

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2019-648

5.9.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved sluk – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En leilighet i Bergen i en boligblokk oppført i 1949 ble solgt "som den er" for kr 3,29 mill. og overtatt av kjøper 7.10.16. I salgsdokumentene var badet gitt TG 1 og det var opplyst at badet var nytt/pusset opp i 2001. I november 2019 ble det oppdaget en lekkasje fra sluket på badet. I en rapport innhentet av kjøper ble det konkludert med at skadeårsaken var dårlig vannisolering rundt sluket, og at det så ut til at membran rundt sluk ble utelatt da badet ble pusset opp i 2001. Kjøper anførte bl.a. at selgers takstmann skulle ha bemerket forholdet i tilstandsrapporten. Nemnda kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 250 000.

---

#### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved sluket, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en 4-roms leilighet i Bergen, i en boligblokk oppført i 1949.

I salgsprospektet ble det opplyst følgende om badet:

Helfliset bad med mørkegrå fliser på gulv og lysegrå fliser på vegg. Dusjnise i glass med skyvedører, vegghengt toalett og hvis baderomsinnredning med servant nedfelt i benkeplate. Elektrisk avtrekk og varmekabler som sørger for en best mulig start på dagen.

I salgsdokumentene var det inntatt en tilstandsrapport datert 22.8.16. Rapporten var basert på undersøkelsesnivå 1, som vil si en visuell besiktigelse av lett tilgjengelige bygningsdeler. Samtidig var det angitt at våtrom skulle inspiseres spesielt og at "*lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres*". I tilstandsrapportens konklusjon fremgikk det at "*leiligheten ble oppgradert med nytt kjøkken i 2005 og bad i 2001 (minus røropplegg)*". Om badet ble det opplyst:

Oppusset i 2001, minus røropplegg.

Keramiske fliser på gulv/vegger. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekksventil. Spotlights i himling.

Inneholder: Vegghengt wc, dusjhjørne, servant med møblement, speil og belysning (2014).

Tilstandsgrad er satt ut fra alder/antatt resterende levetid. TG 1.

Under punktet for VVS i tilstandsrapporten var det oppgitt "*avløpsledninger og sluk av plast*".

I egenerklæringen oppga selger at de selv kjøpte boligen i 2012. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrom, og bemerket "*Sprekk i flis ved toalett*". Videre besvarte selger følgende spørsmål:

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

Ja – kun av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste.

## 1.2 Firmanavn

(E) AS

## 1.3 Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når.

2014: Installert nye baderomsmøbler fra Kvik. Elektriker koblet strøm til lampe i speilskap og installerte ny stikkontakt ved siden av.

...

8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,29 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.9.16, og overtatt av kjøper 7.10.16.

Den 22.2.19 ble kjøper kontaktet av naboen i leiligheten under, fordi taket på naboens bad bulet. Det ble avdekket at dette skyldtes fukt fra badet i kjøpers leilighet.

Gjennom sameiets bygningsforsikring ble F. Bygg rekvirert. I rapport av 25.2.19 fremgikk:

Dårlig vannisolering rundt sluk baderom 2 etg er årsak til fukt og følgeskader i underliggende baderom 1 etg. Bad 1 etg fra 2009.

Membran er ikke synlig i sluk 2 etg. Og ser ut som den utelatt når badet ble pusset opp i 2001. Nåværende eier kjøpte leilighet 2 etg i 2016. Se tilstandsrapport bad 2 etg. Fra 2016.

...

Bad 2 etg fra 2001. Nåværende eier kjøpte leilighet 2 etg 2016. Taksrapport sier tilstands grad 1 tg1.

...

Sluk som lekker 2 etg. Kappe og membran ikke synlig. Vannisolering ikke god nok.

Selskapet gjenga uttalelse fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Det var ingen negative symptomer på badet under befaring, heller ingen synlige indikasjoner på at det skulle være mangelfull membran (da er det også merkelig at badet har vært tett i så mange år hvis denne påstand vdr "mangelfull membran" stemmer).

