

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1220

17.12.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

9 år gammel bolig – forskriftsavvik ved boligens 4 bad – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Kongsvinger oppført i 2010 ble solgt "som den er" for kr 7,2 millioner og overtatt av kjøper i 2019. Ved salget ble boligen markedsført som blant annet "*lekker*" og som "*en bolig hvor superlativene ikke helt strekker til*". I verdi- og lånetaksten som ble utarbeidet ved salget ble det vist til noe dårlige fuger på baderomsfliser ved dør på et bad. Badene var ved salget utstyrt med dusjkabnett/badekar. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det fløt vann utover hele gulvet på et av badene som en følge av et sluk hadde gått tett. Kjøper undersøkte etter dette alle baderommene og reklamerte deretter over konstruksjonsfeil ved samtlige av boligens bad. Kjøper anførte blant annet at det forelå et vesentlig avvik. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at utbedringskostnadene kun utgjorde 2,4 % av kjøpesummen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 225 371, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av forskriftsavvik ved boligens fire bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle boligen er en enebolig i Kongsvinger kommune oppført i 2010.

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

Lekker enebolig (...)

Her får du en gjennomført lekker bolig med spennende arkitektur, høy standard og meget god planløsning.

(...)

Moderniseringer og påkostninger

Huset er bygget etter god standard i 2010 og i en stil som fortsatt er moderne. Det har derfor ikke vært behov for store påkostninger. Det må likevel alltid beregnes noe vedlikehold ut fra alder og bruk. I taksten er følgende kommentert: Noen dårlige fuger på baderomsfliser, stedvis synlige hjørnebeslag og skruer i gipsplater, noe sprekker i hjørner og plateskjøter i soverom.

Standard

Dette er en bolig hvor superlativene ikke helt strekker til. En bolig ingen har maken til. Her er materialvalgene nøye gjennomtenkt og det er en helhetlig stil i hele huset med smakfulle løsninger og meget høy standard. Huset er bygget med to leiligheter i tillegg til hoveddelen og begge disse har separate innganger.

I verdi- og lånetaksten var det for badet i hoveddelen i 1. etasje påpekt noe dårlige fuger på baderomsfliser ved dør. I samme rapport ble det vist til gamle fuktmerker i baderomshimlingen ved leiligheten i sokkeetasjen. Det sto videre at dette ifølge selger var fra en skade som oppsto etter byggeåret og det ble ikke påvist fukt etter overflatemåling med fuktmåler.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger har eid og bodd i boligen siden 2015. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på våtrom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,2 millioner ved kjøpekontrakt datert 12.9.19, og overtatt av kjøper den 29.11.19.

Kjøper har opplyst at de i mai 2020 opplevde at det fløt vann utover gulvet på et av boligens baderom etter at sluket ble tett. Vannet rant mot dørterskelen, og kjøper så da at det ikke var fall mot sluket på baderommet. Etter dette undersøkte kjøper de tre andre baderommene og oppdaget manglende fall også der. Det ble reklamert over forholdet 26.5.20.

Kjøper har lagt en rapport fra firma W. av 15.9.20:

Våtrom 2.etg. hovedplan

I våtrommet er det installert boble-/badekar, veggmonert bidet og wc, samt servantseksjon. Gulvet er belagt med 33 x 33 cm fliser og er helt flatt uten fall mot sluk. Sluket er plassert midt under badekaret, ca 70 cm fra badekarets front. Plasseringen tilsier at sluket ikke er tilgjengelig for vedlike-/renhold. Det er fuktskader på listverk ved dør og membranen er ikke synlig ved terskel. På begge sider av terskel er det helt poent rett inn i konstruksjonen i høyde med topp flis, også topp slukrist. Tilluftsspalte mellom terskel og dørblad er 2-3 mm. Viser til bilder merk. Bad 2 etg.

Våtrom 1 .etg hovedplan

Våtrommet har installasjon med dusjkabinett, veggmontert bidet og wc, samt servantseksjon. Gulvet er belagt med 31.3 x 31.3 cm fliser og har ca 5. mm motfall fra inngangsdør mot sluk. Sluket er plassert mot hjørne under dusjkabinett, slik at kabinettet må flyttes frem på gulvet for tilgang for vedlikehold, og er ikke lett tilgjengelig. Det er fuktskader på listverk ved dør. Fugemasse ved en flis er sprukket opp og flisen har løsnet fra underlaget. Det er ingen synlig membran ved terskel, slik at membran ved terskel mest sannsynlig er lavere enn ved sluket/topp slukrist. Tilluftsspalte mellom terskel og dørblad er 2-3 mm. Viser til bilder mrk. Bad 1.etg.. og hoveddel.

