

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1085

26.11.2024

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad – TG 1 og TG 2 – ufaglært arbeid/egeninnsats? – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

Et rekkehus oppført i 1993 ble solgt "som den er" for kr 2,79 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.8.19. I tilstandsrapporten ble det opplyst at badet ble modernisert i 2013. Gulv, baderomsplater og VVS-utstyr fra 2013 ble gitt TG 1, mens opprinnelig deler av badet ble gitt TG 2 grunnet alder. I egenerklæringen svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved badet, men opplyste at det i 2013 ble lagt nye fliser og vegger på bad, og at arbeidet ble utført av et navngitt firma. Det ble krysset av "Ja" både på spørsmål om arbeidet var utført faglært, og på spørsmål om arbeidet var utført ved egeninnsats/vennetjeneste/ufaglært, og opplyst at selgers bror eide det navngitte firmaet. I forbindelse med videresalg av boligen i mai 2022 fikk kjøper utferdiget en tilstandsrapport, og i den forbindelse ble det avdekket fukt bak dusjveggen på boligens bad. Det ble konstatert to lekkasjepunkter mellom flis og baderomsplater, samt feil ved monteringen. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og viste særlig til at arbeidene på badet måtte ha vært gjort ufaglært. Kjøper viste bl.a. til at firmaet til selgers bror hadde blitt slettet i 2011, og at det ikke var dokumentert at selgers bror var faglært. Kjøper anførte videre at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket har bestridt at selger hadde kjennskap til fukt fra badet, og viste til at selv om det ble gitt en uriktig opplysning om at arbeidet var utført av det navngitte firmaet, var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt. Det forelå i alle tilfeller ikke et vesentlig avvik ved eiendommen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 214 285 og forsinkelsesrente fra 2.1.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved 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 rekkehusleilighet oppført i 1993.

I salgsprospektet ble eiendommen bl.a. beskrevet som "en unik bolig og funky eierleilighet".

I tilstandsrapporten ble det generelt opplyst følgende om våtrom:

For bad og våtrom eldre enn 5 år (normal reklamasjonstid over), og spesielt hvor det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse (om det er utført av fagpersonell/om det er utført med membran etc etter dagens krav) er det alltid en viss risiko. Bad kan være i bra stand/dårlig stand uavhengig visuelt inntrykk og resultat av målerutstyr. Kun fysisk åpning av konstruksjoner (blir ikke utført, da dette følgelig resulterer i ødeleggelse av konstruksjoner) vil gi et sikkert svar på bad/våtroms faktiske tilstand. Vær også oppmerksom på at selv om bad/våtrom er under 5 år er det ikke nødvendigvis garanti/reklamasjonsrett (eks hvis arbeid ikke er utført av firma, eller hvis dette firma er avviklet ect).

Om "Vinduer og dører" ble bl.a. gitt følgende opplysninger:

Badedør og vaskeromsdør har fuktsvelling i nedre del.

(...)

TG 2 settes på badedør og vaskeromsdør på grunn av svelling i nedre del. (...)

Tiltak/konsekvens

Fungere med dagens tilstand, ev. skifte badedør og vaskeromsdør.

Om badet ble det bl.a. gitt følgende opplysninger:

Beskrivelse

Granittfliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater m/led spotlights og høytalere i himling. Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr. El. avtrekksventil i vegg. Fra 2019 (TG 0).

Badet ble modernisert i 2013.

Arbeidet ble utført av F. AS. Vvs-utstyr ble montert av eier som egeninnsats. Eksisterende varmekabler og vannrør ble ikke berørt under modernisering. Nye gulvfliser er montert oppå eksisterende gulvfliser. Ny termostat til varmekabler i 2013. Nytt speil m/belysning i 2019 (TG 0).

Vurdering

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder eller baderomsinnredning.

(...)

Sluk av plast, fra byggeår. Lokalt fall til sluk. Det er 2 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.

Det mangler silikonfuge i overgang vegg - servant.

TG 1 settes på gulvfliser, baderomsplater og vvs-utstyr fra 2013.

TG 2 settes på opprinnelig del av badet (varmekabler, vannrør) pga alder.

Tiltak/konsekvens

Fungerer med dagens tilstand.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Granittfliser en levetid på 10-20 år.
- Baderomsplater en levetid på 10-20 år.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at kjøper kjøpte boligen i 2012. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

Svar: "Nei"

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

Svar: "Ja. fliser og vegger er nye i 2013"

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

Svar: "Ja. (F. AS)"

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

Svar: "Nei. Har ikke"

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Svar: "Ja. min bror..som eier (F. AS)"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,79 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.8.19, og overtatt av kjøper den 18.10.19.

