

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-78

1.2.2023

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

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

Feil ved 6 år gamle bad – TG 1 – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12, og 4-19.

En enebolig oppført i 1922 ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.3.21. Ved salget ble det opplyst at boligen var omfattende oppgradert i 2015/16 med bl.a. to nye bad. I tilstandsrapporten ble begge badene gitt TG 1. Etter overtakelsen ble kjøper kontaktet av leietaker som opplyste at det rant vann utover veggen og gulvet på badet i første etasje når dusjen var i bruk. Kjøper avdekket videre i forbindelse med tapping av vann fra badekaret i andre etasje, at vann rant ned i underliggende himling. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at kjøpers reklamasjon var fremsatt for sent, og at det uansett ikke var dokumentert et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 259 803, og forsinkelsesrente fra 20.3.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved to bad, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring ikraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1922.

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

Boligen er omfattende oppgradert i 2015/2016:

- Nytt bad i begge etasjer

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

BAD HOVEDPLAN

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1 OVERFLATER

Her vurderes: om det er riss eller sprekker i fuger og fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for TG 0 er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Beskrivelse av overflate

Rommet oppgradert i 2015 med nytt gulv med varme med fliser over. To sorter våtromsplater på vegger og smartpanel som himling med downlights. Med innfellbare dusjvegger, veggmontert wc og servantskap. Tilkobling for vaskemaskin.

Tilstrekkelig fall til sluk iht referansenivå. Ja

Føres lekkasjevann til sluk? Ja

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

TG-1 MAMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, membran/tetting ved rørgjennomføringer i gulv og vegg samt alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er klemring og tettesjikt kontrollerbart ved sluk? Ja

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen symptom på svikt ble registrert i sluk.

TG-1 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk, uten tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterner? Nei

Kommentarer

Kan være innebygd i toalettet

Totalvurdering av sanitærutstyr og ventilasjon

Sanitær og ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt, men anbefaler etablert tilluftsmulighet til rommet for optimal funksjon av lufting.

TG-1 LUFTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis disse tilhører samme boenheten. Det er søkt etter fukt inne på våtrommet dersom det er synlig tettesjikt som gulvbelegg, baderomsplater, tapet mm.

Er det foretatt fuktmåling/fuktsøk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Med bruk av fuktindikator på overflater inne på våtrommet ble det ikke indikert fuktavvik og ingen indikasjoner på fuktskader ble observert på befaringsdagen. Har ikke vært brukt på en stund.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Er det fremlagt dokumentasjon? Nei

BAD 2. ETG

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på badet.

TG-1 OVERFLATER

Her vurderes: om det er riss eller sprekker i fuger og fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for TG 0 er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelig byggeår? Ja

Beskrivelse av overflate

Rommet oppgradert i 2015 med nytt gulv med fliser over med varme, to sorter våtromsplater på vegger og smartpanel som himling med downlights. Med steamdusj med boblekar, veggmontert wc, tilkobling for vaskemaskin og med servantskap.

Tilstrekkelig fall til sluk iht referansenivå. Ja

Føres lekkasjevann til sluk? Ja

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

TG-IU MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, membran/tetting ved rørgjennomføringer i gulv og vegg samt alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Nei

Er klemring og tettesjikt kontrollerbart ved sluk? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av membran / mansjett lot seg ikke kontrollere grunnet sluk under badekar. Opplyses benyttet membran i sluk.

TG-1 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk, uten tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Øverste tilkobling for hånddusj inne i dusj virker ikke. Den nederste på badekaret i orden.

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Nei

Kommentarer

Kan være skjult internt i toalettet.

Totalvurdering av sanitærutstyr og ventilasjon

Sanitær og ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt, men anbefaler etabert tilluft for god funksjon av lufting.

TG-1 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis disse tilhører samme boenheten. Det er søkt etter fukt inne på våtrommet dersom det er synlig tettesjikt som gulvbelegg, baderomsplater, tapet mm.