Våtrom hybel hovedplan

Våtrommet har installasjon med dusjkabinett, veggmonert WC, servantseksjon, samt vaskemaskin. Gulvet er belagt med 31.3 x 31.3 cm fliser og har ca 10 mm motfall fra terskel til front dusjkabinett. Dusjkaret er festet til flislagte veggflater med silicon og utførelsen har samtidig tettefunksjon. Sluket er plassert under dusjkaret, og er ikke tilgjengelig for vedlikehold. Det er fuktskader på dørblad, dørkarm og listverk. Membranen er ikke synlig ved terskel, det samme gjelder manglende mansjetter på rørgjennomføringer. Membranen ved terskel er mest sannsynlig lavere ved sluket/topp slukrist pga stort motfall. Tilluftsspalte for ventilasjon er 2-3 mm mellom dørblad og terskel. Viser til bilder mrk.Bad hybel hovedplan.

Våtrom hybel kjellerplan

Installasjonen består av dusjkar, veggmontert WC, servantseksjon, samt vaskemaskin/tørketrommel i søyle. Gulvet er belagt med 31.3 x 31.3 cm fliser og har ca 7 mm fall fra terskel mot sluk. Dusjkaret er som den andre hybelen, festet til flislagt veggflate med silicon med tettefunksjon. Sluket er plassert under dusjkar og er ikke lett tilgjengelig for vedlikehold. Membranen er ikke synlig ved terskel og rørgjennomføringer i gulv og vegg har ingen synlige mansjetter. Fuktskader (til dels store) er på dørblad, dørkarm og listverk. I dusjsonen er det sprekkdannelse i fuger på høyre side nede. Det påpekes også fuktskader i tak. Tilluftsspalte for ventilasjon er 2-3 mm mellom terskel og dørblad. Viser til bilder Bad kjellerplan.

(...)

Konklusjon

Våtrommene må utbedres/bygges om for å oppfylle kravene i forskriften. Blant annet fall på gulv, membran og mansjettløsninger som krav og monteringsanvisninger tilsier. Utbedring av ventilasjon slik at fuktskader elimineres.

Utbedringen skal dokumenteres.

Ifølge kjøper la firma W. til grunn at utbedringskostnadene for avvikene ved baderommet ville utgjøre kr 991 615 inkl. mva.

Etter spørsmål fra kjøper i e-post av 22.10.20 om henholdsvis hvilke forskriftsavvik som eventuelt forelå, nødvendigheten av utbedring, samt spørsmål om takstmann burde ha oppdaget avvikene forut for salget, svarte firma W. følgende i e-post av 26.10.20:

1. Fravik i forskriftskrav: Krav til fall på våtromsgulvene er ikke ivarettatt. Våtrom 2.etg. Hovedbad har flatt gulv, våtrom 1.etg hovedplan og våtrom hybel hovedplan har motfall til sluk. Våtrom hybel kjellerplan har ca 7 mm fall mot sluk. Forskriftskrav er fall 1 : 50 80 cm ut fra sluket dvs. 16 mm fall. Fall på samtlige våtrom oppfyller ikke kravene i forskriften. Tilluftsspalte for luftskifte på 30 l/sek (108 M3/H) er målt til 2 – 3 mm på samtlige våtrom. Anbefalt tilluftåpning for eks mellom dørblad og terskel er 30 mm. Se vedlegg som er merket for å tilfredsstille forskriftskravene.
2. Det må foretas utbedringer da det er til dels store fuktskader på listverk, utføringer, dørkarmer og dørblad. I tillegg er til ikke tilstrekkelig høyde på membran ved terskel. Våtrommet skal være tett min. 25 mm over topp slukrist.
3. Ja, en takstmann som skal utføre og levere en Boligsalgsrapport må ha kunnskap om forskriftskrav fra byggeåret.

Kjøper har videre fremlagt en e-post fra rørleggermester H. av 24.11.20 som bekreftet at det var nødvendig med totalrehabilitering av et våtrom.

Selskapet har fremlagt rapport av 8.1.21 utarbeidet av firma C., hvor kostnadene til utbedring av badene ble anslått til kr 171 875 inkl. mva.

