

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-838

18.11.2020

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – feil ved sluk – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Bærum oppført i 1949 ble solgt "som den er" for kr 12,9 mill., og overtatt av kjøper den 15.5.18. Boligen ble beskrevet som "*meget innholdsrik og tiltalende*", og det ble opplyst om "*gjennomgående god standard*". I tilstandsrapporten ble bad i 2. etg. fra 2007 vurdert til TG 1. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en vannlekkasje fra badet i 2. etg., dårlig lukt i boligen, samt at det var gitt uriktig opplysning om nytt gulv på soverom. Kjøper anførte at det forelå brudd på selgers opplysningsplikt og en vesentlig mangel ved eiendommen. Selskapet avviste ansvar, og hevdet bl.a. at det ikke forelå klare holdepunkter for at selger kjente til forholdene, og at feilene ved badet ikke var synlige for selgers takstmann. Nemnda kom til at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning til sammen kr 554 356, samt forsinkelsesrente.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra bad, dårlig lukt, samt eldre gulv på soverom jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Bærum kommune oppført i 1949.

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

Meget innholdsrik og tiltalende villa/generasjonsbolig beliggende i et attraktivt og veletablert villastrøk (...)

Boligen er de senere år påkostet og har en gjennomgående god standard med flotte detaljer (se avsnitt standard).

Boligen fremstår som delikat og innbydende med et moderne preg.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 12,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.4.18, og overtatt av kjøper 15.5.18.

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2015 og bebodd boligen de siste 12 månedene.

Etter overtakelsen ble det avdekket vannlekkasje fra bad i 2. etasje, dårlig lukt i boligen og uriktig opplysning om nytt gulv på soverom i 1. etasje. Kjøper reklamerte over forholdene 13.11.19.

I det følgende omhandles de anførte forholdene hver for seg:

#### 1. Lekkasje fra bad.

I salgsprospektet var det opplyst følgende om badet i 2. etasje:

Badet i 2. etg. er fra 2007 og er flislagt på gulv og delvis på vegger. Badet er romslig og har en god romløsning. Badet inneholder et romslig dusjrom med dobbeldusj, dobbel servanthylle med speil over, vegghengt toalett og badekar. Badet har integrerte høyttalere i taket.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, fremgikk bl.a. følgende:

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. (...) Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. (...)

(...)

Beskrivelse: Badet er flislagt på gulv og delvis på vegger. Det er 1 romslig dusjrom med dobbel dusj, 1 dobbel servanthylle, 1 vegghengt wc og 1 badekar.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Badet var nytt i 2007. Det er riss i noen fuger i dusjnisen. TG 1.

Selger fremla tidligere eiers egenerklæringsskjema fra salget av boligen i 2015. I skjemaet var det krysset av "ja" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene og opplyst om:

Fukt i gulv på dusjnisen på hovedbad 2. etg. Sommer 2014. Fikset med ny membran og nytt gulv samme sommer.

Videre var det krysset av "ja, av faglærte og ufaglærte/egeninnsats" på spørsmål om det var utført arbeid på bad siste 10 år og opplyst om: "Nytt bad i 2. etg. i 2006".

Etter overtakelsen ble det avdekket at badet i 2. etasje var utett. I rapport fra rørlegger V. fremgikk:

Vanntestet/spylt vann ca. 1,5 time på glassbyggerstein mot innvendig hjørne på badet som vender ut mot kjørevei. Funnet utetthet her og det kom vann ut av etasjeskillet. (29.10.2019) Det observeres at det ligger Vedi membran-plater i badegulvet og at disse fungerer som membran i gulvet, det antas at dette også er membran på veggene. Det kan være en mulig årsak at fuktighet kommer inn i veggen rundt glassbyggerstein og renner ned bak membranplatene. Fukt på unormale steder i dusj nisje tror vi kan komme av at det er plast dampspærre bak membranplatene og at fukt blir lukket inn i veggen.

Kjøper innhentet pristilbud fra D. AS på kr 397 400 inkl. mva. for totalrenovering av badet inkludert nye bygningskomponenter som baderomsmøbler, dusj og badekar, nye rør og sluk, div.

I forbindelse med klagebehandlingen ble det fra kjøper innhentet et pristilbud fra S. AS på kr 471 163 inkl. mva. I tilbudet var det lagt inn opsjoner som var påkrevet for samme standard som på oppføringstidspunktet. Baderomsutstyr var ikke medregnet i tilbudet.

Selskapet innhentet på sin side befaringsrapport fra B. AS. I rapporten fremgikk følgende:

Badet er fra 2007 og er opplyst reparert i 2014 pga fuktproblematikk. Tettesjikt i gulvet er lagt som bunnliggende membran, men det er benyttet smøremembran. Dette er feil bruk av produkt til valgte prinsipp og gir ikke grunnlag for å kunne reparere badet.

