

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-888

10.12.2020

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved dampsperre – manglende membran i sluk – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i bydel Nordstrand i Oslo fra 1980 ble solgt "som den er" for kr 11,3 mill., og overtatt av kjøper 1.7.18. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde vært gjennom omfattende oppussing siden 2015. Det var opplyst at ytterveggene ble etterisolert innvendig i 2016, men at ytterveggene for øvrig var fra byggeåret. Vedrørende takkonstruksjonen var det opplyst om stedvis utbedret/fornytt dampsperre i 2016. I selgers egenerklæring og i tilstandsrapporten var det opplyst om fuktmerker, svertesopp og stedvis misfarget undertak på kaldloft. Selger opplyste at det hadde vært mangelfull lufting ved raft da de overtok boligen, men at det etter dette var etablert god lufting. Selger opplyste også om lekkasje rundt luftelyre, men at beslag var justert og at det ikke var registrert nye lekkasjer fra taket. Videre var det opplyst om tre nye bad fra 2016. Selger opplyste at arbeidene på badene dels var utført ved egeninnsats/vennetjeneste/av ufaglært, herunder bl.a. membranarbeider med smøremembran på bad i kjelleretasjen. I tilstandsrapporten ble badene i kjelleretasjen gitt TG 1 og TG 2, og det ble bl.a. opplyst om manglende fall og ikke synlig membran ved rørgjennomføring i gulv. Etter overtakelsen, i forbindelse med endring av planløsningen i boligen, ble det avdekket fuktig isolasjon, og at dampsperre på vegger og i tak var montert feil. Det ble også avdekket fuktmerker på loftet, og at vifte fra bad var avsluttet på loftet. I forbindelse med at kjøper skulle videreselge boligen ble det innhentet en tilstandsrapport, og takstmannen bemerket at det ikke var registrert membran i klemring i sluk på badene i kjelleretasjen. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til at dampsperran ikke var lagt feil, og at det ikke var dokumentert mangler ved membran eller sluk. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 469 613, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved dampsperre og manglende membran i sluk, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i bydel Nordstrand i Oslo oppført i 1980.

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

Huset har vært gjennom en omfattende oppussing siden 2015 - både utvendig og innvendig. Boligen er blant annet etterisolert, fått nye vinduer og terrassedører. Innvendig er alle flater oppusset, nye kjøkken, nye bad - i tillegg er rør- og elektrisk er utskiftet.

(...)

- Strøken og svært lekker enebolig

(...)

- Nye bad, hvorav to i hoveddel og ett i praktikantdel.

I tilstandsrapporten ble veggkonstruksjon og utvendige fasader gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Beskrivelse: Yttervegger i bindingsverk, opprinnelig isolert med 15 cm mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Eier opplyste at ytterveggene er innvendig etterisolert med 5 cm isolasjon i 2016. Ytterveggen forøvrig inkludert ytterkledningen er fra byggeåret.

(...)

Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av registrert råte i ytterkledning mot sør, ytterveggen forøvrig er gitt TG1.

Takkonstruksjonen ble gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Eier har stedvis utbedret/fornytt dampsperre i 2016 i følge oppgitte opplysninger.

(...)

Det ble stedvis registrert misfarget undertak på kaldt loft. Kaldt loft ble kun besiktiget fra loftsluke da stige ikke var montert på befaringstidspunktet. Det ble videre registrert fuktskjolder ved gjennomføring i taket - tørt på befaringstidspunktet. Eier har montert ny loftluke i 2016, montert ny pipehatt og utført tiltak ved å bedre lufting ved raftet i 2016 og har ikke registrert fukt/riming i undertaket etter utførte tiltak. - se egenerklæringsskjema.

Etasjeskillere ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Beskrivelse: Trebjelkelag med undergulv av plater, antatt isolert med mineralull i henhold til gjeldende forskrifter da boligen ble oppført. Nye sponplater hele etasjen i 2016 i følge opplysninger gitt av eier.

