

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-684

21.09.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved bad – gitt feil opplysning om type og alder på sluk? – utett membran – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

Et rekkehus oppført i 1961 ble solgt "som den er" for kr 7,6 mill. og overtatt av kjøper 31.8.21. Ved salget var det opplyst om bad som var "*pusset opp*" i 2012 og "*bad/wc fra 2012*", samt "*nyere plastsluk*". Badet ble gitt TG 2, og det ble påpekt bl.a. fuktskader på servantskap og defekte varmekabler. Kjøper oppdaget ifm. utbedring av varmekablene at badet hadde våt og porøs støp. Skaderapport viste at sluket var av støpejern, med plast-vannlås, og at deler av badet, herunder sluket var fra 2000. Det var påvist utett membran. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om badet. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at kjøper ikke kunne forvente at badet var totalrenovert i 2012 på bakgrunn av opplysningene gitt ved salget. Foretaket fremla også en uttalelse fra selgers takstmann, som fastholdt at det var tale om et plastsluk. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om badet, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 321 500, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus sentralt på Østlandet oppført i 1961.

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

Boligen fremstår pen og velholdt med bad fra 2010 og 2012, samt kjøkken fra 2017. (...)

(...)

- Tilstandsgrad 2 er satt på bad i 2. etasje. Modernisering må påregnes på sikt. Varmekablene er defekt grunnet jordfeil ifølge elektriker. Det er ikke rør i rørsystem, men eldre kobberrør i vegger til sanitærutstyret.

Nyere plastsluk. Ikke drenshull under toalettet. Det er fuktskader på servantskapet.

(...)

2. etasje:

Bad/wc:

Flislagt bad/wc fra 2012. Innmurt og fliset badekar med termostat blandebatteri og glassvegg. Servant med servantskap. Veggfestet toalett. Naturlig avtrekk. Det er lagt varmekabler i gulvet på badet, men disse er koblet fra grunnet jordfeil. (...)

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det bl.a. opplyst om følgende:

Konklusjon tilstand

Attraktivt rekkehus (...).

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder. (...)

TG 2 (...)

Badet i 2. etasje ble pusset opp i 2012 ifølge tidligere eier. Modernisering må påregnes på sikt.

(...)

Innredning og garnityr for våtrom

Bad 2. etasje:

Fliser på vegger og gulv. Servant med servantskap. Veggfestet toalett med skjult susterne. Naturlig avtrekk. Innmurt og flislagt badekar med glass dusjvegg. Badet ble pusset opp i 2012 ifølge tidligere eier. Modernisering må påregnes på sikt. Varmekablene er defekt grunnet jordfeil ifølge elektriker. Det er ikke rør i rørsystem, men eldre kobberrør i vegger til sanitærutstyret. Nyere plastsluk. Ikke drenshull under toalettet. Det er fuktskader på servantskapet. Takstmannen har foretatt fuktsøk i vegger. Fuktindikatoren viste ikke utslag.

Flislagte baderom har en forventet levetid på 15 - 25 år avhengig av kvaliteten på det utførte arbeidet, konstruksjonsløsning, materialvalg og brukerfrekvens.

TG: 2

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2015. Selger svarte bl.a. på følgende spørsmål:

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

Svar: "Ja. Varmekabel bad 2. etg fungerer ikke som den skal. Etter befarig (N. AS) og forsøkt utbedring 28.04.2021 fremkommer jordingsfeil. Varmekablen har ikke fungert som den skal siden vi tok over bolig. Årsaken er usikker, men antagelig har det skjedd noe når badet ble pusset opp av tidligere eier. For å utbedre feilen må det feilsøkes (ble fortalt at selskapet var M. som en god kandidat for å gjøre denne jobben). Gulvvarmen er nå koblet ut. Vi har tidligere hatt elektriker som har forsøkt å fikse feilen. I etterkant fungerte varmekablene - men dette viste da å ikke være en bærekraftig løsning."

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

Svar: "Nei"

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: "Nei"

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Svar: [Ikke besvart]

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: "Ja. Det ble gjort arbeid/endinger på el-anlegget ifm. oppussing av kjøkken. Arbeidet ble gjort av faglært. I tillegg har det vært gjort småarbeid som skifting av lysbryter/stikk, samt utbedret jordingsfeil i tilknytning til baderomsvarme 2. etg." (...)