I forbindelse med videresalg av boligen, kontaktet kjøper i mai 2022 en takstmann for utarbeidelse av tilstandsrapport. Takstmannen avdekket fukt bak dusjveggen på boligens bad.

Kjøper kontaktet sameiets bygningsforsikring i Gjensidige, som innhentet en skaderapport fra takstmann K. datert 8.6.22:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Trolig lekkasje ved sokkellist i dusj. Sokkellisten er montert for lavt, ca 30mm. Denne skulle vært montert på 60-80mm. PL kunne heller ikke finne noe fuger i sokkellisten, dette kan forårsakes av slitasje, men er trolig håndtverkerfeil.

Mulig regress?

Ja

F. AS

PL kunne ikke finne noe informasjon om selskapet, så det er trolig avvirket. Selskapet tilhørte broren til tidligere selger av huset. (...)

(...)

Oppsummering

FT hadde takstmann på besøk i forbindelse med salg av huset. Takstmannen lagde et hull i bakveggen mot dusj og fant fukt her i svill. PL utførte også fuktmåling og fant fukt ved dusj, det var også fuktmerker på gips mot bad. Badet har fått nye overflater i 2013, baderomspanel på vegg og flis på gulv. Sokkellisten til baderomsplatene er montert for lavt ihht sintekrav. Det er også mangel på fugemasse i sokkellisten. Dette har trolig ført til lekkasje, men kan ikke være sikker før vegg er åpnet.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 28.6.22.

Kjøper har opplyst at ettersom foretaket avslo kravet, satte de i gang utbedringsarbeider på badet. Kjøper kontaktet A. AS for utføring av arbeidet. Det ble fremlagt en uttalelse fra A. AS i e-post av 13.10.22:

Da har jeg fått bilder av tømrer. Han har lagget en rapport med bilder og litt beskrivelse.

Sender den ved her.

Har også snakket med han, og vi har konkludert med at:

Når badet først ble bygget:

Siden bolig ble bygget i 1993, er det ikke brukt membran på badet når det først ble bygget. På den tiden var ikke membran et krav, bare en anbefaling. Det kan sees på bildene i rapporten.

Oppussing i 2013:

Da badet ble oppusset i 2013, har det ikke vært smurt membran på fliser før badet ble oppusset. Altså bak nye fliser på gulv og baderoms platene på veggene. I 2013 var membran et krav på bad. Det skal ha vært muligheter å ha sett at det ikke var membran på badet ved å se i sluken (før/når badet ble oppusset i 2013).

Lekkasjepunkter:

1. Som nevnt tidligere har sokkelflis vært montert for lavt og baderoms plater montert helt ned på sokkelflis. Da har det ikke vært plass til å tette mellom sokkelflis og baderoms plater.
2. Under demontering av dusjen, ble det oppdaget et annet lekkasje punkt. Det har ikke vært tettet ordentlig mellom utakk for dusj og baderoms plater som var på vegg. Dette har ført til at det har rent vann ned mellom baderoms plater og originale fliser (2013)

Lekkasjeårsak:

Det to lekkasjepunktene har ført til at det har kommet vann imellom de originale fliser (1993) og baderoms plater og gulvfliser. Overtid har dette trolig kommet ut i vegg ved dusjen, da det ikke var membran bak de originale flisene (1993).

Kjøper har fremlagt fakturaer, og har vist til at totale kostnader for nødvendige utbedringstiltak utgjorde kr 214 285.

I rapport fra T. AS datert 13.10.22, var det inntatt bilder med bl.a. følgende beskrivelser:

Lekkasje funnet dusj, mangler fug på l-list det er ikke membran opp bak sokkelflis eller bunnlist.
Lekkasje avdekket fuktig/råtten gips mangler membran bak flis.
Det er ikke tett silikonfuge mellom plater og bunnlist.
Sjekket sluk ingen tegn til membran.
Det mangler silikonfuge mellom plate og bunnlist og mellom bunnlist og sokkelflis. sokkelflis er veldig lav ca 30 mm.
Det mangler membran opp bak sokkelflis og plate.