Årsak til lekkasje fra badet er sannsynlig flere, men kan vanskelig fastslås uten inngrep. Sannsynligheten for at det er flere utettheter er etter undertegnendes oppfatning til stede. Manglende tetting på vegg mot glassbyggerstein kan sies med sikkerhet er utett, utover det er det usikker utførelse for tetting mot slukrenner som ligger i høyde med topp gulv hvilket ikke er korrekt ifht synlig membran under støp i hovedsluk. Det er også usikkerhet rundt utbedring utført i 2014.

For øvrig er nevnte feil i denne rapporten synlige ved gjennomgang av badet.

(...)

Det er etter undertegnendes vurdering ikke grunnlag for å reparere badet da det er bruk av feil produkt for valgt prinsipp av tettesjikt i badet.

*Estimert kostnad for nytt tilsvarende bad er kr 350 000 – 370 000 eks mva.*

*Dette er ikke medregnet nye lekkasjesikrede innebygde blandebatterier.*

Selskapet har fremlagt en e-post av 21.9.19 fra ansvarsforsikringsselskapet til takstmann P., som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget. Det fremgikk bl.a. av e-posten at det ikke var

faktagrunnlag for å hevde at membranløsningen på badet var grunnleggende feil, og at det under enhver omstendighet ikke var mulig å konstatere dette ved å se ned i sluket.

## 2. Vond lukt.

I egenerklæringsskjemaet var det på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene opplyst om: *"Det har tidvis vært noe dårlig lukt i forbindelse med badet oppe, utbedret med spyling av lufterør og forbedret lufting over tak. Se vedlegg".* Vedlegget det ble henvist til, var tidligere eiers egenerklæringsskjema (sitert ovenfor).

Etter overtakelsen avdekket kjøper dårlig lukt i boligen. I skaderapport fra H. AS fremgikk:

Ved gjennomgang av badet så registreres det at det ikke er luftespalte for tilluft under dørblad, eller tilluft til badet forøvrig. Dette medfører at avtrekksviftene skaper et undertrykk på badet. Badet for da en vakuum effekt og luftlekkasjer fra de ulike slukene tilfører rommet kloakklukt. Ved kontroll av sluk på badegulvet registreres det en åpen spalte mellom vannlås og sluk, dette medvirker til luftlekkasjer fra sluket. Det er også et innmurt badekar der det ikke er inspeksjons luke til sluket. I dusjnisen er det etablert en slukrenne av rustfritt stål... Det fremgår av godkjente tegninger at soverom i 1 etasje opprinnelig er byggemeldt og godkjent som kjøkken, der hjemmelshaver opplyser om at det er et sluk under parkettgulvet. Sluket er forsøkt tettet med tape, men det legges til grunn at lukten er årsakssammenhengene med luftlekkasjer fra sluket. Det er også åpnet opp en plate i himlingen i gang, der det er eldre vannrør som ikke er tettet. Luftlekkasjene kan sees i kombinasjon med dette og sluk på soverom/ kjøkken.

H. vurderte utbedringskostnadene til kr 124 743 inkl. mva.

I befaringsrapporten fra B. AS fremgikk følgende om luktproblemet:

Det kan ikke fastslås med sikkerhet hvor kilde/kilder til lukt er. Problemet må løses ved å eliminere sannsynlige punkter frem til problemet er løst.

(...) Vedrørende problemer med kloakklukt i boligen er det etter undertegnendes oppfatning begynt et arbeid med å etablere vannlåser på punkter for vaskemaskiner, tettet rundt vannlåser mv. i forsøk på å eliminere lukt. Det var ikke vond lukt i bolig på befaringstidspunkt. Erfaringsmessig er luktproblematikk utfordrende å konkretisere der man ikke finner åpenbare feil og mangler på vannlåser, ubrukte rom mm. Eier opplyser om at det er lagt laminat over et sluk (ingen tilgang til sluket pr i dag) på et rom i kjeller. Dette er svært uheldig og bør utbedres.

(...)

Det er begynt arbeid med eliminering av forskjellige aktuelle punkter/kilder til lukt. Dette må fortsettes til man finner konkret årsak.

Kostnad for dette kan ikke fastslås, men er naturlig å gjøre på medgått tid og materiell.

## 3. Uriktig opplysning om nytt gulv.

I salgsprospektet var det opplyst bl.a. følgende under *"standard"*:

Gulv: Enstavs parkett (2016) og fliser.

I tilstandsrapporten var det opplyst følgende om innvendige overflater:

Beskrivelse: Det er i hovedsak enstavs parkett (2016) og fliser. TG 1.

