

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1051

19.11.2024

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

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

Feil ved 12 år gammelt bad – TG 1/TG 2 – uenighet om utbedringskostnader – avhl. § 3-9 andre punktum.

Et rekkehus fra 1955 ble solgt for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.1.21. Det ble opplyst at boligen hadde et "*Helfliset bad fra 2009*" og at det var utført arbeid på badet hvor "*Sluk ble fornyet og fikset*". Badet ble vurdert til TG 1 og TG 2 i tilstandsrapporten. Det ble bl.a. opplyst om normal levetid på ca. 15-20 år, og det ble påpekt manglende drensåpning i innebygget sistene, samt lite fall mot sluk. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje fra badet. Kjøper reklamerte til foretaket den 2.9.21, og forsøkte partiell utbedring av badet til en kostnad som var lavere enn vesentlighetsterskelen. Utbedringen viste seg imidlertid å ikke være fullgod slik at badet måtte totalrenoveres, og kjøper opprettholdt mangelskravet mot foretaket. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og viste til at de samlede utbedringskostnadene nå utgjorde 7,46 % av kjøpesummen. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ble gitt risikoopplysninger ved salget, og at det ikke var sannsynliggjort at utetthetene oppsto før overtakelsen. Foretaket påpekte at det ikke kunne utelukkes at badet hadde blitt skadet ved utbedringsforsøket etter overtakelsen, noe som i så fall var kjøpers risiko. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 252 387, krav om erstatning for utgifter til advokatbistand (egenandel) kr 4 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus i Rogaland. Byggeåret er 1955.

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

- Stilmessig gjennomgående meget lekkert og moderne
- Helfliset bad fra 2009.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Overflater, generelt - 1. etasje / Bad TG 1 og TG 2:

Baderom med fliser på gulv og vegger fra 2009. Det er installert vask m/innredning, toalett, dusjdører. Ventilert med avtrekksvifte.

Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.

Baderommet fremstår i normal stand iht alder, tg 1-2.

Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med list. Gulv er etablert med lite/ingen fall mot sluk, derav noe treg avrenning etter bruk. Høyde mellom topp sluk og membran ved dørterskel er mindre enn 25mm.

Ingen synlig dreneringsåpning for eventuelt lekkasjevann fra innebygd systerne til toalett. Overgang mellom vegg og avløpsrør fra vask er ikke med membranmansjett. Innredning med noe opp svelginger pga vannsøl av normal art. Ventilasjon i rommet anbefales forbedret med å tilordne luftespalte i dør.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015, og selger opplyste å ha bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom var det krysset av for "nei". På spørsmål om det var utført arbeid på bad/våtrom var det krysset av "ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad" med følgende kommentar:

S. VVS på vaskerom. Bad oppe er rennovert av håndtverkere i 2009 gjennom de som eide rekkehuset da.

Ny varmtvannsbereder, flytte og bytting av sluk, montert nytt toalett og montert vask og blandebatteri på vaskerom

På spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert eller fornyet var det krysset av "ja", med følgende kommentar:

Sluk ble fornyet og flyttet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 385 000 ved kjøpekontrakt av 19.1.21, og overtatt av kjøper den 1.3.21.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje fra boligens bad. Kjøper reklamerte over forholdet i september 2021.

Kjøper kontaktet deretter rørleggerfirma S. som ga et pristilbud for rehabilitering av badet på kr 168 871.

Etter forespørsel fra foretaket om mer dokumentasjon kontaktet kjøper takstfirma V. Her ble det bl.a. redegjort for at badet trolig kunne utbedres lokalt i tråd med et pristilbud fra byggefirma B. Det ble deretter forsøkt en partiell utbedring av badet av byggefirma B. til en kostnad på kr 54 876.

Kjøper avdekket imidlertid at den lokale utbedringen utført av byggefirma B. ikke var vellykket, og kjøper opprettholdt sin reklamasjon den 15.9.22.

