

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-950

21.12.2023

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

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

Feil ved bad – risikopplysninger – TG 1/TG 2 – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1979 ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill., og overtatt av kjøper 17.11.21. Ved salget var det opplyst om bad fra 2012, at sluk var under badekar og ikke var kontrollert, og at det ikke ble registrert fall mot sluk. Disse delene av badet fikk TG 2. Manglende eller svakt fall mot sluk var opplyst å kunne medføre risiko for at vann rant ut av rommet ved eventuell lekkasje. Kjøper oppdaget etter en dusj at rør fra badekar ikke var koblet ordentlig til sluk, noe som medførte at vann på gulvet rant ned i etasjen under gjennom spalte under vegghengt toalett. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at boligen hadde en mangel. Foretaket avsto kjøpers krav bl.a. under henvisning til at selger ikke kjente til forholdet, og at feilen kunne utbedres for en langt lavere kostnad enn hva kjøper krevde. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 401 081.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Nordland oppført i 1979.

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

Stor enebolig på utsiktstomt med 6 soverom, 3 stuer, 2 garasjer samt carport. (...)

Baderom

Toalett i alle etasjer

-Tre toalett

-To bad

-Lyst og fint

Boligen har helfliset bad på loft og i kjeller.

Begge er romslige og godt utstyrt med badekar/ dusj og toalett. I tillegg er det toalettrom i hovedetasjen med veggmontert wc. I samme etasje er det også et pent vaskerom med god plass.

Baderom i andre etasje har skråtak og er utstyrt med boblebadekar og veggmontert wc. (...)

Helfliset baderom på loft med skråtak, boblebadekar og baderomsinnredning med servant. (...)

VVS: Nytt VVS-anlegg etablert i 2012 i 1- og 2. etasje.

Vannrør er av plast (rør-i-rør system). (...)

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

(...) bad 2. etasje (...)

Moderniseringer og påkostninger

I 2012 ble bygningen ombygd og renoveret samt at det ble bygd en ny garasje på eiendommen i 2013. Boligen fremstår idag som en innholdsrik bolig som bærer preg av moderne overflater og innredninger. (...)

Standard

Innvendige overflater: De aller fleste overflater i 1- og 2. etasje ble etablert nytt i 2012. Gulvoverflater består av eikeparkett, laminat, vinylbelegg og keramiske fliser.

Vegger i boligen har malerstrie, tapeter og fabrikkmalte plater. Tak med himlingsplater og fabrikkmalt panel.

Bad i 2. etasje ble bygd nytt i 2012 og er helfliset på vegg og gulv. I gulv er det også montert plastsluk. Badet er utstyrt med baderomsinnredning, veggmontert toalett, badekar og har i tillegg varmekabler i gulv.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. gitt følgende opplysninger:

Enebolig med opprinnelig byggeår 1979.

I 2012 ble bygningen ombygd og renoveret. Ny garasje på eiendommen ble oppført i 2013.

Innholdsrik bolig som bærer preg av moderne overflater og innredninger.

På befaringen ble det registrert noen feil/avvik som er nærmere beskrevet i rapporten. (...)

Bad – 2. etasje

(...)

Badet ble bygd nytt i 2012.

Overflate vegg: Keramiske fliser.

Overflate gulv: Keramiske fliser.

Sluk: Plastluk

Bad inneholder: Baderomsinnredning, veggmontert toalett, badekar

Varmekilde: Varmekabler i gulv.

Ventilering av rommet: Bryterstyrt avtrekksvifte.

Sluk er opplyst å være under badekar og er ikke kontrollert.

Det ble ikke registrert fall mot sluk målt mellom dørterskel og badekar.

TG: 2

Overflater og innredninger ser ut til å være i god stand.

Det er utført fuktkontroll på overflater på vegg i våtsone, gulv, tilstøtende rom som er tilgjengelig for kontroll og overgang. Det ble ikke registrert indikasjoner på avvik.

TG: 1

Manglende eller svakt fall mot sluk medfører risiko for at vann kan renne ut av rommet ved eventuell lekkasje.