Vedrørende badene i kjelleretasjen ble det bl.a. opplyst om følgende:

Overflater, generelt - Kjeller / Bad 1

Beskrivelse: Oppusset/rehabilitert i 2016 i følge opplysninger gitt av eier (...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det er opplyst benyttet smøremembran på gulv. Det er manglende fall/mindre fall på gulv enn preakseptert løsninger for badegulv. Sluk er laveste punkt i badet. Membran var ikke synlig over flis ved rørgjennomføring til klosettet. Det er lagt til grunn at badet fungere greit med gjeldende fall da våtsonen i dusj er nedsenket.

Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremvist for takstmannen og takstmannen er har derfor ikke kjennskap til badets utførelse bak synlige flater.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS) på befaringen. Det ble ikke registrert verdier utover normalen på befaringstidspunktet. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Skjønnsfeil, overflatefeil og vanlig brukslitasje er ikke kommentert.

Ingen synlig membran ved rørgjennomføring i gulv samt manglende fall er gitt TG2, badet forøvrig er gitt TG1 på bakgrunn av alder.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Bad 1

Beskrivelse: Veggmontert dusj med dusjvegger, klosett, servant i underskap og opplegg for vaskemaskin i bad. Nye vann- og avløpsrør samt nytt sanitærutstyr i 2016 i følge opplysninger gitt av eier.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig brukslitasje er ikke kommentert.

Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Golvsluk er 30-60 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

TG: 1

Overflater, generelt - Kjeller / Bad 2

Beskrivelse: Oppusset/rehabilitert i 2016 i følge opplysninger gitt av eier. (...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det er opplyst benyttet smøremembran på gulv. Det er manglende fall/mindre fall på gulv enn preakseptert løsninger for badegulv. Sluk er laveste punkt i badet. Det ble registrert horisontalt riss i vegg over klosettet på befaringstidspunktet, sprekken er bekreftet utbedret etter utførelse av tilstandsrapporten. Det er lagt til grunn at badet fungerer greit med gjeldende fall da våtsonen i dusj er nedsenket.

Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremvist for takstmannen og takstmannen er har derfor ikke kjennskap til badets utførelse bak synlige flater.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS) på befaringen. Det ble ikke registrert verdier utover normalen på befaringstidspunktet.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig brukslitasje er ikke kommentert.

Riss i vegg over klosettet samt manglende fall er gitt TG2, badet forøvrig er gitt TG1 på bakgrunn av alder.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Bad 2

Beskrivelse: Veggmontert dusj med dusjvegger, veggmontert klosett og servant i underskap i bad.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Drenshull fra klosettet mangler. Det ble registrert horisontalt riss i vegg over klosettet antatt forårsaket av ramme til klosettet på befaringstidspunktet, sprekken er bekreftet utbedret etter utførelse av tilstandsrapporten

Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig brukslitasje er ikke kommentert.

Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av manglende drenshull fra sistene og fra klosettet som har antatt mangelfull innfesting/innkassing. Tg 1 er gitt for utstyret forøvrig.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Golvsluk er 30-60 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

TG: 2

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2015. På spørsmål om kjennskap til feil ved bad/våtrom, hadde selger svart "ja", med følgende redegjørelse:

Sprekk i fuge bak toalett bad kjeller. Utbedres før salg.

På spørsmålet "*Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?*", hadde selger svart "ja", med følgende redegjørelse:

3 stk bad ferdigstilt 2016.

På spørsmålet "*Er arbeidet utført av faglært?*", hadde selger svart "ja". Under "*Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når*", hadde selger opplyst om følgende:

Helt nye bad, inkl. membraner, vannledninger, avløpsrør, fliser, sanitærutstyr mm.

På spørsmålet "*Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?*", hadde selger svart "ja", med følgende redegjørelse:

Fullstendig mappe på rørleggerarbeider, inkl. FDV (rørsystem, sluk, innbygningsrammer, v.v.bereder, membraner.)

På spørsmålet "*Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?*", hadde selger svart "*ja*". Under "*Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når*", hadde selger opplyst om følgende:

Noe flisarbeider, veggplater, plater i himlinger, mineralull, sparkling, maling. Også membranarbeider med smøremembraner i bad kjelleretasje.