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider 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 7,6 mill. ved kjøpekontrakt signert 1.-15.6.21, og overtatt av kjøper ved overtakelsesprotokoll datert 31.8.21.

Kjøper oppdaget ifm. utbedring av varmekablene at badet hadde våt og porøs støp.

I skaderapport 22.9.21 fra M. AS fremgikk bl.a.:

BESKRIVELSE

M. AS var rekvirert for feilsøk og reparasjon av varmekabelen.

Ved feilsøk ble feilstedet lokalisert og avmerket på gulvet.

Feilstedet ble hugget opp og den defekte kabelbiten fjernet, men det viste seg at det var flere feil på kabelen. Det er ikke mulig å få til en varig reparasjon grunnet kabelens dårlige forfatning, og anbefales derfor å legge ny kabel i nytt gulv.

Etter forsøk på reparasjon ble skadestedet støpt igjen med hurtigherdende betong og flisen lagt på igjen med fug.

Betongen i skadestedet var fuktig/våt og porøs. Kabelens ytterkappe på skadestedet var meget stiv og oppsprukket.

Feilårsak:

Overoppheting av kabelen grunnet luftlommer/porøs betong rundt kabelen. Dette har ført til fuktinntregning i kabelen som igjen har ført til kortslutning/jordfeil.

Gjenstående arbeid:

Legging av nytt gulv med nye kabler.

I skaderapport 15.11.21 fra M. AS fremgikk bl.a.:

BESKRIVELSE

Avtalte oppstart med arbeid på bad 15.11.

Ved oppstart av arbeidet viser det seg at det er usikkerhet med membran i gulvet.

På grunn av dette ble det hugget ned i gulvet ved dørterskel, for å se hvordan det ser ut i gulvet.

Fra rapport ved feilsøking står det i rapporten at det er fuktig betong rundt kabelen, så det vi finner av smøremembran i gulvet kan ikke være tett.

I sluk ser det ut som det skal være bunnmembran, men finner ikke dette ved dørterskel, kun noe belegg langt ned i betongen som ikke har noe oppkant ved døra.

Ble derfor enig med kunde om at jeg avslutter arbeidet, og at de får sjekket opp i dette.

Kjøper reklamerte over feil ved membran på badet 17.11.21:

Foreløpig er det avdekket at det er mangel på (korrekt) membran på baderomsgulv i 2.etasje. I følge M. ser det ut til å være to lag med utett og ikke-forskriftsmessig smøremembran og tjæreapp som tetning. Fuktskader i gulv er antagelig årsaken til at varmekabler ikke fungerte, som selger har opplyst om.

Kjøper innhentet deretter en befaringsrapport fra B. AS datert 3.2.22:

Konklusjon:

Baderommet er opplyst å være fra/oppusset i 2012, med et nyere plastsluk.

Ved undersøkelse av sluk og gulv, kunne man se at det er et støpejernsluk produsert i 2000. Ved arbeider utført i 2012 ser det ut som det er etablert en smøremembran/toppmembran på gulvet, men denne er ikke tilsluttet sluket. Slukmansjett på smøremembranen er lett synlig i slukhalsen, men ikke ført ned under klemring, noe som gjør at når vannstanden stiger i sluket ved nedtapping av badekar, vil dette vannet trekke ut i gulvstøpen/etasjeskiller. Løsningen tilfredstiller ikke kravene i TEK10 (...). Den ufagmessige utførelsen avviker også fra monteringsanvisning og preaksepterte løsninger/normal byggeskikk.

Slukets plassering i høyde med underkant gulvstøpen, samt at det er lagt avløp fra servant i gulvstøpen, med avrenning ut i slukhalsen, gjør at man kunne anta at det her var lagt en underliggende banemembran under gulvstøpen, men dette var ikke etablert. Det er altså smøremembranen som er fungerende membransjikt på gulvet. Dette ble også verifisert av M. AS når de skulle etablere en ny varmekabel.

Siden gulvmembranen ikke er tett, har vann trukket ned i gulvstøpen. Den øvre del av gulvstøpen ser ut til å være av en gipsbasert avrettingsmasse som sveller og blir myk når den trekker til seg fuktighet.