Heving av dørterskel bør vurderes.

(...)

VVS

(...) Nytt VVS-anlegg etablert i 2012 i 1- og 2. etasje.

Vannrør er av plast (rør-i-rør system). (...)

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 1979. Selger besvarte 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: "(B.)"

Redegjør for hva som ble gjort og når: "Membran og flislegging"

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: "Ja Det er utført av rørleggerbedrift innleid an entreprenør (B.)"

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: "Ja Det er byggeanmeldt av entreprenør (B.) i2012"

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: "Nei"

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, tømmerarbeid etc)?

Svar: "Nei"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill. og ble overtatt av kjøper den 17.11.21.

Kjøper oppdaget lekkasje fra badet, og reklamerte 13.1.22:

Etter dusj ble det oppdaget at rør fra badekar ikke var koblet ordentlig til sluk, noen som gjorde at det ble litt vannsøl(vannsøl var i små mengder og ikke nok til å dekke hele badet). Det vi mener er en feil er at det endte opp med at vannet rant igjennom til gangen i etasjen under. Denne spalten som vannet rant ut av er under det vegghengte toalettet, og er ut ifra min erfaring dette stedet der vannet skal pipe ut i tilfelle lekkasje i vegg på dette badet.

Med andre ord, skulle det oppstå en lekkasje i det vegghengte toalettet/i veggen slik det er i dag, så vil vannet renne rett igjennom til etasjen under.

I skaderapport av 2.3.22 fra T. AS fremgikk bl.a.:

Skadeårsak er utgliding av avløps-slange fra badekar.

Bakenforliggende årsak er utett våtrom da våtrom normalt sett skal kunne ta opp lekkasje-vann uten at det fører til skade på andre rom. (...)

Forsikringstaker overtar boligen i november 2021, men tar den først i bruk 9 januar 2022. Ved første gangs bruk av badekar i 2 etasje ser personen som benytter dusjen at det er vann utover gulvet og da spesielt fra sluk og mot wc.

Han tørker opp vannet på bad-gulv, men da han kommer ned ser han at det er vann på gulv i yttergang.

Vann drypper mellom på dør og karmen. Tørker opp vannet og registrer ikke at det har kommet noe vann i ettertid. (...)

Flex-slange i plast som går fra avløp i badekar til sluk har hoppet ut fra gulv-sluket under badekar og avløpsvann fra badekar har dermed runnet utover gulvet på badet. Store deler av dette vannet rant mot wc og inn i drepsåpning for wc-kasse. Herfra er det antatt utett i overgang vegg-gulv eller i rør-gjennomføringer rundt vann eller avløp til wc.

Vannet har deretter kommet ned i vegg mellom "vindfang" og "gang 2" i 1 etasje.

På befaring registreres det noen fuktskjolder fra dråper som indikerer at det har kommet vann ned ved dør.

Det er utført fukt-søk i 1 etasje med Protimeter MM2 fukt-indikator uten at det er funnet utslag over normale verdier. Det er dermed antatt at lekkasje-vannet er tørket opp av seg selv.

En kan imidlertid ikke utelukke skjult fukt i konstruksjonen, men forsikringstaker må da selv rive på egen risiko for å eventuelt avdekke dette. (...)

Det er ikke registrert følgeskader/fukt etter lekkasje. En antar dermed at lekkasje-vannet har tørket opp da det er ca. 3 uker siden skade oppsto. (...)

Forsikringstaker må utbedre våtrom bad 2 etasje slik at lignende skader ikke oppstår igjen. (...)

Foretaket innhentet en skaderapport av 27.4.22 fra B. Takst:

Det er opplyst i tidligere takst om skadens hendelse som beskrives slik:

Slange fra badekar hoppet av, vann rent utover gulv og i retning mot vegghengt toalett. Vannet rant inn i dreksåpning. Det er opplyst at vann i denne hendelsen rant ned i underliggende himling og dryppet ned på gulv.