På spørsmålet "*Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?*", hadde selger svart "*ja*", med følgende redegjørelse:

Noe fuktmerker og svertesopp i undertak. Det viste seg å være mangelfull lufting ved raft da vi overtok boligen. Det er etter dette etablert god lufting ved raft hele taket.

På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje, hadde selger svart "*ja*", med følgende redegjørelse:

Lekkasje fra tak garasje 2015- 2017. Nytt taktekke og deler av undertak sommeren 2017. Begrenset lekkasje rundt luftepipe. Beslag er justert, og det er nå ikke registrert nye lekkasjer fra taket.

På spørsmålet "*Kjenner du til om arbeider utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?*", vedrørende el-anlegg, hadde selger svart "*ja*", og opplyst om følgende:

Deler av arbeider i boligen er utført ved egeninnsats. Dette dreier seg enkle arbeider. VVS-arbeider og el-arbeider er utført av faglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 11,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.4.18, og overtatt av kjøper den 1.7.18.

Kjøper ønsket å gjøre endringer på planløsningen i boligen. I forbindelse med riving av kjøkkenvegger og fjerning av gipsplater i taket og mot yttervegg, ble det bl.a. avdekket at dampsperran var montert feil.

Kjøper fremsatte reklamasjon den 1.3.19 over følgende forhold:

- Isolasjonen i boligen er fuktig. Dette skyldes trolig at fuktsperren er lagt feil.
- Videre er isolasjon på loftet fuktig, og takplatene er råtne. Dette skyldes trolig at ventilasjonsrøret fra badet i kjelleren ble ledet direkte opp på kaldloftet, som igjen har medført kondens og fuktighet på loftet.

Den 8.3.19 ble det reklamert over mangler ved isolasjon.

Selskapet avsto kjøpers krav den 13.3.19. I avslagsbrevet fremgikk bl.a. følgende:

Selger opplyser dog at det også har blitt gjort tiltak for å bedre lufting, ref. (egenerklæringsskjemaet). Luftespaltene var tildekket av isolasjon, klemt ned og inn, når de overtok boligen. Dette ble bedret ved å tilpasse nevnte isolasjon.

Kjøper innhentet skaderapport datert 24.3.19 fra takstmann E., hvor det fremgikk at yttervegger var utført, men ikke etterisolert og at isolasjonen i yttervegger var fuktig. Videre var diffusjonsplast i himlingen feilmontert, noe som hadde resultert i muggsopp og kondensmerker i undertaket. Det ble videre oppdaget at ventilasjonsrør fra bad i kjeller var avsluttet på loftet, som hadde resultert i vesentlige merker etter kondens og muggsopp, også i denne delen av undertaket.

Takstmann E. estimerte utbedringskostnadene til kr 417 700 inkl. mva.

Rapporten ble oversendt til selskapet 27.3.19. Samtidig ble selgers kommentarer til de påberopte mangelsforholdene etterspurt.

Selger ga følgende forklaring til selskapet den 28.3.19:

Dette er måten vi har løst etterisoleringen av ytterveggene. Nytt elektrisk anlegg har derfor ikke perforert damperre.

Ser at det er et bilde uten isolasjon mellom lektene, det kan jeg ikke skjønne. Alle yttervegger skulle isoleres med 5 cm mineralull, dette må være en glipp på en plass.

Preakseptert løsning, fra Sintef Byggforskserien:

523.255 Bindingsverk av tre. Varmeisolering og tetting
23 Montering av innvendig påføring

For å sikre tettheten til dampsperra ved installering av skjult elektrisk anlegg er det en stor fordel med inntrukket dampsperre. Da vil ikke dampsperra perforeres ved installering, og det er en fordel med tanke på lufttetning.

I e-poster fra selskapet til kjøper den 10.4.19 opplyste selskapet:

Selger har kommentert at rør på loft var påkoblet i deres tid. Da de selv tok over var det en glippe/skjøten hadde glippet. Denne koblet de sammen igjen. Det er trolig dette som har skjedd igjen nå.