Dette var synlig ved sprekker i fuger mellom gulvflisene.

Med tanke på den mangelfulle utførelsen av membransjiktet, skader på gulvstøp på grunn av lekkasje, defekte varmekabler samt opplysningene om eldre kobberrør, tilsier at det anbefales å renovere baderommet i sin helhet for en ny levetidssyklus.

I rapporten ble det gitt et prisestimat for totalrehabilitering av badet på kr 312 500 inkl. mva.

Foretaket opplyste at selger i sin tilbakemelding til foretaket hadde opplyst følgende:

(...) Vi har vært helt åpne og ærlige om at varmekablene ikke fungerer som de skal. Utover at varmekablene ikke fungerer som de skal, kjenner ikke vi til skadene og manglene som her presenteres, dette er nytt for oss.

Foretaket har fremlagt en e-post av 3.8.23 fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Jeg fikk opplyst at badet ble modernisert i 2012, hvis det viser seg at det ikke stemmer har jeg fått feil opplysninger av selger. Jeg kan ikke stå ansvarlig for feil opplysninger fra eierne av boligen.

Vedrørene sluket mener jeg det er ett plastsluk. Den røde flekken som synes på bildet i rapporten er membranduk som er festet til klemringen i sluket. Det var en periode det ble brukt rød membranduk.

Jeg forstår det slik at den påståtte skaden ble oppdaget når det ble åpnet i konstruksjonen. Vi takstmenn skal overhode ikke åpne i noen form for konstruksjon.

Se våre forutsetninger som står i rapporten:

(...)

Eventuelle krav mot meg vil bli bestridet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at selger og selgers takstmann kjente eller i det minste måtte kjenne til forholdene. Det var avdekket synlige feil ved sluk, som skulle ha blitt avdekket og bemerket av selgers takstmann.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 321 500, i tillegg til forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke var dokumentert at selger eller takstmannen hadde tilbakeholdt opplysninger. Tilstandsrapporten baserte seg på undersøkelsesnivå 1, badet fikk TG 2, og det var opplyst at det måtte forventes modernisering på sikt. På bakgrunn av opplysningene ved salget, måtte kjøper forvente at deler av badet kunne være eldre enn 2012.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det ble gitt mangelfulle og/eller uriktige opplysninger om bad/sluk ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 for manglende membran og eldre sluk. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Ved salget var det opplyst om bad som var "pusset opp" i 2012 og "bad/wc fra 2012", samt "nyere plastsluk". Etter vårt syn kunne dermed kjøper i utgangspunktet forvente at hele badet var fra 2012, se til sammenlikning FinKN 2014-393, FinKN 2013-580, FinKN 2018-150, FinKN 2014-465, og FinKN 2015-022. Vi viser her særlig til at kjøper må kunne forvente mer enn en overflateoppussing når det er opplyst om nyere sluk.

(...)

Kjøper har vedlagt skaderapport som viser at sluket var av støpejern, riktignok med plast-vannlås, og at deler av badet, herunder sluket, var fra 2000. Det var påvist utett membran. Selger identifiseres etter bestemmelsene med megler og takstmann som har bistått med salget etter oppdrag fra selger, jf. FinKN 2023-22, FinKN 2023-25 og Rt. 2001 s. 369. Dette innebærer at det kan foreligge en opplysningsmangel etter bestemmelsen dersom takstmannen "kjente" eller "måtte kjenne til" de aktuelle forholdene. I retts- og nemndspraksis er det imidlertid lagt til grunn at begrepet "måtte kjenne til" skal forstås som et krav om grov uaktsomhet.

Ved vurderingen av hvorvidt takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende må det tas utgangspunkt i takstmannens mandat. Takstmannens befaring er basert på nivå 1, som er det minst grundige undersøkelsesnivået. Dette begrenser gjennomføringen av befaringen til bl.a. visuelle observasjoner uten fysiske inngrep, og ved at inspeksjon kun blir utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Det var i tilstandsrapporten opplyst at våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert. Takstmannen har kommentert sluket, ved at det bl.a. var opplyst om nyere plastsluk.

