

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-152

19.2.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil ved sluk – eldre bad med nyere overflater – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-10, 4-12 og 4-14 – forskriften §§ 1-5 og 2-2.

En leilighet oppført i 2000 ble solgt for kr 7,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.7.22. Ved salget ble det opplyst om sluk og membranløsning på bad fra byggeåret som ble vurdert til "lys" TG 2, og at det var utført overflatebehandling på badet i perioden 2019-2022. Kjøper deltok ikke på visning, men ble vist leiligheten i samtale med selger på FaceTime. På overtakelsen avdekket kjøper mangelfull mansjett i sluket, og anførte at forholdet utgjorde en mangel. Foretaket anførte at kjøper som selv var takstmann skulle ha avdekket forholdet før salget, og det ble samtidig vist til at det forelå rester av dukmansjett i sluket. Foretaket anførte at takstmannen ikke hadde utført oppdraget mangelfullt. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 236 250, krav om erstatning kr 45 325, i tillegg til forsinkelsesrente fra 20.5.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved sluk, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle leiligheten ble oppført i 2000.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som "*lys og moderne*". Videre ble det opplyst om følgende:

Bad/WC:

Pent bad med mikrosement på vegger, og fliser på gulv med varmekabler. Her er det innredet med vegghengt wc, servant med underskap og dusj med innfellbare glassdører. Plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

5.ETASJE > BAD

Generell

Det er en original baderomskonstruksjon og røropplegg. Baderommets hovedkonstruksjoner gis TG2 men TG1 gis overflateoppussede flater.

Baderommet er overflateoppusset med bl.a. mikrosement oppå opprinnelige veggfliser. På gulv ble det lagt først mikrosement deretter nye fliser.

Egenerklæring opplyser (kun utdrag):

2019: Overflateoppussing av bad med mikrosement med på gulv og vegger. Mikrosement lagt oppå eksisterende fliser. Piggset fliser i dusjnische. Skiftet toalett, dusjarmatur og vask inkludert rør i underskap på bad.

2021: Mikrosement lagt i sept. 2019 sprakk opp enkelte steder på gulv inne i dusjnische. Ble lagt ny mikrosement hvor det samme skjedde.

2022: Lagt fliser på badegulv. Mikrosement ble pusset for heft og fliser lagt oppå.

På sikt bør badet rommet rehabiliteres. Badet rommet fungerer til sitt bruk men nærmer seg tidspunktet for rehabilitering.

(...)

Overflater Gulv – TG: 2

Flislagt gulv. Fall rundt sluk på rom: BADEROM

Følgende målinger (høydeforskjeller) ble gjort i rommet:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 24 mm

Det er fall til sluk i dusjsonen, målt med håndholdt vater.

Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på badet romsgulvet.

Ikke oppkant ved dørterskel

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredstillende fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.

Gulvflater med mikrosegment på originale gulvfliser, deretter nye gulvfliser oppå mikrosegmenten er ikke en anbefalt løsning.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Tiltak:

Være klar over avvikene.

Sluk, membran og tettesjikt – TG: 2

Sluk fra byggeåret.

Ikke tilfredstillende terskelløsning mht. fall

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Originalt sluk og membranløsning.

Ikke tilfredstillende terskelløsning mht. fall.

Protimeter fuktapparat gjorde noe utslag under blandedbatteriet i dusjen men det ansees som ikke skadelig.

Tiltak

- Tiltak:

Være klar over forholdet.

Selger opplyste i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2017, og 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: "Ja. Mikrosegment lagt i sept.-19 sprakk opp enkelte steder på gulv inne i dusjnisse. Ble lagt ny mikrosegment hvor det samme skjedde, la derfor fliser på gulv. Se pkt.2"

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

Svar: "Ja, kun av faglært"

Firmanavn: "H. bygg og 1. mur & bygg AS"

Redegjør for hva som er gjort og når: "2019: Overflateoppussing av bad med mikrosegment med på gulv og vegger. Mikrosegment lagt oppå eksisterende fliser. Pigget fliser i dusjnisse. Skiftet innredning og toalett/dusj/vask. 2022: Lagt fliser på badegulv. Mikrosegment ble pusset for heft og fliser lagt oppå."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: "Nei"

Kjøper var ikke på visning av boligen, men fikk forevist leiligheten ved en samtale med selger på FaceTime.