Hva gjelder isolasjon snakket jeg med selger etter innledende reklamasjon. Vi oppfattet da ikke hvor i boligen dette er avdekket. Selger sier vegger er etterisolert, men ikke på loft. Jeg vil forelegge bilder og rapport for selger, og be om kommentar.

(...)

Selger ringte meg opp etter oversendte bilder.

Alle veggen er etterisolert. Det skal være 15cm totalt i alle vegger. Det kan virke som om det var 10cm fra byggeår, og han har lagt på 5cm. Hvorvidt det er en misforståelse mellom takstmann fra salg og selger, eller om takstmann har ordlagt seg på en uheldig måte, er uvisst.

(...)

Selger må se litt nærmere på problemstillingen vedr. dampsperre, så kommer vi tilbake til saken.

Så vidt jeg forstod er det dog ikke gjort endringer i dampsperre mot himling, men det er gjort i vegg.

(...)

Selger har gitt kommentar etter å ha forhørt seg med de som bistod under arbeidet.

Se vedlagt utklipp fra SINTEF Byggforsk. De har løst etterisoleringen med å legge det bak lekter, slik at nytt elektrisk anlegg ikke perforerte dampsperre.

Se preakseptert løsning, vedlagt bilde (523.255 bindingsverk av tre. Varmeisolering og tetting samt 23 montering av innvendig påføring)

Utklipp: "For å sikre tettheten til dampsperra ved installering av skjult elektrisk anlegg er det en stor fordel med inntrukket dampsperre. Da vil ikke dampsperra perforeres ved installering, og det er en fordel med tanke på lufttetning. Se fig. 23."

Kjøper åpnet etter dette større deler av veggene. Ifølge kjøper viste det seg at veggene var etterisolert som beskrevet i salgsdokumentene, men at isolasjonen/dampsperran var lagt feil. Takstmann E. foretok en ny befaring og reviderte skaderapporten. Følgende hitsettes fra revidert rapport datert 29.4.19:

SKADEFORLØP:

(...) Under demontering av veggoverflater ble det avdekket at diffusjonstett plast i ytterveggene var feil montert, samt at isolasjonen i ytterveggen på det aktuelle stedet som ble åpnet var fuktig, slik at denne også måtte byttes. Det ble registrert at ytterveggen var utforet men ikke isolert med 50 mm isolasjon.

Diffusjonstett plast var montert utenpå utforingen (varm side) og ikke mellom utforing og opprinnelig bindingsverk. Måten platen var montert på medfører at den ikke er tilfredstillende diffusjonstett, da det er laget hull i platen ved stikkontaktene i vegg. Det gjøres oppmerksom på at hull i diffusjonstett plast vil medføre at varm inneluft trekker igjennom platen og kondenserer mot kald overflate i ytterveggen når det er kaldt ute.

Ved demontering av plater i himlingen i stue ble det oppdaget at himlingen var nedlektet med 24x48 mm lekter og at diff tett plast var festet på undersiden av lektene. Platen var ikke klemt mellom undergurt på

takstoler og nedlekting. Dette medførte at det var et åpent sjikt mellom plast og isolasjon- 24 mm, samt at platen nå var full av skruer, da skruer til gips var skrudd i gjennom platen. Som resultat av dette ble det ved kontroll at kaldt loft, avdekket vesentlig mengde med muggsopp og kondens merker i undertaket. Det gjøres oppmerksom på at det er beskrevet misfarging og fuktskjolder i undertak ved tilstandsrapporten som forelå ved salget, men at undertaket var tørt på befaringsdagen til takstmannen. Muggsopp og kondens merker (fuktskjolder) i undertak er årsakssammenhengene med at diff tett plast ikke er tilfredstillende tett, slik at varm luft trekker igjennom platen og kondenserer mot kald overflate i undertaket. Området med muggsopp på loft er rett over badet.

Ved åpning av himling ved eks kjøkken oppdages det også at ventilasjonsrør fra bad i kjeller var avsluttet på loft, varm luft ble ikke ført ut av boligen, dette resulterte i vesentlige merker etter kondens (vanndamp) og muggsopp i undertaket, også i denne delen av taket.