I henhold til nemndas praksis skal feil ved sluk som kan avdekkes ved visuell besiktigelse bemerkes i en tilstandsrapport, jf. bl.a. FinKN 2012-404, FinKN 2020-115, FinKN 2013-577 og FinKN 2020- 838.

(...)

Det er ikke innhentet noen uttalelse fra takstmannen som utferdiget tilstandsrapporten i nærværende sak, men slik saken er dokumentert, var sluket lett tilgjengelig for inspeksjon, sett i lys av at takstmannen selv har kommentert sluket. Takstmannen har opplyst om nyere plastsluk, noe som viser seg ikke å samsvare med de faktiske forhold. Når det ved salget var opplyst om "nyere plastsluk" og dette viser seg å være fra 2000, altså før badet ble pusset opp, er det gitt en motstridende/misvisende opplysning. Selv om det altså var gitt noen risikoopplysninger om badet, herunder fukt på servant og at varmekablene ikke fungerte grunnet jordfeil, er det avdekket forhold som strider mot opplysningene gitt ved salget. Det foreligger da manglende/uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Vi er også av den oppfatning at opplysningen om alder og materiale på sluk må antas å ha virket inn på avtalen, se til sammenlikning eksempelvis FinKN 2018-150, og FinKN 2014-393. Vi viser til at alder på sluk og materialer på en bygningsdel må anses å være av betydning for den alminnelige kjøper. Nemnda har også tidligere vurdert saker hvor spørsmålet har vært uriktige opplysninger om materiale/alder, og har bl.a. uttalt at ved innvirkningsvurderingen er det et moment at det foreligger en kvalitetsmessig forskjell mellom materialene, jf. FinKN 2022-384, FinKN 2018-651, og FinKN 2017-238. Etter vårt syn er det av betydning for den alminnelige kjøper om sluket var av plast/støpejern, og om sluket var fra 2012 eller 2000.

Nemnda kan i all hovedsak tiltre dette. Nemnda viser for sin del også til at det på sentrale steder i salgsoppgaven fremgikk eksplisitt "*bad fra 2010 og 2012*" og "*Flislagt bad/wc fra 2012*", hvilket vanskelig kan leses på en annen måte enn at badet i sin helhet ble renovert på dette tidspunktet. Det er derfor ikke korrekt, slik som fremholdt i foretakets nemndsansmodning av 4.8.23, at det ikke ble gitt andre opplysninger enn at badet ble "*pusset opp*" i 2012. Nemnda er ikke uenig i at det både i salgsoppgaven og tilstandsrapporten også ble gitt opplysninger som trekker i retning av at det kun ble foretatt en oppussing i 2012, men risikoen for denne uklarheten og tvetydigheten må påhvile selger. I tillegg ble det som nevnt entydig angitt i tilstandsrapporten at badet hadde nyere plastsluk. Det samlede opplysningsbildet tilsier derfor at kjøper kunne forvente nyere sluk, fortrinnsvis fra 2012, samt en fungerende membran fra dette tidspunktet.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har sekretariatet i sin vurdering fastsatt dette til kr 150 000 med følgende begrunnelse:

Sekretariatet tar ved utmålingen utgangspunkt i utbedringskostnadene på kr 321 500. Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A. Det er videre foretaket som har bevisbyrden for fradragets størrelse, jf. blant annet LE-2018-139580.

Det er opplyst at kostnadene innebærer en totalrehabilitering av badet. Sett i lys av at kjøper kunne forvente et bad fra 2012 som var gitt TG 2 og at det var gitt noen risikoopplysninger, må det foretas et større standardhevingsfradrag. Det er videre ikke spesifisert kostnader for de enkelte bygningsdelene i rapporten fra B. AS. Sekretariatet finner derfor at prisavslaget må fastsettes noe skjønnsmessig.

Sekretariatet finner at passende prisavslag settes til kr 150 000. Se til sammenlikning FinKN 2014-365, FinKN 2014-003, og FinKN 2020-858.

Forsinkelsesrente tilkjennes også, jf. rentel. § 2.

Nemnda finner etter en konkret vurdering å kunne tiltre dette. Det fremkommer heller ikke noe i foretakets nemndsansmodning av 4.8.23 om selve utmålingen etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).