovering av badet.

Kjøper innhentet en ny uttalelse fra takstmann R. av 31.5.22, som omhandlet utbedringsmetoden som takstfirma A. hadde lagt til grunn:

I denne rapporten er ikke vegger medtatt. Han skriver at gulvet utbedres og membran skjøtes på membran på vegg.

Teorien er jo fin, men di får ingen til å utføre dette og gi deg en garanti på arbeidet.

Det er ikke påvist membran i gulvet på noen av rapportene. Hvordan kan han da si at det er membran på vegg. I praksis må en fjerne flisene på vegg for å kunne føre membranlagene sammen om det er membran på vegg. Når en fjerner flisene på vegg vil underlaget bli ødelagt og dermed er membranen ødelagt og vi i gang med å rive hele badet.

Hadde denne jobben blitt utført riktig og av fagfolk i 2009 ville dette badet hatt en levetid på 25 år ikke 20. Det er normen for levetid på bad.

Får at kunden skal få det han har kjøpt og ikke stå igjen med risikoen selger har etterlatt seg må hele badet bygges på nytt. (...)

Det arbeidet du ser her tilsier at ingen ting kan stoles på og er ikke utført av fagfolk.

Jeg står ved min rapport og har beregnet at hele badet må tas. Utstyret brukes opp igjen.

Kjøper fremla deretter en e-post fra takstmann R. datert 29.11.22:

Her ser du inn i mellom boks for vann og gips. Beviser at det mangler mansjett på gjennomføringene. Var kun tett med silicon. Dette bekrefter mine tidligere forutsetninger som bekrefter av veggene er feil bygget og at total renovering av badet er nødvendig.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, grunnet tilbakeholdte og uriktige opplysninger om badet. Takstmannen hadde ikke undersøkt badet tilstrekkelig, og hadde heller ikke bemerket manglende mansjett og klemring i sluk eller flisbom. Videre var det gitt en uriktig opplysning om at arbeidene utført på badet i 2009 var fagmessig utført og at det ble lagt membran. I alle tilfeller hadde boligen en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Takstmann R. hadde bekreftet at også veggene var oppbygget feil, og det var nødvendig med en totalrehabilitering av badet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 345 269, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter 25.1.22.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om badet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til risikoopplysninger gitt om badet i salgsdokumentasjonen, herunder ukjent membran, manglende fall, og at deler av badet var modent for utskifting. Fagkyndige kunne også gjøre feil, og det var uansett ikke opplyst om ny membran på badet i forbindelse med oppgraderingen. Det var ikke påvist et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at selgers takstmann "*måtte kjenne til*" feil ved sluket, jf. bl.a. FinKN 2013-577 og FinKN 2020-838, og at det dermed forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble utmålt et prisavslag på kr 75 000, jf. avhl. § 4-12, beregnet ut ifra kostnaden for en lokal utbedring av sluket.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det er grunnlag for mangelsansvar grunnet takstansvar etter avhl. § 3-7 for sluket, og viser her til sekretariatet begrunnelse bl.a. om slukets synlighet og tilgjengelighet.

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper fremlagt ny uttalelse fra takstmann R. om at det mangler membran i veggene. Det blir dermed spørsmål om det samlet sett må sies å være sannsynliggjort mangelsforhold av et slikt omfang at vilkårene i avhl. § 3-9 andre punktum må anses oppfylt. Nemnda bemerker at det vanskelig kan legges til grunn at takstmannen kjente eller måtte kjenne til at veggene manglet membran, ut ifra mandatet om kun visuell befaring, uten fysiske inngrep.

Nemnda har funnet spørsmålet vanskelig, bl.a. fordi takstmann R.s uttalelse i e-post av 29.11.22 er forholdsvis knapp.

Rent kvantitativt varierer utbedringskostnadene fra ca. 2,5 % (takstmann R.) til ca. 5,5 % (firma D.). R.s anslag har dog ikke tatt høyde for skifte av veggene. Det avgjørende blir uansett det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret. Nemnda viser her til at badet i kjelleren i salgsprospektet var opplyst "*fornyhet*" og "*oppgradert*" i 2009 – dvs. 12 år gammelt. Noe vedlikeholdsbehov var dermed påregnelig. Oppgraderingsarbeidet utført i 2009 var i salgsprospektet beskrevet til støping av gulv, flislegging, varmekabler og innredning. I egenerklæringen var det opplyst at arbeid på bad kun var utført av faglærte, og firmanavn var oppgitt. Arbeidet var også her beskrevet til "*Oppgradering*"

bad i kjeller: støping av gulv, flislegging, varmekabler, innredning. Utført 2009." På spørsmål om "tettesjikt/membran/sluk" ble oppgradert, hadde selger svart "Ja. Nytt kjellergulv lagt, med sluk etc." I tilstandsrapporten var det gitt en del risikoopplysninger om badet, herunder "ukjent vedr. membran" på vegger og gulv, motfall på deler av gulvet og noe ujevnt lagt flis. Baderomsgulvet var gitt TG 2, men badet generelt og innvendige vegger var gitt TG 1, som tilsier svake symptomer. Det var i tillegg kommentert at det var ingen synlig drenering av susternekkasse – TG 2. Det var følgelig gitt noe motstridende opplysninger om badet i salgsdokumentasjonen – badet var generelt gitt TG 1, til tross for risikoopplysninger og TG 2 på deler av badet. Det kan dessuten fremstå noe uklart om membran var lagt ved oppgraderingen i 2009, slik saken var opplyst på salgstidspunktet. Det vises til oppramsingen av arbeidene som var gjort på badet i 2009, samt til tilstandsrapportens opplysning om "ukjent vedr. membran" på vegger og gulv.

Etter en samlet vurdering har nemnda, under tvil, kommet til at det ikke foreligger noe åpenbart eller markant forventningsavvik i saken. Det foreligger dermed heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det samlede prisavslaget fastsettes derfor til kr 75 000, i tråd med sekretariatets vurdering. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).