Boligen ble solgt for kr 7,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.7.22, og overtatt av kjøper den 6.8.22. I tillegg til kjøpesummen overtok kjøper andel av fellesgjeld på kr 242 000.

På overtakelsen avdekket kjøper manglende slukmansjett i sluk på badet, og i overtakelsesprotokollen ble følgende bemerket:

Kjøper krever tilbakehold på kr 200 000,00

Ingen synlig membran/slukmansjett i sluk på bad/våtrom. Anser at badet/våtrommet er utett med mindre dette dokumenteres noe annet av selger. Videre er det ikke montert krympemyffe mellom varerør og trykkvannsrør i kjøkkenbenk på rør i rørsystem. Anser overgang mellom trykkvannsrør og varerør som utett. Lekkasjevann vil således ikke renne til sikkert sted. Ingen aquastopp, el lign. Uavklart om det er pose som lekkasje sikring på vegghengt klosett på bad/våtrom. Pr tid ikke lekkasjesikkeret med mindre selger dokumenterer at lekkasje fra systerne montert skjult i vegg ledes til sikkert sted. Selger er uenig på nåværende tidspunkt.

Kjøper reklamerte til foretaket den 8.9.22, og fremla bilder av forholdene. Kjøper innhentet deretter en befaringrapport fra takstmann S. datert 1.11.22:

Konklusjon:

Når undertegnede undersøkte gulvmembranen på dette badet, var det ingen synlig gulvmembran/slukmansjett under klemringen, kun rester av en sort smøremembran var synlig rundt sluket og rundt søroppstikk på gulvet. Kravet i TEK97 om vanntett sjikt er ikke oppfylt: (...)

I egenerklæringsskjemaet opplyser selger at fliser i dusjnise ble pigget bort i 2019. Et sannsynlig scenario kan være at håndverker som pigget ut gulvfliser, også fjernet toppmembranen som gjerne følger med gulvflisene når disse pigge ut.

Normalt kan ny slukmansjett monteres som en lokal utbedring, men med tanke på at smøremembranen er 22 år gammel, og at overgangen gulv/vegg ikke kunne kontrolleres, og muligens også er ødelagt når gulvfliser langs vegger ble pigget bort, anbefales det å etablere et nytt komplett membransjikt på gulv og vegger.

PRISESTIMAT UTBEDRING AV BADET

På bakgrunn av ovennevnte anbefaling, kalkuleres dette til totalt kr. 185 000,- eks. mva.

Det ble videre fremlagt et pristilbud datert 10.3.23 på kr 236 250 inkl. mva.

Foretaket innhentet deretter en uttalelse datert 20.4.23 fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget:

Jeg så nå på bildene i mottatt rapport. Det ER synlig dukmansjett for ordens skyld, uten at det har noen større betydning for baderommets tilstand eller praktisk bruk. Kollega (R.), rørlegger, er enig med meg i dette. Det er ulike måter å utføre slukmansjett på, noen kutter mansjetten (ofte litt for kort mht. synlighet men fortsatt full tetthet som i dette tilfellet) før klemring blir montert, andre etterpå (som er best).

Takstmann S. og intern takstmann T. hos foretaket foretok deretter en felles befaring på eiendommen, hvoretter takstmann S. beskrev i notat datert 24.5.23:

Skruene i klemringen på sluket, ble løsnet for å verifisere om det var ført noen slukmansjett ned mellom sluket og klemringen.

Her kunne man se den sorte gummipakningen nede i flensen på sluket.

Man kunne også se den hvite plastflensen på sluket, som ikke ville vært synlig om det var montert mansjett. Det var ikke montert slukmansjett her.

På undersiden av klemringen var det heller ingen slukmansjett. Her kunne man også se den sorte gummipakningen i slukflensen.

Konklusjon

Det ble ikke funnet noen slukmansjett på befaringen. Klemringen ble løsnet og man kunne der se både slukflens og gummipakning, uten å se tegn til mansjett.

Takstmann T. bekreftet den 30.5.23 at beskrivelsen fra takstmann S. var i tråd med registreringene de gjorde ved den felles befaringen.