Foretaket har fremlagt en e-post fra selgers bror datert 9.5.23:

Jeg [navn] kan bekrefte at jeg hjalp [Selger] med å pusse opp badet i [Adresse] i 2013. Jeg hadde våtromskurs og godkjenning for ansvarsrett den gang. Men, arbeidet vi gjorde den gang berørte ikke gammel membran og alt ble limt utenpå gammel flis. Slikt arbeid er det heller ikke krav til utdanning selv om jeg hadde dette. Dette kan hvem som helst utføre. Om det lekker i dag igjennom er det gammel membran fra 1994 som er gått lekk og ikke vårt ansvar.

Kjøper har fremlagt en utskrift fra Brønnøysundregistrene som viste at F. AS ble slettet den 16.1.11. Kjøper har påpekt at dette altså var før oppussingen av det aktuelle badet i 2013, og at foretaket heller ikke hadde dokumentert at selgers bror var faglært.

Saken ble klaget inn for forliksrådet, men innstilt den 18.9.23.

Ifølge foretaket har selger ikke hatt kjennskap til fuktmerker som var avdekket på badet, og heller ikke fuktmerker fra badet som var avdekket på soveromsveggen. Selger har ifølge foretaket ikke tatt hull i bakvegg mot dusj på badet i sin eiertid, og hadde opplyst til foretaket at arbeidene var utført av hans bror som vennetjeneste.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at kunnskapsvilkåret var oppfylt, da selger ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om det var utført arbeider på badet av ufaglærte eller ved egeninnsats. Det ble bl.a. vist til at F. AS ble slettet i 2011, og dermed ikke kunne ha utført arbeidet i 2013, samt at det ikke var dokumentert at selgers bror var faglært. Det var videre gitt uriktige opplysninger om faglært arbeid, og innvirkningsvilkåret var oppfylt. I alle tilfeller foreligger det et vesentlig avvik, og det ble bl.a. vist til at badets overflater var gitt TG 1 i tilstandsrapporten, at det ved fuktsøk ikke ble registrert unormale fuktverdier, og at badets overflater fra 2013 var utført av faglærte.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 214 285, og forsinkelsesrente fra 2.1.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at selger ikke hadde kjennskap til fukt fra badet. Dette ble underbygget av at fuktmerkene først ble avdekket ved at kjøpers takstmann laget hull i bakveggen mot dusjen i forbindelse med videresalg av eiendommen. Foretaket har videre anført at, uavhengig av om det var gitt en uriktig opplysning om hvilket firma som utførte arbeid på badet, var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt. Det ble bl.a. vist til at kjøper ble opplyst om at badet var modernisert, uten at de bakenforliggende konstruksjonene fra opprinnelig bad var fjernet, og at det ikke forelå dokumentasjon på arbeidet. Foretaket har videre bestridt at det foreligger et vesentlig avvik ved eiendommen, og har særlig vist til at det ved salget ble gitt flere risikoopplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved badet eller ufaglært arbeid, jf. avhl. § 3-7. Etter en samlet

vurdering, kunne sekretariatet ikke se at det var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet utettheter ved boligens bad.

Sekretariatet kom ved sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. I drøftelsen heter det:

I tilstandsrapporten innhentet i forbindelse med salget ble det bl.a. opplyst at badet var modernisert i 2013, og at arbeidet ble utført av F. AS. Det ble opplyst at eksisterende varmekabler og vannrør ikke ble berørt under moderniseringen, at nye gulvfliser ble montert oppå eksisterende gulvfliser, og at VVS-utstyr ble montert av eier som egeninnsats. I egenerklæringen svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet bad, "f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder". Selger svarte "ja" på om det var utført arbeid eller oppussing på bad siste 10 år, med beskrivelsen "fliser og vegger er nye i 2013". Selger svarte også "ja" på om arbeidet var utført av faglært, og oppga firmanavnet F. AS, men svarte "Nei. Har ikke" på om det forelå dokumentasjon på arbeidet. På spørsmål om arbeidet var utført ved "egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte", svarte selger "ja", med beskrivelsen "min bror..som eier (F. AS)".

Det følger av retts- og nemndspraksis at opplysningene i tilstandsrapporten og egenerklæringen skal leses samlet, se Rt. 2005 s. 1281 (baderomsdommen) avsnitt 45-47, samt FinKN 2012-330 og FinKN 2018-004. I lys av dette er det etter sekretariatets syn mest nærliggende i nærværende sak å forstå opplysningene i tilstandsrapporten og egenerklæringen samlet, som at selgers bror gjorde flisearbeidet som en vennetjeneste, og at selger selv monterte VVS-utstyret ved egeninnsats.