Det ser heller ikke ut til å være fuktskade underside sluk ut fra det man ser på bilde i rapport fra "F. Bygg"

Mener helt klart det var gitt rett "Tilstandsgrad" ut fra observasjoner/sjekkpunkter. Ingen feil/mangler avdekket i 2016.

Det betyr selvsagt ikke at takstrapport skal kunne tolkes som en slags "garanti" for badet i x antall år.

**Kjøper** har anført at feilen ved badet medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn han hadde grunn til å regne med, og at takstmannen skulle ha oppdaget feilen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. I tilstandsrapporten ble badet gitt TG 1. Det ble ikke gitt noen negative opplysninger om badets tilstand og takstmannen må ha undersøkt sluket. Kjøpers takstmann hadde konstatert manglende membran med en gang han løftet av slukristen, og dette var en åpenbar mangel som selgers takstmann burde ha oppdaget og bemerket i tilstandsrapporten. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 250 000.

**Selskapet** har avvist kravet og anført at forholdet ikke utgjorde noen mangel etter avhendingsloven. Selskapet har anført at det ikke var dokumentert en feil som takstmannen skulle ha oppdaget i 2016. Takstmannens vurdering medførte ikke at det forelå en opplysningssvikt. Det forelå derfor ingen mangel etter avhl. § 3-7. Forholdet medførte heller ikke at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selv om badet i sin helhet var gitt TG 1, var det ikke gitt opplysninger om fuktettingen. Det var bare

opplyst at badet var "oppusset", og det var gitt en risikoopplysning om at ufaglærte hadde utført arbeider på badet.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at synlig feil ved sluket var noe selgers takstmann "måtte kjenne til", jf. avhl. § 3-7.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om takstmannsansvar fordi sluk ikke ble inspisert, og manglende membran derfor ikke ble avdekket. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det er sannsynliggjort grov uaktsomhet fra takstmannens side. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Etter nemnds- og rettspraksis må altså takstmannens opptreden kunne karakteriseres som grovt uaktsom, for at selger skal kunne holdes ansvarlig for feilen etter avhl. § 3-7. Samtidig påhviler det takstmannen et profesjonsansvar, slik at det stilles strengere krav til takstmannens opptreden enn f.eks. en vanlig boligselger.

Når det gjelder takstmannens mandat, står det i tilstandsrapporten at våtrom blir spesielt inspisert og at lett tilgjengelige sluk skal besiktiges og kommenteres. Dette følger også av instruksen for utfylling av tilstandsrapporter, utarbeidet av Norges Takseringsforbund. Så vidt vi kan se av bildene i prospektet, var sluket på badet lett tilgjengelig under inspeksjonen. Takstmannen skulle altså besiktige og kommentere sluket.

Sluket er ikke kommentert under punktet for baderom. Vi har heller ikke mottatt noen uttalelse fra takstmannen om hvorvidt han faktisk inspiserte sluket. I utgangspunktet må kjøper kunne stole på at takstmannen har utført de undersøkelser som fremgår av hans mandat, med mindre noe annet er opplyst. Bemerkningen "sluk av plast" under punktet for VVS, taler samtidig for at takstmannen faktisk inspiserte sluket. I mangel av andre holdepunkter, legger vi derfor til grunn at takstmannen inspiserte sluket. Se motsetningsvis FinKN-2019-001 og FinKN-2017-149.

Spørsmålet blir deretter om det var grovt uaktsomt av takstmannen å ikke oppdage og bemerke feilene ved sluket. Nemnda har tidligere uttalt at synlige forhold som er i strid med forskriftskrav skal bemerkes. Eksempelvis kom nemnda i FinKN-2014-288 og FinKN-2012-571 til at det var grovt uaktsomt av takstmannen å ikke kommentere en innkledd pipe.