(...)

TILTAK- OG REPARASJONSBEKRIVELSE:

Resterende del av himling i stue må demonteres (22 m2) og platen må byttes og monteres mellom undergurt og nedlekting, slik at det ikke er hull i platen og at mellomrom mellom isolasjon og plast elimineres. Hjemmelshaver har allerede utbedret deler av himlingen og yttervegg. Materialer til dette er medregnet i kostnadsoverslaget. Innvendige veggoverflater på yttervegger- gips, utlekting og isolasjon, må demonteres før ny plast monteres riktig. Det legges til grunn at alle yttervegger må åpnes og platen utbedres, samt at eksisterende isolasjon kan brukes om igjen. Himling over soverommene og bad må demonteres, samt deleveggene mellom de ulike rommene, slik at ny plast kan monteres i hele himlingen. Det er opplyst om i taksten som forelå ved salget at det er brukt banemembran på badet, det legges til grunn at badet kan lokalt utbedres med å kun demontere vegger og himling. Det beregnes 2 timer til demontering pr flis på vegg mot gulv. Veldig viktig at ny plast monteres helt tett og at platen fra himlingen legges med overlapp mot plast på ytterveggene og overlapp mot membranplate på bad, dette for å unngå fremtidig fuktgjennomgang som følge av kondensering.

Muggsopp på loft kan kjemisk fjernes, etter at ny plast er etablert. Det anbefales at det innhentes tilbud fra ekstern entreprenør, f eks polygnon til fjerning av muggsopp på loft, da dette kan være svært vanskelig å prise riktig, da det erfaringsmessig har vist seg at utbedringskostnader ved dette varierer svært mye. Erfaringsstall fra tilsvarende mengder muggsopp på loft ligger på kr 60-80 000.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 380 271 inkl. mva.

Selskapet og selskapets takstmann var i kontakt med selger sommeren 2019. I e-post fra takstmann S. til selger fremgikk:

Vegger: husker du om det ble lagt plast på eksisterende vegger og deretter montert utforing (48x48), eller var platen lagt utenpå utforingen? Ble det etterisolert med 5 cm i vegger? Har du bilder som kan dokumentere forholdene? Kjøpers takstmann opplyser at det er lagt plast utenpå utforing og at plast er brutt av elektro. Det er ikke registrert 5 cm isolasjon.

Himling: Ble det gjort arbeider med isolasjonen? Samme forhold som vegger, ble det montert plast på takspærre/undergurt eller på nedlekting? Har du bilder som kan dokumentere forholdene fra oppussingen? Kjøpers takstmann opplyser at det er avstand mellom isolasjon, plast er montert utenpå nedlekting og at skjøter er ikke tette, samt at plast er perforert av skruer.

Etter flere purringer fra selskapet forklarte selger følgende:

Som jeg forstår det, er det dampspærre over stuedel som ligger feil. Vi har vel ikke noe sted hevdet å ha utført arbeider utover å erstatte panel i himling med gips. Der denne ligger feil, er det med overveiende sannsynlighet ikke blitt gjort noe med denne, og dampspærre her er nok fra byggeår. Når det gjelder ventilasjonsrør fra bad over tak, så har denne falt av sine fester til pipe. Dette er ikke årsak til kondensproblematikken på kaldt loft. Fukt her har vært her siden vi kjøpte, men det har blitt tørrere etter at vi flyttet på isolasjon mot raft. Dette er kunde godt kjent med. Når det gjelder isolasjon i vegger, kan ikke jeg skjønne at det skal mangle isolasjon i vegg. Dette har nok vært en forglemmelse i prosessen ett enkelt sted. Har mye bilder fra oppussingen, og skal ta en gjennomgang av disse og gi deg en tilbakemelding så snart jeg er tilbake på kontoret neste mandag.