I henhold til det dokumenterte er det avdekket fukt bak dusjveggen på badet. Det er konstatert to lekkasjepunkter. Det ene er sokkelflisene som var montert for lavt, og baderomsplatene som var montert helt ned på sokkelflisene, slik at det ikke har vært plass til å tette mellom sokkelflis og baderomsplater. Det andre lekkasjepunktet er manglende tetting mellom uttak for dusj og baderomsplater på veggen, som har ført til at det har rent vann ned mellom baderomsplater og originale fliser. Vedrørende lekkasjeårsaken er det vist til at de to lekkasjepunktene har ført til at det har kommet vann mellom de originale flisene fra 1993 og de nye gulvflisene og baderomsplatene, samt at dette over tid trolig har kommet ut i veggen ved dusjen, som følge av at det ikke var membran bak de originale flisene fra 1993.

Ifølge foretaket har selger ikke kjennskap til fuktmerkene fra badet som kjøper har avdekket på soveromsveggen.

Kjøper har fremlagt en utskrift fra Brønnøysundregistrene, hvor det fremgår at F. AS ble slettet fra registrene 16.1.11. Firmaet var følgelig slettet da arbeidene på badet ble utført i 2013. Dette er slik sekretariatet kan se ikke bestridt av selger. Selger har imidlertid innhentet en uttalelse fra sin bror, hvor broren bekrefter at han hjalp selger med oppussingen av badet i 2013, og at han den gang hadde våtromskurs og godkjenning for ansvarsrett. Han opplyser at arbeidet den gang ikke berørte gammel membran, og at alt ble limt utenpå gammel flis, samt at det ikke er krav til utdanning for slikt arbeid, selv om han hadde det. Dersom det lekker gjennom i dag, mener han det er gammel membran fra 1994 som har gått lekk, og avviser ansvar for lekkasjen.

Slik saken er dokumentert for sekretariatet, har vi ikke funnet klare bevismessige holdepunkter for at segler var kjent med påklagde forhold. Vi kan heller ikke se at det er holdepunkter for at selger måtte kjenne til feil utført ved egeninnsats, eller feil utført av broren, jf. avhl. § 3-7 første punktum.

Spørsmålet er dermed om det er gitt en uriktig opplysning.

Ettersom det etter vårt syn er mest nærliggende å lese salgsopplysningene samlet, som at selgers bror gjorde flisearbeidet på badet som vennetjeneste og selger monterte VVS-utstyret ved egeninnsats, fremstår salgsopplysningene etter vårt syn som korrekte.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke er gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8 første ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Foranlediget av kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, bemerker nemnda at den ut fra en samlet vurdering av sakens dokumenter finner det sannsynliggjort at selgers bror hadde våtromskurs og nødvendig godkjenning for ansvarsrett. Det er for øvrig ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering på dette punktet, og nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, er det på det rene at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Utbedringskostnadene utgjør omkring 7,6 % av boligens kjøpesum. Men til tross for dette, kan ikke nemnda se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises særlig til at boligen var 26 år gammel ved kjøpet, noe som tilsier at det ut fra alderen ikke var upåregnelig at det kunne bli behov for vedlikehold og utbedringer av boligen. Selv om det i salgsdokumentasjonen ble opplyst at badet var pusset opp i 2013, gjaldt dette kun nye gulvfliser montert oppå eksisterende gulvfliser og nye veggplater, samt montering av nytt VVS-utstyr. Blant annet varmekabler, vannrør og sluk var fra boligens byggeår, og det var for disse bygningsdelene påregnelig at det kunne oppstå behov for utbedringer i overskuelig fremtid.

Det er videre i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper, i de tilfeller hvor det er opplyst om at arbeider er utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, må anses å ha akseptert at det foreligger en risiko for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737 og FinKN 2019-453. I den foreliggende saken må det følgelig legges vekt på at det var opplyst at selger selv hadde montert VVS-utstyret ved egeninnsats i 2013, noe som innebar en risiko for ufagmessig utførelse. Det vises for øvrig til at den opprinnelige delen av badet ble gitt TG 2, som tilsier middels kraftige symptomer. Selv om gulvfliser, baderomsplater og VVS-utstyr fra 2013 ble gitt TG 1, som tilsier svake symptomer, tilsa det øvrige opplysningsbildet ved salget at det var påregnelig med utbedring av badet innen en ikke altfor fjern fremtid.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).