I etterkant av overtakelsen oppdaget kjøper at gulvet på soverommet i boligens 1. etg. ikke var skiftet i selgers eiertid.

Kjøper har fremlagt pristilbud for å utbedre gulv på soverom, og å fjerne sluk på kr 40 625 inkl. mva.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det foreligger en mangel ved boligen etter avhl. § 3-7, 3-8 og 3-9 annet pkt. På bakgrunn av salgsopplysningene kunne kjøper forvente at luktproblemet var utbedret på salgstidspunktet. Dette viste seg å ikke stemme. I salgssoppgaven hadde takstmann gitt

badet TG 1, noe som åpenbart var feil. Videre hadde boligen en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 annet pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 554 356 og forsinkelsesrente.

**Selskapet** har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det var ikke gitt uriktig opplysning om gulv. Hva gjaldt luktproblemet, var dette undersøkt og utbedret, og selger hadde ingen forutsetninger for å avdekke at forholdet ikke var tilstrekkelig utbedret. Det var uansett reklamert for sent for dette forholdet, jf. avhl. § 4-19. Hva gjaldt lekkasjen, hadde selger opplyst at de ikke var kjent med feil ved badet. Det var heller ikke dokumentert feil som var synlige ved takstmannens befarings. Selskapet viste også til at tidligere selgers egenerklæringsskjema var vedlagt salgsdokumentasjonen, slik at kjøper før avtaleinngåelsen ble opplyst om fukt i gulv i dusjnise, og om delvis ufaglært arbeid på badet. Selskapet anførte videre at vesentlighetsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet konkluderte med det ikke forelå en vesentlig mangel ved boligen jf. avhl. § 3-9 andre pkt. I begrunnelsen viste sekretariatet bl.a. til at det ikke forelå et tilstrekkelig kvantitativt avvik fra det kjøper kunne forvente. Sekretariatet fant derimot at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7 som en følge av mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten ved salget.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet vannlekkasje fra bad i andre etasje, dårlig lukt i boligen, samt at gulvet på et soverom ikke var skiftet.

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Fra sekretariatets vurdering av saken siteres:

Boligens opprinnelige konstruksjon er fra 1949 og var således 69 år gammel på kjøpstidspunktet. Flere bygningsdeler vil derfor ha oppnådd en alder hvor det er påregnelig med utskiftning og vedlikehold. Badet ble i salgsdokumentasjonen var opplyst å være nytt i 2007 og vurdert til TG 1 av takstmann. Kjøper kunne således forvente et 11 år gammelt bad med normalt god standard. Etter overtakelsen viser det seg at badet er utett og at den eneste akseptable utbedringsmetoden er totalrenovering. Et slikt forhold kan på bakgrunn av opplysningene gitt ved salget ikke anses å være helt påregnelig. I egenerklæringsskjemaet var det opplyst om tidvis dårlig lukt i boligen men at dette var utbedret med spyling og forbedring av tak. Det var ikke opplyst om luktproblemer etter dette. At kjøper opplever dårlig lukt etter overtakelsen er etter vårt syn heller ikke helt påregnelig.

Hva gjelder den kvantitative vurderingen så har Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 uttalt at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må ligge i det øvre sjiktet mellom 3-6 % av kjøpesummen, dvs. normalt mellom 5-6 %. Prosentsatsen er imidlertid kun et veiledende moment. Avgjørende for om det foreligger en vesentlig mangel beror på en samlet helhetsvurdering, jf. HR- 2017-1073-A avs. 27 og 29.

Av S. og B. AS sitt kostnadsestimat fremgår at totale utbedringskostnader for nytt bad vil beløpe seg til kr 554 356 inkl. mva. Dette utgjør 4,3 % av kjøpesummen, noe som i utgangspunktet er noe lavt til å utgjøre et vesentlig avvik. Videre forstår vi det slik at luktproblemet har sammenheng med feilene på badet og at lukten vil forsvinne ved totalrenovering av badet. Hva gjelder kostnader knyttet til gulv på soverommet så kan vi ikke se at dette er dokumentert. De totale kostnadene ligger således under den prosentsatsen som kreves for at det skal foreligge et tilstrekkelig kvantitativt avvik.

Etter en helhetlig vurdering så kan vi ikke se at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det kan ikke sees å være anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda kan ikke se at det er gitt en uriktig opplysning om nytt gulv på ett av soverommene. Det vises til at det i salgsdokumentasjonen er opplyst at det er *"hovedsakelig enstavsparkett fra 2016"* i boligen, noe som tilsier at det ikke er enstavsparkett på alle gulvene. Nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel på dette punktet.