Selskapet innhentet uttalelse fra byggteknisk konsulent Ø. vedrørende dampsperre, isolasjon og muggsopp på undertak. Følgende hitsettes fra notat datert 17.2.20:

Boligen er bygget i 1980. Innvendige arbeider som er utført etter 1980 er ikke søknadspliktige og utløser heller ikke nyere forskriftskrav. Byggeskikken var også på mange måter annerledes. Det er derfor forskrifter og byggeskikk som gjald i 1980 som skal legges til grunn. En hovedregel er at arbeid som gjøres i ettertid ikke gjøres dårligere enn det som gjald ved oppføringstidspunkt. Bland annet var det på langt nær ikke det fokuset på tetthet, diffusjonstetting m.m. på 70-80 tallet som i dag. Det var helt vanlig å montere diffusjonsplasten etter at skjulte elektriske rør og el-bokser var montert. Dvs. at plasten var det siste som ble montert før veggplater og himlingsplater ble montert. Etter beste evne skar man hull i plasten rundt el-bokser.

Etterisolering er valgfritt tiltak, ikke krav. Hvor mye og hvilke konstruksjoner man ønsker å etterisolere er valgfritt. Slike arbeider utløser ikke nyere krav.

Fukt og muggsoppvekst på loftet skyldes i hovedsak noe mangelfull ventilering av loftet. Isolasjonen er lagt slik at den tetter mange steder luftespalten langs husets langsider.

Høsten 2019 skulle kjøper videreselge boligen, og hadde i den forbindelse befarings av takstmann P. for utarbeidelse av tilstandsrapport. I tilstandsrapporten ble det anmerket "*Dukmembran ikke registrert i klemring i sluk*" på begge badene i kjelleretasjen, og badene ble gitt TG 2 "*på grunn av manglende membran i klemringen i sluket*".

Det ble innhentet uttalelse fra takstmann P.:

Konsekvensen av at det ikke er membran som er festet til klemringen er at hvis sluket blir tett, og vannet stiger opp i slukbrønnen, kan vannet gå ut i murgulvet og videre ned i grunnen eller ut i tilstøtende rom.

Det er mulig å reparere dette ved å hugge opp rundt sluket, og legge en membranduk som festes til klemringen i sluket. Jeg foreslår at dere kontakter en murer som kan garantere at denne løsningen fungerer. Hvis mureren mener at denne løsningen ikke er gunstig, må gulvet hugges opp, og det må legges ny membran. Mureren gir pris på arbeidene.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra S., hvor kostnadene for "*Fixing only shower area*" er beregnet til kr 19 346 og "*Fixing all floor*" er beregnet til kr 45 417.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, som en følge av feilmontert dampsperre og manglende membran i sluk.

Feilmonteringen av dampsperre har medført fuktig isolasjon. Videre har feilmonteringen, sammen med ventilasjonsrør avsluttet på loft, medført at det oppstår kondensmerker og muggsopp i undertak på loftet. Det var en vesentlig egenskap ved en bolig at den holdt seg tørr og opprettholdt et godt inneklima uten fukt/mugg, både etter dagens forskrifter og forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Boligen sto i sterk kontrast til de forventningene som kjøper fikk ved salget. Manglende membran medførte at badet ikke var tett, som igjen kunne medføre store følgeskader. Kjøper ble gitt en høy forventning om at dette var utført på en korrekt måte og fungerte tilfredsstillende.

Kjøper var før avtaleinngåelse bevisst på at mye arbeid var utført med egeninnsats. Kjøper var derfor nøye med å gjøre en bakgrunnssjekk av selger, samt å undersøke kvaliteten på det synlige arbeidet. Det synlige arbeidet fremsto å være av høy kvalitet. I tillegg avdekket kjøper at selger var bygningsingeniør og takstmann, og forventet dermed at arbeidet var gjort riktig.