Kjøper anførte at det forelå en mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det forelå brudd på forskriften § 2-2, hvoretter takstmannen skulle ha undersøkt om det var mansjett og klemring i sluket. Takstmannen hadde tatt bilde av sluket, uten å vurdere om det var synlig mansjett og klemring. Rapporten måtte dermed anses ikke-godkjent, jf. forskriftens § 1-5 andre ledd. De øvrige risikoopplysningene måtte dermed også vurderes å ikke være kjent for kjøper. Avviket som var avdekket skyldtes ikke elde og slitasje, men en ufagmessig oppussing i 2019. Kjøper hadde berettigede forventninger om gulvmembran og slukmansjett i samsvar med kravene etter TEK 97, og at oppussingen i 2019 var gjort fagmessig. Det forelå dermed et avvik fra avtalen. Uansett forelå det et avvik på badet som takstmannen måtte kjenne til, idet forholdet ble fastslått av andre sakkyndige ved en enkel befaring. Slukmansjetten måtte tilsluttes sluket under klemringen for å få en vanntett forbindelse til sluket, og det forelå dermed en stor risiko for vannlekkasje.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag på kr 236 250, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Videre krevde kjøper å få dekket kostnader for at boligen ville være ubeboelig i 6 uker. Kjøper leide ut boligen for kr 25 000 per måned ekskludert strøm, og det ville i tillegg komme kostnader til nedvask. Totalt krevde kjøper kr 45 325 som en del av utbedringskostnadene. I tillegg ble det krevd forsinkelsesrenter fra 20.5.23, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå en mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Ved salget ble kjøper opplyst om at bad og sluk var fra byggeåret, og at badet burde rehabiliteres på sikt. Dersom badets sluk var av særlig interesse for kjøper, burde det ha blitt foretatt ytterligere undersøkelser som følge av oppfordringene og risikoopplysningene ved salget, jf. avhl. § 3-10. Særlig skjerpene var det når kjøper selv var takstmann. Kjøper unnlot videre å delta på visning, og forholdet ble avdekket av kjøper allerede på overtakelsen. Det var dermed sterke holdepunkter for at kjøper ville ha avdekket forholdet dersom han hadde besiktiget eiendommen før salget. Subsidiært anførte foretaket at kravene i forskrift til avhendingslova ikke var brutt. Forskriften § 2-2 ga ingen anvisning på hvordan sluk eller membran skulle undersøkes, og § 2-1 første ledd siste setning fastsatte at der annet ikke fremkom "*skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig*". Takstmannen hadde undersøkt sluket, og tatt bilde av dette. Takstmannen hadde dermed foretatt en visuell inspeksjon, og takstmannen fastholdt også etter reklamasjon var mottatt at sluket hadde synlig dukmansjett. Ved den felles befaringen ble det foretatt destruktive tiltak ved fjerning av klemringen, som gikk lenger enn takstmannens visuelle inspeksjon. Et eventuelt brudd måtte uansett anses ubetydelig sett hen til mangelens art og omfang, jf. forskriftens § 1-5. Kjøper måtte i alle tilfelle anses å kjenne til at badets konstruksjon var fra 2000, og at utbedringer dermed måtte påregnes. På bakgrunn av alder og risikoopplysninger forelå det heller ikke noe avvik fra påregnelig tilstand, jf. avhl. § 3-2. Takstmannen hadde videre ikke vært grovt uaktksom ved sin vurdering, jf. avhl. § 3-7. Forholdet hadde uansett ikke virket inn på avtalen, og kjøper kunne enkelt ha bedt om å besiktige sluket ved FaceTime-visningen dersom forholdet var av betydning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå et brudd på forskriften § 2-2, jf. § 1-4, og at feil ved sluket utgjorde et upåregnelig forhold, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet la til grunn at tilstandsrapporten ikke var gyldig, og at det skulle ses bort ifra negative opplysninger i

tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-10 og forskriften § 1-5. Etter fradrag for egenandelen kom sekretariatet til at prisavslaget passende kunne settes til kr 90 000, jf. avhl. §§ 3-1 fjerde ledd og 4-12 andre ledd. Sekretariatet kom videre til at vilkårene for å kreve erstatning var oppfylt, jf. avhl. § 4-14 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet manglende mansjett i sluket på baderommet i leiligheten.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2:

Vi forstår det slik at det er avdekket brudd på TEK 97, som gjaldt da boligen og badet ble bygget.

Takstmann S. har videre ansett det sannsynlig at skaden kan ha oppstått som følge av feil fra håndverkerne som utførte oppussingen av overflatene på badet i 2019, tre år før salget. Etter sekretariatets oppfatning foreligger det dermed en skade og et brudd på byggeforskriftene på oppføringstiden, som går utover hva kjøper måtte påregne i lys av alder og forventbar tilstand.