Kjøper rekvirerte på nytt takstfirma V. som nå redegjorde for at hele badet måtte oppgraderes. Videre har kjøper innhentet et oppdatert pristilbud fra rørleggerfirma S. på kr 197 511. I tillegg til dette har kjøper rekvirert takstmann H. for en vurdering av skadeomfang og skadeårsak.

Takstfirma V. oppga følgende i sin første rapport av 27.10.21:

Det drypper tidvis vann gjennom etasjesskillet ved dusjing. Det registreres utettheter i overgang mellom klemring og membran/slukmansjett. Referansenivå: 2009 - våtrom ble pusset opp.

(...)

Det anbefales å åpne opp 1-2 bord i himling i kjellerrommet for å tørke ut evt. fukt i etasjesskillet, og sjekke hvorvidt det kan være noen skjult følgeskade der all den tid man ikke vet hvor lenge denne lekkasjen har pågått. Ved mindre mengder vann som kommer igjennom, vil det ofte være tilstrekkelig med enkel konstruksjonstørk.

(...)

Undertegnede takstmann har vært i kontakt med byggefirma B. som har spesialisert seg på denne typen oppdrag. De har estimert en pris for utbedring, basert på bilder og informasjon, til ca. kr 56 000 inkl. mva (kr 45 000,- eks. mva). Fordrer at flis ligger klar (øvrige materiell ligger i pris) For alle typer partiell utbedring, og da spesielt i våtsone, vil man dog alltid måtte ta forbehold om kvalitet og tykkelse på eksisterende

membran mht. skjøting.

Byggefirma B. oppga følgende i sin sluttrapport etter utført lokal utbedring:

Baderomsutbedring gjeldende for bad:

- Skånsomt fjerne fliser tilstøtende slukrist
- Slippe vekk flislim
- Tilslutte ny mansjett korrekt til sluk med tilstrekkelig overlapp til eksisterende membran. Nytt rehabsett til sluk benyttes
- Flislegge og fuge berørt område

Takstfirma V. forklarte deretter følgende i sin andre rapport av 17.10.22:

Det vil ikke være mulig å påvise/lokalisere, uten inngrep i konstruksjon (og trolig heller ikke da) eksakt hvor det er utett i dusjsone – men med stor sannsynlighet snakker vi om en mindre utetthet ett, eller flere steder, i membranovergang mellom gulv og vegg.

Det kan ikke utelukkes at en slik skade kan ha oppstått under arbeidene med partiell utbedring, samtidig som det heller ikke kan utelukkes at det var utettheter her (i tillegg til påvist utett sluk) som var der før den partielle utbedringen ble utført. Det vil si før overtakelse av bolig.

Byggefirma B. stiller seg forøvrig helt uforstående til dette, og sier at arbeidene er utført ihht. avtale. Bevisbyrden vil ligge hos forbruker for deres anliggende. Spyling/fylling direkte i sluk er blitt testet av kjøper etter at ny lekkasje gjennom etasjesskillet ble oppdaget, og det kan bekrefte at det drypper ikke vann gjennom etasjene da. Kun ved dusjing på flis.

Basert på at det allerede er forsøkt en partiell utbedring i saken, så ser vi ingen annen fornuftig løsning for utbedring her enn å strippe hele badet slik at man da besørger nytt tettesjikt både på vegger og gulv i hele badets omkrets.

(...)

Merk: Det er ikke registrert ny, synlig skade i himling i etasjen under.

Badet er i tilstandsrapport som fulgte transaksjonen oppgitt pusset opp i sin helhet av tidligere eier i 2009. Dette betyr at badet, når skaden ble oppdaget/innmeldt, var ca. 12 år. Som kjøper, og da med henvisning til Byggforsk seriens blad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler og vurdert tilstand på badet for øvrig, burde man kunne forvente et tett bad som ikke krever tiltak utover vanlig vedlikehold i rundt 20 år.

Rørleggerfirma S. ga den 17.10.22 et oppdatert pristilbud for utbedring av badet på kr 197 411.