Kjøper har videre anført at selger måtte kjenne til de påberopte forholdene, jf. avhl. § 3-7. Ettersom selger var takstmann, forelå det ingen rimelig grunn for selger til å være uvitende.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 469 613, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke foreligger mangler etter avhendingslovens bestemmelser, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selskapet har bestridt at dampspærren var lagt feil, under henvisning til uttalelsene fra byggteknisk konsulent Ø. Det ble opplyst om merker etter fukt/sopp ved salget. Det var ikke påvist nye skader på loftet som en følge av dampspærren. Det var heller ikke påvist skader øvrige steder i konstruksjonen. Vedrørende manglende membran i sluket har selskapet anført at det ikke kunne konkluderes med at det var mangler ved membran/sluk etter én befaring uten inngrep av noen grad. Ved salget ble det opplyst at arbeid med membran på bad i kjeller var utført ved egeninnsats. Kjøper kunne ikke ha en forventning om faglært arbeid grunnet selgers bakgrunn som takstmann. Det fremgikk ikke av salgsdokumentasjonen hvorvidt selger var faglært eller ei.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for selger for så vidt gjelder avvik ved dampspærrerne og fuktproblematikken på loftet. Nemnda slutter seg til denne vurderingen, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Også nemnda finner det påfallende at selger, som angivelig selv er fagkyndig takstmann, ikke skal ha kjent til arbeidene med dampspærren i veggen og himlingen som medførte feilkonstruksjonen. På bakgrunn av nemndas skriftlige saksbehandling er det likevel vanskelig å foreta noen troverdighetsvurdering av selgers påstander på dette punktet. Nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selgers forklaring på dette punktet er uriktig, og finner ikke at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for selger på dette punktet.

Nemnda mener tilsvarende gjør seg gjeldende for spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for manglende membran i klemring i sluk. Selv om selger med sin bakgrunn må formodes å ha en viss kjennskap til betydningen av manglende membran i sluk, foreligger ikke klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte informasjon på dette punkt. Også her kan sekretariatets konklusjon og begrunnelse tiltres.

Derimot har nemnda vært noe mer i tvil for så vidt gjelder takstansvar for det samme forholdet. Etter praksis skal takstmannen identifiseres med selger i relasjon til avhl. § 3-7. Sekretariatet har i sin vurdering vurdert spørsmålet slik:

Av tilstandsrapporten fremgår det at lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres.

Takstmannen har ikke tatt forbehold om slukenes tilgjengelighet, men har likevel ikke kommentert disse nærmere, utover at det er bemerket at sluk er laveste punkt på badet.

Slik saken er dokumentert er det vanskelig for oss å vurdere synligheten av manglende membran, og det er ikke fremlagt noen fagkyndig uttalelse som sier noe om dette.

Samtidig bemerker vi at forholdet ble oppdaget da det ble utarbeidet en tilstandsrapport på samme undersøkelsesnivå, i forbindelse med kjøpers videresalg. Dette kan tilsi at forholdet er noe takstmannen ville ha oppdaget dersom han hadde inspisert slukene.

Til sammenligning vil vi vise til FinKN 2014-290, hvor nemnda uttalte følgende:

Det opplyses innledningsvis i rapporten, at våtrom skal inspiseres spesielt, og under rubrikken for bad, at lett tilgjengelige sluk skal besiktiges og kommenteres. I rapporten er det opplyst at begge bad har plastsluk med klemring. Det har senere vist seg at det mangler mansjett eller membran under klemring på badet i 1. etg.

Nemnda må legge til grunn at dette forholdet var lett synlig ved en ordentlig besiktigelse av sluket. Opplysningen om sluk i boligsalgsrapporten, er enten uriktig, eller så ufullstendig at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8 om uriktig opplysning, eller § 3-7 om manglende opplysning.

Se også FinKN 2020-115.

I begge de nevnte avgjørelsene hadde takstmannen kommentert slukene nærmere, og det var følgelig på det rene at han faktisk hadde foretatt en inspeksjon av disse.