Sekretariatet kan heller ikke se at baderommets alder tilsier at slike svikt på baderommet må anses fullt ut påregnelig, som kunne tale for at boligen likevel var i tråd med hva kjøper kunne forvente på tross av de avdekkede feilene. Se til sammenligning bl.a. FinKN 2023-155 og FinKN 2016-194.

Foretaket har anført at det ikke er dokumentert et behov for full gjenoppbygging av badet, under henvisning til at det ikke er avdekket lekkasje eller forhold som medfører behov for umiddelbar renovering. Vi kan imidlertid ikke se at det er avgjørende at det enda ikke har oppstått lekkasje. Takstmann S. har fastslått at de avdekkede forholdene medfører at kravet til vanntett sjikt ikke er oppfylt, og vi forstår det dermed slik at overgangen mellom sluk og membran ikke er tett. Selv om det ikke er avdekket noen synlig lekkasje per nå, foreligger det dermed en risiko for lekkasjer som følge av utettheter rundt sluket fremover. Vi forstår det videre slik at takstmann S. har vurdert at alder på membranen for øvrig tilsier at slukmansjettene ikke kan utbedres lokalt, hvor det er nødvendig med nytt membransjikt. S. har ikke inntatt el- og rørarbeid som en del av utbedringskostnadene, og vi forstår dermed estimatet slik at det kun er nødvendig arbeid som er medregnet. Vi kan ikke se at foretaket har fremlagt noen uttalelse fra sakkyndige som fastslår at utbedringen likevel ikke må gjennomføres, eller at badet kan utbedres på en rimeligere måte.

Sekretariatet kom etter dette til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda bemerker i denne anledning at den er enig med sekretariatet i at takstmannen ikke har gjennomført befaringen av baderommet og utarbeidelse av tilstandsrapporten i tråd med forskrift til avhendingslova, da det ikke er bemerket i tilstandsrapporten at det mangler mansjett i sluket. Det faktum at kjøper kun gjennomførte en digital visning av leiligheten før inngivelse av bud, kan etter nemndas skjønn ikke tillegges avgjørende vekt i mangelsvurderingen slik denne saken ligger an.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at utbedringskostnadene utgjør kr 236 250. Det må gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen sett i lys av at kjøpers forventning ut fra informasjonen i salgsprospektet var at badets grunnleggende konstruksjoner var fra byggeåret (2000) og følgelig 22 år gammel ved salget. Overflatene var imidlertid fra 2019 og 2022, og det skal gjøres et vesentlig mindre standardhevingsfradrag knyttet til disse bygningsdelene. Sekretariatet kom til at prisavslaget passende kan settes til kr 90 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Slik nemnda ser det, skal det gjøres et noe mindre standardhevingsfradrag, og nemnda har etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 110 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel.

Kjøper har også krevd erstattet tapte leieinntekter ved at leiligheten, som er dokumentert utleid av selger, ikke er beboelig under utbedringsarbeidene. Videre er det krevd erstattet utgifter til

vask etter utbedringsarbeidene på badet.

Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøper kan kreve dekket både direkte og indirekte tap erstattet i dette tilfellet, jf. avhl. §§ 4-14 og 7-1, da det er sannsynliggjort at det foreligger skyld på selger eller selgers medhjelpers side.

Nemnda forstår det slik at kjøper foreløpig ikke har utbedret baderommet, og det foreligger følgelig ikke et lidt økonomisk tap. Spørsmålet er om det er sannsynliggjort at det vil foreligge et fremtidig økonomisk tap, særlig sett i lys av at baderommets underliggende konstruksjoner var 22 år ved salget. Slik saken er forelagt nemnda, har den kommet til at kjøper har sannsynliggjort at det foreligger et fremtidig økonomisk tap som har sammenheng med mangelen. Det vises i denne forbindelse til at foretaket ikke synes å ha bestridt at den nødvendige adekvate årsakssammenheng foreligger på dette punktet.

Kjøper tilkjennes følgelig erstatning for tapte husleieinntekter i seks uker, samt for noen utgifter knyttet til ekstra rengjøring. Nemnda finner at det fremlagte tilbudet for rengjøring av leiligheten er for omfattende sett i lys av utbedringsarbeidene på badet, og nemnda tilkjenner kjøper erstatning med totalt kr 41 000.

Oppsummert tilkjennes kjøper prisavslag med kr 110 000 og erstatning med kr 41 000. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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