Når det gjelder vannlekkasjen fra badet og luktproblematikken, kan ikke nemnda se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om disse forholdene. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene ut over det som det er opplyst om ved salget. Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at også tidligere selgers egenerklæringsskjema er vedlagt. Av tidligere selgers egenerklæringsskjema fremgår at det var fukt i gulv i dusjnisen i 2014, noe som ble utbedret med ny membran og nytt gulv. Arbeidet var opplyst gjort av faglærte og ufaglærte. Videre er det i selgers egenerklæringsskjema opplyst om tidvis dårlig lukt i forbindelse med badet oppe, som har vært utbedret med spyling av lufterør og forbedret lufting over tak. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet selgers forhold når det gjelder vannlekkasjen fra badet og luktproblematikken.

Det er imidlertid klart at selger identifiseres med takstmannen som har utarbeidet tilstandsrapporten etter oppdrag for selger. Spørsmålet er etter dette om takstmannen måtte kjenne til feilene på badet. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Etter det vi forstår så var ovennevnte forhold synlig ved befaring av badet. Dette tyder på at takstmann måtte ha kjent til og skulle ha påpekt feilene. Av takstmannens premisser i tilstandsrapporten fremgår at lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Sekretariatet kan ikke se at sluket er kommentert. Ovennevnte momenter vil etter vårt syn trekke i retning av ansvar for takstmann.

Til sammenligning viser vi tidligere nemndsavgjørelse FinKN 2013-577, hvor nemnda uttalte følgende:

Nemnda finner derimot at kjøperne kan påberope andre feil ved badet som mangler i medhold av avhl. § 3-7. Det følger av Rt. 2001 s. 369 (Takstmannsdommen) og Rt. 2002 s. 696 (NEBB-dommen) at kunnskapskravet i § 3-7 er et krav om grov uaktsomhet. Av Rt. 2001 s. 369 følger det videre at selgeren identifiseres med grov uaktsomhet hos den takstmannen som har utarbeidet boligsalgsrapport før salget. Av boligsalgsrapportens egen tekst fremgår det at lett tilgjengelige sluk skal besiktiges og kommenteres av takstmannen. Sakens opplysninger viser at feil ved sluk var lett å avdekke i denne saken. Nemnda mener at kunnskapskravet i § 3-7 er oppfylt, og at feilen skulle ha vært anmerket i rapporten og dermed opplyst til kjøperen før kjøpet. Også manglende avtrekk og luftespalte er forhold som takstmannen må ha sett, og som skulle ha vært anmerket i boligsalgsrapporten. Kjøperne har etter dette krav på prisavslag for mangler ved sluk og manglende avtrekk og luftespalte.

Nemnda er enig i dette, og har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet takstmannens forhold da også innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det vises i denne forbindelse til at det fremgår av tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget at *"lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres"*. Slik saken er forelagt nemnda, må det legges til grunn at i alle fall hovedsluket og sluket i dusjnisen var lett tilgjengelig. Disse slukene er ikke kommentert i tilstandsrapporten. Det fremgår av befaringsrapporten utarbeidet av B. AS på oppdrag for selskapet, at feilene som er omtalt i rapporten er *"synlige ved gjennomgang av badet"*. B. AS påpeker blant annet at i hovedsluket, som ligger veldig dypt i konstruksjonen, er tettesjikt og prinsipp for dette synlig. Det er benyttet smøremembran som bunnmembran, og B. AS fremholder

at det er *"grunnleggende feil å benytte smøremembran under støp"*. Videre fremgår det av befaringsrapporten at det er *"tvil om at synlig tettesjikt i hovedsluk kan være gjeldende tetting også i dusj"*, samt at det uansett ikke er *"komplett sammenheng i tettingen i gulvet"*. I og med at de påpekte mangelfulle forholdene ved badet var synlige ved en gjennomgang av badet, finner nemnda at det var grovt uaktsomt av takstmannen at disse forholdene ikke ble påpekt i tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget. Nemnda har merket seg selskapets anførsler i klagen av 22.9.20, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål. Nemnda har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. B. AS har estimert utbedringskostnadene til å utgjøre omkring kr 450 000 inkl. mva., og slik saken er opplyst legger nemnda til grunn at det av B. AS er skissert en forsvarlig utbedring av det mangelfulle forholdet. Det må gjøres fradrag grunnet forlenget levetid på bygningsdelene og standardheving, og nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 225 000 inkl. mva. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Nemnda er for øvrig enig med sekretariatet i at kjøper har rett til å få erstattet nødvendige sakskostnader, jf. avhl. § 4-14, men nemnda har ikke grunnlag for å foreta en utmåling slik saken er opplyst.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*