Siden vår vurdering skal baseres på rapport fra T. AS har vi gått gjennom bilder i rapporten.

Det er tatt bilder inne i kassen som inneholder sisterne.

Det er antydning at det mangler mansjett rundt ett vannrør. Det er også oppgitt en usikkerhet om membran er tett i ett området.

Utover det er det ikke påvist konkret årsak til skaden.

Badet er bygget med fliser på gulv og vegg. Det er synlig å være litex membranplater bak fliser. I tilfeller der vegghengte toalett m/cisterne monteres i utenpåliggende kasse vil det vanntette skjiktet være bak og under sisterne. Da monteres frittstående kasse utenpå det vanntette membranskjiktet. I tillegg lages drenshull for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra sisterne.

I denne saken kan det se ut som vann i stedet har rent inn i sisternen og medført lekkasjen. (...)

Det er tatt bilder som viser:

Bilde tatt med inspeksjons-kamera inn i dreng-åpning i wc-kasse: Viser åpning mellom vegg og gulvfliser. Usikkert om membran er tett i dette området.

Det er min vurdering at skaden ikke er tilstrekkelig opplyst til å konkludere mht skadens årsak og omfang.

(...)

Oppsummering

Skaden er ikke godt nok avdekket. Det beregnes å etablere luke for tilkomst, kontroll og fremtidig vedlikehold. Det kan også vurderes å etablere inspeksjonsluke i vegg bak sisterne fra bod/kott. Dette vurderes etter at inspeksjonsluke er etablert.

Firma M. oppga i e-post av 25.8.22 at de ikke rakk å lage et utbedringsforslag med pris, men at en utbedring av sisterne kunne koste fra kr 40-60 000. Utbedring av sluk kunne koste rundt kr 40 000. Det var lagt ved undersøkelser fra Sintef, og vist til at firma M. hadde kvalifikasjoner til å åpne/lukke områder i gulv/vegg på en forsvarlig måte, slik at membran ble bevart.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger har opplyst til selskapet at han ikke har kjennskap til forholdet som det nå reklameres på. Selger opplyser videre at arbeidet som ble utført i 2012 ble utført av profesjonelle, og han har derfor ikke hatt noen grunn til å mistenke at dette ikke ble gjort i henhold til gjeldende standarder. Vi anser det uansett som sannsynlig at selger ikke har hatt kjennskap til forholdet da det fremstår som lite sannsynlig at selger skal ha opplevd en større vannlekkasje, slik som den som oppstod da slangen til badekaret løsnet.

I teknisk notat fra intern takstmann T. hos foretaket fremgikk:

7. Teknisk vurdering.

Ved tapping av vann fra badekar har vann spredt seg utover gulvet. I luftespalte for innebygget sisterner har vann trukket inn og vann har lekket ned til underliggende etasje.

I salgsoppgave ble det gitt en tilstandsgrad 2 grunnet manglende fall på badegulvet og at sluk/ avrenning under badekar ikke var tilgjengelig for kontroll. Dette er en klar risikoopplysning om avvik på badegulvet og at det ikke var fall mellom sluk under kar og dørterskel.

Skadeomfanget indikerer at membran under sisterner ikke er tilstrekkelig tett da vann har rent ned til underliggende etasje. Dette er et avvik i forhold til Tek10 13-20 Våtrom og vanninnstallasjoner hvor det under veiledningen i punkt e) står at våtrommets tettesjikt må dekke hulrommet i den innebyggede sisterner.

Denne type feil/ mangel har vi hatt flere tilsvarende tilfeller av. Jeg har nettopp vurdert en tilsvarende sak hvor installasjon av sisterner manglet membran i hulrommet rundt sisternen og det hadde oppstått lekkasje i forbindelse med tømning av badekar.

Vi var i denne saken dialog med firma M. AS som har spesialisert seg på loka utbedringer og er et vel etablert selskap innen dette segmentet. De opplyser at de daglig foretar utskifting av sisterner og lokale utbedringer av membran.