Er det foretatt fuktmåling/fuktsøk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Med bruk av fuktindikator på overflater inne på våtrommet ble det ikke indikert fuktavvik og ingen indikasjoner på fuktskader ble observert på befaringsdagen. Ikke utsatt for fukt ved bruk av kabinett.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Er det fremlagt dokumentasjon? Nei

ANBEFALTE TILTAK / YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Etablere tilluft.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2015. 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: "[K. AS]".

Redegjør for hva som er gjort og når: "Det er opprettet ny utlekting på 2 bad, nytt rør 8 rør system, nye toalett med avløp, nytt el opplegg, det er avrettet på fibersementplater med varmekabler, baderomsplater fra fibotrespo med aquaseal i skjøter og hjørner, membran er smurtpå gulv og opp på vegg over sokkel list, dey er fiberduk fra weber samt membran i overgang vegg/gulv."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: "Ja. Det er lagt slukmembran fra weber som er klemt med slukring, og smurt membran. Sam"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 700 000 ved kjøpekontrakt datert 29.3.21, og overtatt av kjøper den 28.4.21.

Ifølge kjøper, ble de kontaktet av leietaker i juli 2021 som opplyste at det rant vann utover vegg og gulvet på baderommet når dusjen var i bruk. Kjøper avdekket videre i forbindelse med tapping av vann fra badekaret, at vann rant ned i underliggende himling.

Kjøper kontaktet sin bygningsforsikring, som sendte takstmann til å foreta nærmere undersøkelser og utarbeide rapport. Fra rapporten datert 23.8.21 hitsettes:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak til skaden er utett membran eller da våtrom 2 etg., med følgeskade i underliggende rom som er vf. i utleiedel. Oppdaget 22.08 vann ut på gulv badrom 2 etg. Store deler av gulvet var dekt med vann. Vann rant også ned fra underliggende himling. (Kjøper) sjekket sluk under kabinett, den var ikke tilstoppet. Vann hadde blitt tappet fra badekar.

(Kjøper) har opplevd dette 4 ganger siden de tok over boligen i april 2021. Dette var første gang vann renner ned i konstruksjon. Badrom er fra 2015 i følge prospekt. Test på befaring: Spylte i dusjen. Vann rant unna i sluk. Fylte badekar og tappet. Vannstan i sluk steg og var på nivå med gulvet etter kort tid. Stort avløpsrør på karet. 40 mm. Rør som står veldig ved høyt slukrist, slik at vannet treffer rundt om på klemring. Vannet kommer ned underliggende rom i området ved yttervegg på badrom. Altså på motsatt side av der dusjen er plassert.

Skadeomfang

Ut fra hendelsesforløp og undersøkelser på befaring er membran utett i området gulv/vegg på yttervegg. Dette blir på østsiden.

Badrom 2 etg er 3,15 m. x 3,15 m. Fliser på gulv og plater på vegg. Reparasjon utett våtrom anslått til i området kr. 150 000 - 200 000,-

Det ble også fremlagt en skadetakst fra N. AS datert 3.2.22.:

Beskrivelse av skaden

1. Bad 2. etasje:

I forbindelse med uttapping av vann fra badekar klarer ikke sluk å ta unna alt vannet og vann flommer over ved sluk og flyter ut over baderomsgulv. Årsaken til dette ser ut til å være for stor dimensjon på avløpsrør mellom badekar og sluk. Vann har ved 4 anledninger flommet over ved uttapping av vann fra badekar. Den 22.08.2021 skjedde dette på nytt, men det ble da oppdaget at vann rant ned i himling i underliggende etasje.

Fallforhold ved baderomsgulv ble kontrollert og funnet i orden, men det bemerkes flatt gulv i området ut mot yttervegg hvor vann virker å ha trengt gjennom gulvkonstruksjon.

2. Bad 1. etasje (utleiedel):

Kort tid etter at kunde overtok boligen meldte leietaker ifra om at vann rant ned fra bunnlist/overgangslist mellom baderomsplater og sokkelflis slik at vann ble stående på gulv utenfor selve dusjonen.