Vi har ikke fått oversendt noen uttalelse fra takstmannen. Den eneste fagkyndige vurderingen som foreligger er rapporten fra F. Bygg, som ble rekvirert av bygningsforsikringsselskapet. I rapporten står det at kappe og membran ikke er synlig i sluket, og at det ser ut til at dette ble utelatt da badet ble pusset opp i 2001. Selv om feilen først manifesterte seg om lag 2,5 år etter takstmannens befaring, tilsier uttalelsen fra F. Bygg at feilen var tilstede allerede på overtakelsestidspunktet. Av uttalelsen fremstår det også som at denne feilen var lett synlig, jf. også FinKN-2014-290.

For nemnda har selskapet innhentet følgende uttalelse fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Det var ingen negative symptomer på badet under befaring, heller ingen synlige indikasjoner på at det skulle være mangelfull membran (da er det også merkelig at badet har vert tett i så mange år hvis denne påstand vdr "mangelfull membran" stemmer).

Det ser heller ikke ut til å være fuktskade underside sluk ut fra det man ser på bilde i rapport fra "F. Bygg"

Mener helt klart det var gitt rett "Tilstandsgrad" ut fra observasjoner/sjekkpunkter. Ingen feil/mangler avdekket i 2016.

Det betyr selvsagt ikke at takstrapport skal kunne tolkes som en slags "garanti" for badet i x antall år.

Nemnda oppfatter uttalelsen dithen at takstmannen mener det ikke var noen synlige indikasjoner på mangelfull membran. Dette fremstår etter nemndas syn uforenelig med funn beskrevet i rapport fra F. Bygg av 25.2.19. Nemnda mener dog bildene i rapporten underbygger at sluk rent faktisk mangler membran og kappe. Opplysningen om at "*sluk er av plast*" tilsier videre at sluket

ble inspisert. Som sekretariatet, mener nemnda derfor at det ut fra den foreliggende skriftlige dokumentasjon er sannsynliggjort at takstmannen må ha sett at sluket manglet membran og kappe. Nemnda er videre enig med sekretariatet at det må anses grovt uaktsomt å deretter unnlate å bemerke dette i tilstandsrapporten, jf. takstens mandat og forutsetning om at lett tilgjengelige sluk skal besiktiges og kommenteres.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og ut fra de opplysningene som til nå er fremlagt i saken har nemnda derfor kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann.

Når det gjelder spørsmålet om opplysningen kan sies å ha virket inn på avtaleinngåelsen eller avtalens innhold, er nemnda enig med sekretariatet i at tilstrekkelig fuktsikring er en kjerneegenskap ved badet, og at en opplysning om feil på sluk i de fleste tilfeller vil være urovekkende for en kjøper. Til tross for badets alder og opplysningene om ufaglært arbeid, legger nemnda derfor til grunn som sannsynliggjort at opplysningen har virket inn, jf. avhl. § 3-7.

Når det gjelder utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12, har sekretariatet i sin vurdering lagt til grunn følgende:

Kjøper har derfor krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 for feilen på sluket. I utgangspunktet skal prisavslaget tilsvare utbedringskostnadene. I denne saken har derimot ikke kjøper fremlagt noe dokumentasjon for utbedringskostnadene. Slik saken er presentert for sekretariatet, kan vi derfor ikke ta stilling til prisavslagets størrelse.

Vi vil likevel bemerke at en utbedring av badet sannsynligvis vil medføre en oppgradering fra hva kjøper kunne forvente på kjøpstidspunktet. Badet ble opplyst å være fra 2001 og det ble gitt negative opplysninger om ufaglært arbeid. Det vil dermed måtte gjøres et standardhevingsfradrag.

I FinKN-2016-306 ble det gjort et standardhevingsfradrag på 40 % for et bad som var 12 år gammelt. I FinKN-2016-019 og FinKN-2016-128 ble det gjort 50 % fradrag på 13 år gamle bad.

Nemnda slutter seg til dette. Slik saken er opplyst, mener nemnda dessuten at et standardhevingsfradrag på 60 % vil være passende.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*