M. AS opplyser at kostnaden erfaringsmessig ligger mellom 40 – 60 000,- eks. mva. og opplyser at den største utfordringen er samme fargenyans på flisene og at hvis kunden samtykker velger de en kontrastflis. For å utarbeide bindene pristilbud må det foretas befarings.

Lokal utbedring av hulrommet rundt sisterner vil bringe baderommet i forskriftsmessig stand med unntak av manglende fall som nevnt i tilstandsrapport.

8. Konklusjon.

Membran i hulrom for sisterner er ikke utført iht. anbefalte krav.

Membran utbedres lokalt av M. AS eller tilsvarende firma med kompetanse for lokale utbedringer av membran.

9. Kostnad.

Utbedringen vurderes som kurant uten noen spesielle utfordringer/vanskelighetsgrader.

Kostnaden vurderes til Kr. 50 000,- eks. mva. Kr. 62 500,- inkl. mva.

Følgeskader er ikke beregnet.

I pristilbud fra O. Rør AS av 31.3.23 ble det angitt kostnader på kr 401 081 for rørleggerarbeid, snekkerarbeid og elektrikerarbeid, herunder bl.a. demontering av utstyr, omlegging av vann og avløp til dusj, servant og toalett, riving/levering og montering av vegger, gulv og tak, frakobling, levering og montering av varmekabler.

Kjøper har anført at boligen hadde en mangel. Kjøper har særlig vist til at det ble oppdaget utettheter ved badet rett etter overtakelsen. Huset var under "total forandring" i 2012. Det var ikke opplyst i tilstandsrapporten eller egenerklæringen at tetthet på badet ikke var tilfredsstillende. Det ble opplyst at arbeid på våtrom både var byggemeldt og utført av faglærte. At badet ikke var tett tilsa at badet ikke var oppført etter byggeforskriftene. Selger hadde gitt mangelfulle opplysninger, og to av takstmennene som hadde laget skaderapport konkluderte med at badet måtte totalrenoveres som følge av utetthet/manglende membran.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 401 081.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at selger opplyste at han ikke hadde opplevd problemet som kjøper beskrev. Selger hadde heller ikke hatt noen grunn til å mistenke at arbeidene på badet ikke var utført på en forskriftsmessig måte. Det var videre uklart hvorfor kjøper mente at badet måtte totalrenoveres på grunn av en tilsynelatende utetthet i sisternen, og viste til at det kunne foretas en lokal utbedring til en lavere kostnad. Det var i tillegg gitt risikoopplysninger knyttet til fall på badet og manglende inspeksjon av sluket.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kunne ikke se at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, og heller ikke at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda skal ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra badet i en bolig oppført i 1979. Badet var opplyst bygd nytt i 2012.

Selger har fremholdt at han ikke hadde kjennskap til forholdet som det er reklamert over, at arbeidene som ble gjort i 2012 ble utført av profesjonelle, samt at han ikke hadde grunn til å mistenke at arbeidet ikke var fagmessig utført.

Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger klare holdepunkter som tilsier at selger kjente eller måtte kjenne feil ved badet som medførte lekkasje ned til etasjen under. Nemnda kan heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger ved salget. Det var videre i tilstandsrapporten opplyst at takstmannen ikke hadde undersøkt sluket grunnet dets plassering, og det er ikke holdepunkter for at takstmannen kjente eller måtte kjenne til det anførte mangelfulle forholdet.