Takstmann H. oppga følgende:

Det bes om en vurdering om det er mulig å avklare skadeårsaken/lekkasjepunktet. Årsak til skaden vurderes til å være utett membran. Det er mest sannsynlig små utettheter i membransjiktet.

Det er ikke mulig å påvise hvor lekkasje er. Videre bes det om en vurdering om arbeidet utført av byggefirma B. har påført skader på badet. Etter min vurdering/registeringer har ikke arbeidet utført av byggefirma B. påført skader på badet.

Ut ifra opplysninger som gjelder lekkasje gitt av forsikringstaker, tidligere rapporter utført av takstfirma V samt egne vurderinger anbefales det at hele badet utbedres.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at badet ble gitt TG 1 og at kjøpers forventninger var et tett bad fra 2009. Når det gjaldt den kvantitative vurderingen har kjøper anført at utgiftene fra byggefirma B. inngikk som en del av de totale utbedringskostnadene. Sammenholdt med pristilbudet fra rørleggerfirma S. har kjøper vist til at dette utgjorde ca. 7,46 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 252 387, krav om erstatning for advokatutgifter på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter fra 11.11.21, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel. Foretaket kunne ikke se at det var sannsynliggjort hvorvidt utetthetene inntrådte før eller etter overtakelsen, jf. avhl. § 2-4. Det kunne ikke utelukkes at byggefirma B. hadde påført badet skader ved utbedringsforsøket. Foretaket mente at nødvendige utbedringskostnader kun utgjorde 1,6 % av kjøpesummen, slik at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har også vist til at badet var 12 år ved salget, og at det ble gitt flere risikoopplysninger, herunder at badet ble vurdert til TG 1/TG 2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra et bad i en bolig fra 1955.

Det er på det rene at kjøper ved byggefirma B. har gjort forsøk på lokal utbedring av lekkasjen, men at det også etter disse arbeidene er avdekket lekkasje fra badet. Slik saken er forelagt nemnda, er det vanskelig å ta stilling til om utbedringsarbeidene fra byggefirma B. var vellykket eller ikke, herunder om arbeidene har påført membranen skader, eller om den etterfølgende lekkasjen ikke har sammenheng med utbedringsarbeidene.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i det og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

I vurderingen heter det blant annet:

På den ene siden ble badet markedsført som et lekkert og moderne bad fra 2009. Videre ble badet overordnet vurdert til TG 1/TG 2 som gir kjøper relativt høye forventninger. Selv om badet var 12 år ved avtaleinngåelsen, kunne også badet potensielt hatt en betydelig restlevetid.

Det følger av tidligere nemndspraksis at avvik på bad som bl.a. har oppnådd en alder på 12-13 år kan utgjøre en vesentlig mangel, se til sml. FinKN 2013-579, FinKN 2014-390, FinKN 2014-012, FinKN 2015-462 og FinKN 2016-128. (...)

I nærværende sak opplyste takstmann om at badet hadde flere feil, herunder ble det påpekt manglende fall mot sluk, manglende membran ved dørterskel, samt manglende tettesjikt mellom vegg og avløpsrør fra vask. Disse risikoopplysningene fremstår som konkrete og mer alvorlige enn f.eks. riss eller sprekkdannelse i flisfuger, jf. FinKN 2016-128 og FinKN 2017-297.

Risikoopplysningene tatt i betraktning, sett i sammenheng med at badet nærmet seg en alder hvor et oppgraderingsbehov på et tidspunkt uansett hadde gjort seg gjeldende, har vi kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik rent kvalitativt, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vi viser for ordens skyld til FinKN 2017-745 hvor nemnda la avgjørende vekt på at vedlikehold ved et 13 år gammelt bad ikke er upåregnelig for kjøper.

Nemnda kan ikke se at det er anført noe i kjøpers nemndsanmodning av 25.9.24 som gir grunnlag for en annen vurdering,

Etter nemndas syn foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).