Teknisk vurdering

1. Bad 2. etasje:

Baderommet ble totalrenovert i 2015 og baderoms gulv skal tåle denne type vann/fuktbelastning som det har blitt utsatt for.

2. Bad 1. etasje:

Det har ikke blitt tettet/fuget mellom baderomsplater og sokkellist ihht leverandørens monteringsanvisning. Forholdet medførte at dusjvann ble ledet ut av dusjsone langs sokkellist uten at dette i seg selv medførte noen form for skade. Derimot har noe fukt trekt opp i nedre kant av baderomsplate i dusj pga manglende fugging/tetting og medfører noe redusert levetid for baderomsplatene.

Konklusjon

1. Bad 2. etasje:

Baderomsgulvet er utett og må utbedres. Identifisering av eksakt lekkasjested vil være svært vanskelig og lokal utbedring er uansett en utbedringsmetode med svært høy risiko som ikke anbefales. Det vil ved lokal utbedring også bli utfordrende å fremskaffe samme type flis som er benyttet i dag. Utbedring av utett gulv vil medføre tilnærmet totalreovering av baderommet pga rommets konstruksjonsoppbygging.

2. Bad 1. etasje:

Det er nå fuget/tettet mellom baderomsplater og sokkellist. Skaden er noe redusert levetid på baderomsplatene pga fuktopptrekk i nedre del av plate i perioden hvor fugging/tetting ikke var utført.

Utbedring og kostnader

1. Bad 2. etasje:

Utstyr som dusj m/boblekar, vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og avtrekksvifte må demonteres. El-installasjoner (brytere, termostat, stikkontakter ol.) må også demonteres. Taklister og veggpaneler/baderomsplater rives. Sökkelflis og gulvflis rives/fjernes. Underlag/betonggulv

slipes/rengjøres. Gulv sparkles/tilpasses før nytt membransjikt monteres/etableres. Nye gulvfliser og baderomsplater monteres. Alt av utstyr monteres. Arbeidene er ikke kalkulert, men kostnadene vurderes å ville ligge i størrelsesorden ca 150 000,- eks mva. Tilbud bør eventuelt innhentes.

2. Bad 1. etasje:

Fuging mellom sökkellist og baderomspanel. Kostnadsestimat kr 1 000,-

Redusert levetid på baderomsplater i dusjsone. Det legges til grunn ca 15 års levetid for baderomsplater i dusj/våtsone før utskifting må påregnes. Pga manglende fuging/tetting vurderes baderomsplatene skjønnsmessige å ha fått sin levetid redusert til ca 10 år.

Bytte av baderomsplater i dusjsone medfører bytte av baderomsplater på 2 vegger. Kostnader knyttet til bytte av baderomsplater vurderes å ligge i størrelsesorden ca kr 36 000,-

Redusert levetid utgjør 1/3 av kostnadene. Dvs ca kr 12 000,-

Totalt kr 13 000,- eks mva.

Kjøper innhentet deretter pristilbud fra BD. AS for renovering av bad på kr 106 732. BD. AS innhentet deretter tilbud for murer- og rørleggerarbeid på hhv. kr 81 875 (murmester E. AS) og kr 36 850 (BA. AS).

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at utbedringskostnadene utgjorde i underkant av 9 % av kjøpesummen, hvilket utvilsomt oppfylte det kvantitative element i bestemmelsen. Det ble videre anført at den kvalitative terskelen var overskredet, og vist til at begge badene var nye i 2015 og vurdert til TG 1. Kjøper har vist til at det iht. SSBs byggekostnadskalkulator hadde vært en prisstigning på 7,5 % siden pristilbudene var innhentet, og har anført at prisavslaget måtte oppjusteres tilsvarende.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 259 803, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 20.3.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kjøpers reklamasjon ble fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19. Det ble vist til at kjøper overtok boligen 30.4.21, og kjøper burde funksjonstestet dusjen kort tid etter overtakelsen, og følgelig oppdaget forholdet på det tidspunktet. Foretaket har videre anført at kjøpers anførte utbedringskostnader var for høye, og vist til at det var den rimeligste utbedringsmetoden som skulle legges til grunn. Videre anførte foretaket at vilkårene i avhl. § 3-9 andre punktum ikke var oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kunne ikke se at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet kom videre til at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet feil ved to bad i boligen. Badene var seks år gamle på kjøpstidspunktet.