Nemndas konklusjon er etter dette at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, har kjøper fremholdt at utbedringskostnadene utgjør kr 401 081 i henhold til innhentet pristilbud fra O. Rør AS i mars 2023. Foretaket har imidlertid anført at forholdet kan utbedres lokalt for omkring kr 62 500. Som fremholdt av sekretariatet, besitter verken sekretariatet eller nemnda byggteknisk kompetanse og nemnda må vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter. Når det er uenighet mellom fagkyndige om det nødvendige utbedringsbehovet, må i utgangspunktet det rimeligste alternativet legges til grunn med mindre kjøper har sannsynliggjort at dette ikke vil gi en tilfredsstillende utbedring av det mangelfulle forholdet.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Av skaderapport fra T. AS fremgikk bl.a. at det ble anbefalt utbedring av badet, men det er ikke kommentert noe rundt hvor omfattende utbedringen må være. Av skaderapport fra B. Takst fremgikk bl.a. at det skulle tas utgangspunkt i rapporten fra T. AS og vurdere muligheten for lokal utbedring. Det var notert at skaden omfatter utetthet i veggkasse på bad, det er antydning at det mangler mansjett rundt ett vannrør, og usikkerhet rundt om membran er tett i ett område. Det var videre opplyst at skaden ikke er tilstrekkelig opplyst til å konkludere mht. skadens årsak og omfang, men at dette kan avklares etter at det er etablert demonterbar frontlykt iht. anbefaling fra SINTEF. Foretaket har videre vært i kontakt med firma M. hvor det er opplyst at utbedring av sistene kunne koste fra kr 40 -60 000, og utbedring av sluk kunne koste rundt kr 40 000. Det var lagt ved undersøkelser fra Sintef, og vist til at firma M. hadde kvalifikasjoner til å åpne/lukke områder i gulv/vegg på en forsvarlig måte, slik at membran ble bevart. Av teknisk notat fremgikk videre at lokal utbedring av hulrommet rundt sistene vil bringe baderommet i forskriftsmessig stand med unntak av manglende fall som nevnt i tilstandsrapport. Utbedringskostnadene på kr 62 500 utgjør kun omtrent 1,5 % av kjøpesummen.

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi da ikke se at du har dokumentert at utbedringskostnadene oppfyller det kvantitative elementet.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Selv om det til utbedringskostnadene på kr 62 500 må tillegges kostnader for utbedring av følgeskadene, finner nemnda at de totale

utbedringskostnadene ikke oppfyller det kvantitative elementet. Nemnda kan ikke se at kjøper etter sekretariatets vurdering av saken har anført noe som gir grunnlag for en annen vurdering av saken på dette punktet.

I den kvalitative vurderingen er det sentralt hvor påregnelig skadeforløpet og -omfanget er. Fra sekretariatets drøftelse siteres:

Boligen var oppført i 1979, og var dermed omkring 42 år gammel. Det var opplyst at boligen var ombygd og renoveret i 2012. Om badet var det opplyst at boligen hadde helfliset bad på loft og i kjeller. Badet ble bygd nytt i 2012 og var helfliset på vegg og gulv, med montert plastsluk i gulv. Badet var utstyrt med baderomsinnredning, veggmontert toalett, badekar og hadde i tillegg varmekabler i gulv. Sluk var opplyst å være under badekar og var ikke kontrollert, og det ble ikke registrert fall mot sluk målt mellom dørterskel og badekar. Disse delene av badet fikk dermed TG 2. Manglende eller svakt fall mot sluk var opplyst at medfører risiko for at vann kan renne ut av rommet ved eventuell lekkasje og at heving av dørterskel bør vurderes. Det var altså gitt risikoopplysninger om avvik ved badegulvet. Selv om vi er enige i at du som kjøper i utgangspunktet kunne forvente at et 10 år gammelt bad/badegulv var tett, blir det avgjørende i denne saken at utbedringskostnadene ikke er dokumentert til å være høyere enn omkring 1,5 % av kjøpesummen, i tillegg til at det også er gitt risikoopplysninger mht. fall mot sluk. Vi kan da ikke se at det foreligger et vesentlig avvik ved boligen.

Nemnda tiltrer sekretariatets drøftelse.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at det ikke foreligger noe utvilsomt misforhold mellom boligens faktiske tilstand og det kjøper hadde grunn til å regne med. Selv om kjøper hadde grunn til å regne med at baderomsgulvet var tett, kan ikke nemnda se at det foreligger et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det er ved vurderingen særlig lagt vekt på at utbedringskostnadene er forholdsvis lave, samt at det var gitt risikoopplysninger om manglende fall mot sluk. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).