Motsetningsvis vil vi viser til FinKN 2017-149. Ved salget var det utarbeidet en boligsalgsrapport etter standarden NS 3424, hvor takstmannens mandat bl.a. var at "Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres". Etter overtakelse ble det avdekket manglende membran ved klemring i sluk, noe takstmannen ikke hadde bemerket i boligsalgsrapporten. Nemnda uttalte følgende:

Det er etter nemndas syn heller ikke grunnlag for å konstatere mangel etter avhl. § 3-7 begrunnet med grov uaktsomhet fra takstmannens side ved utarbeidelse av boligsalgsrapporten. Den forsømmelsen som takstmannen eventuelt gjorde seg skyldig i ved ikke å inspisere sluket, er ikke av en slik karakter at man kan si at takstmannen kjente eller måtte ha kjent til manglende klemring i sluket. En forsømmelse av å gjøre en inspeksjon som normalt skal gjøres, er av en annen karakter enn en unnlatelse av å anmerke et forskriftsstridig forhold som takstmannen må ha sett, slik som i FinKN-2012-571 og FinKN-2014-288, hvor takstmannens unnlatelse av å anmerke forskriftsstridig innkledning av pipe ble ansett omfattet av avhl. § 3-7.

Ettersom det fremstår uklart om takstmannen faktisk har inspisert slukene, samt at takstmannen har tatt forbehold om at han ikke har kjennskap til badets utførelse bak synlige flater, er sekretariatets vurdering at tilsvarende må legges til grunn i herværende sak. Dette særlig når det ikke foreligger en fagkyndig vurdering som sier noe om synligheten av forholdet. Ved salget ble det for øvrig opplyst om smøremembran, mens det ved kjøpers videresalg er bemerket at det ikke ble registrert dukmembran i slukene. Dersom kjøpers takstmann ikke fikk opplyst at det var benyttet smøremembran, kan det ha hatt betydning for hans vurdering av slukene. Vi vil også bemerke at det ikke er fremlagt noen forklaring fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten som forelå ved salget.

Sekretariatets vurdering er etter dette at det ikke kan legges til grunn at takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende, jf. avhl. § 3-7 første punktum.

Nemnda slutter seg til sekretariatets rettslige utgangspunkt. Nemnda viser også til FinKN 2020-838, der manglende besiktigelse av lett tilgjengelige sluk ble ansett grovt uaktsomt. Her uttalte nemnda følgende:

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 befarings 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 nemndavgjørelse 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.

Som sekretariatet finner nemnda det noe uklart om takstmannen faktisk har inspisert slukene, samt hvor tilgjengelig det aktuelle sluket var. Nemnda har merket seg bildene fremlagt i brev fra kjøpers advokat av 4.11.20, men grunnet ombyggingsarbeidene kan nemnda ikke se at bildene sier noe om hvor tilgjengelig sluket var for takstmannen i 2018. Nemnda er dessuten enig i at det er et poeng at det ved salget i 2018 ble opplyst om smøremembran, mens det ved kjøpers videresalg i 2020 (jf. tilstandsrapport av 12.8.19) opplyses om at det ikke er registrert dukmembran i slukene. Dersom kjøpers takstmann ikke fikk opplyst at det var benyttet smøremembran, kan det ha hatt betydning for hans vurdering av slukene. Under adskillig tvil har nemnda etter dette kommet til at det ikke kan oppstilles grov uaktsomhet fra takstmannens side i 2018. Det foreligger derfor heller ikke en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann på dette punktet.

Endelig blir det spørsmål om det foreligger en mangel etter vesentlighetsbestemmelsen i avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at verken det kvantitative eller kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret kan anses oppfylt og konkludert slik:

Slik saken er dokumentert finner vi det uklart hvor stort skadeomfanget er. På bakgrunn av dette, samt opplysningene kjøper har gitt ved videresalget av boligen, finner vi det videre usikkert om de fulle utbedringskostnadene er nødvendige. Vi bemerker at det ikke er fremlagt faktura eller lignende som viser faktisk påløpte utbedringskostnader. Dersom fulle utbedringskostnader legges til grunn som nødvendige er dette uansett under den veiledende terskelen Høyesterett har oppstilt, og vi kan ikke se at det er dokumentert et avvik som kvalitativt sett tilsier at et lavere forholdstall må aksepteres i denne saken.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, samt de øvrige elementene av sekretariatets grundige vurdering og drøftelse av utbedringskostnadene. Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers brev av 4.11.20, men finner ikke at disse stiller vesentlighetsvurderingen i noe annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).