Nemnda er enig med sekretariatet i at reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet:

Sekretariatet kan ikke se at det ved salget ble gitt opplysninger som ga kjøper en sterk oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser av baderommene. Det ble i salgsdokumentene opplyst at badene var fra 2015, utført

av faglærte. Begge badene ble av takstmann gitt tilstandsgrad (TG) 1. Sekretariatet er således av den formening at reklamasjonsfristen ikke kan sies å ha startet før kjøper faktisk ble oppmerksom på at det forelå et avvik ved baderommene. Det er videre lagt vekt på at mangelen i stor grad var skjult, og vanskelig lar seg avdekke uten inngrep i konstruksjonen.

Nemnda går etter dette over til å drøfte om det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og fra sekretariatets vurdering siteres:

Det er fremlagt to uavhengige fagkyndigvurderinger som begge slår fast at baderomsgulvet på badet i 2. etasje er utett og må utbedres. Sekretariatet mener at dermed at det er sannsynliggjort at arbeidene på badene er ufagmessige. Det foreligger således konkrete holdepunkter for at utbedring av badene er nødvendig. Hva gjelder baderommet i 2. etasje har N. AS estimert at utbedringskostnadene vil ligge i størrelsesorden ca. kr 187 500. Takstmannen har videre påpekt at tilbud bør innhentes. Sekretariatet mener på den bakgrunn at innhentede pristilbud ikke avviker fra takstmannens vurdering og estimat i nevneverdig grad. Etter vår vurdering er det kvantitative avviket tilstrekkelig.

Hva gjelder det kvalitative element bemerker sekretariatet at badene var opplyst å være fra 2015, utført av faglærte. Det ble i tilstandsrapporten ikke gitt særlige risikoopplysninger knyttet til badene, og de ble gitt TG 1. Salgsopplysningene om badet gir grunnlag for en forventning om et fagmessig utført, tett bad med atskillig lengre varighet enn seks år. Skadene på baderommene skyldes så vidt sekretariatet forstår feil ved utførelsen, da disse ble renoveret i 2015. Uriktig utførelse og følgeskader av dette utgjør etter vårt skjønn således relevante avvik ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Se FinKN 2022-503.

Etter en helhetsvurdering har sekretariatet kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Det må legges til grunn at badene ikke er oppført i henhold til de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, og det var ikke noe i salgsdokumentasjonen som tilsa at dette var noe kjøper kunne forvente.

Det foreligger følgelig etter sekretariatets syn en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda kan fullt ut slutte seg til dette. Nemnda er følgelig i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er i vurderingen særlig lagt vekt på at badene ut fra salgsdokumentasjonen måtte forventes å være fagmessig utført, de var gitt tilstandsgrad 1, og de var kun seks år gamle på salgstidspunktet. Videre er det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen oppfylt.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000 etter at det er gjort noe fradrag for standardheving og forlenget levetid. Nemnda er enig i at prisavslaget bør settes til kr 200 000 og kan i det vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Ved utmålingen har imidlertid nemnda gjort fratrekk for deler av kostnadene oppgitt i pristilbud av 11.2.22 fra BA. AS, da det ikke er sannsynliggjort at alle kostnadene er nødvendige for utbedring av mangelen. Videre har nemnda gjort et skjønnsmessig tillegg for prisstigning siden tilbudene ble inngitt, jf. kjøpers brev av 5.1.23.

Kjøper tilkjennes følgelig prisavslag på kr 200 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, som også er krevd, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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