I e-post av 5.2.21 uttalte firma C. følgende:

C. kan gå god for utbedringstiltakene som beskrives i befæringsrapporten og garantere at baderommene vil oppfylle forskriftskravene dersom utbedringstiltakene gjennomføres. C. garanterer for at utbedringer skjer med god faglig utførelse og det gis garanti for de arbeider som utføres. Baderommene vil imidlertid ikke tilfredsstille kravene i TEK -10 eller TEK -17, men baderommene vil ikke avvike fra kravene i TEK -97 som er gjeldene referanse for baderommene. Det gjøres oppmerksom på at utbedringer på eldre baderom ikke utløser nyere forskriftskrav.

Firma W. ga 26.1.21 en tilleggsrapport etter å ha gjennomgått rapporten utarbeidet av firma C., hvor det ble fastholdt at deres første rapport var korrekt.

Selskapet la etter dette frem en rapport fra takstmann S. som vurderte reklamasjonsrapportene som forelå i saken. Det hitsettes følgende fra rapporten:

SAMMENDRAG AV KONKLUSJON:

Tilbudet fra C. er satt for lavt, da det ikke er hensyntatt utbedring av fallforhold.

Tilbudet fra H. er satt for høyt da det har blitt lagt inn mange poster som ikke omfatter omtalte mangler, men som faktisk gjelder oppgradering og fornying av inventar, utsyr, rørføringer mm.

Undertegnades mening er at prisen for utbedringer i dette tilfelle bør ligge over C. sine, og det kan vurderes flis på flis etter at membran har riktig høyde, med fall til sluk. Grunnen for valg av denne løsningen, er at badet har passert 50% av forventet levetid. Flis på flis er normalt ikke anbefalt på nyere bad.

Det har blitt forespurt om kostand vedrørende og legge flis på flis med fall mot sluk, siden man ikke har vært på befaring og ikke er kjent med arealet er det lagt til grunn en m² pris. Man må regne ca. kr 2 200.- pr. m². inkludert flis til m² pris kr 200.- Eventuelt flytting av veggmonterte innredninger som går til dagens nivå og må løftes er satt til RS kr 5 000.-

Det bemerkes videre at rapportene er skrevet på bakgrunn av mottatt dokumentasjon og det har ikke vært utført noen befaring.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger opplyser til selskapet at de ikke har hatt noen kunnskap om de avdekkede forholdene. De opplyser at de har vært svært nøye med bruk av slukrens for å unngå tette sluk. Det bemerkes at manglende fall på badegulvene ble oppdaget først da sluket var tett, slik at vann rant utover gulvene. Selger har bodd i boligen i nesten 5 år, og tegnet boligkjøperforsikring da de kjøpte boligen. Hadde de opplevd problemer med oversvømmelse på badene, ville de reklamert på dette. De øvrige forholdene kan ikke forventes at selger måtte kjenne til.

Kjøper har anført at selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til de påberopte forholdene på baderommet, herunder utilstrekkelig fall på baderomsgulvene og fuktskadene på listverk ved døren, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte videre at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 225 371 i tråd med vurderingsrapporten fra takstmann S.

Selskapet har anført at det ikke foreligger brudd på selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7, verken for selger eller takstmann. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne slik saken var dokumentert ikke se at det var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til de avdekkede forholdene, jf. avhl. § 3-7. Videre kom sekretariatet til at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

I denne saken anfører kjøper at de nødvendige utbedringskostnadene utgjør et sted mellom kr 225 371 og kr 991 615, og at det kvantitative vesentlighetskravet dermed er oppfylt. Selskapet anfører på sin side at det er den rimeligste akseptable løsningen som må legges til grunn, jf. LG-2006-14565. Den rimeligste løsningen er på kr 171 875, noe som utgjør 2,4 % av kjøpesummen, og dette er ikke tilstrekkelig til å utgjøre en mangel.

Det følger av fast nemndspraksis at kjøper må akseptere den rimeligste utbedringsmetode så lenge den objektivt sett må anses forsvarlig og akseptabel, selv om løsningen ikke nødvendigvis vil være optimal. Det er videre kjøper som må godtgjøre at den rimeligste utbedringsmetoden eventuelt ikke er tilfredsstillende. Se til sammenligning FinKN 2021-873.

(...)

Sekretariatet finner det ut fra dette naturlig å ta utgangspunkt i at pristilbudet fra C. er et forsvarlig pristilbud, men ser at det er en viss faglig uenighet om det må etableres fall mot sluk. Vi tilføyer i denne sammenheng kort at nemndspraksis viser det ikke nødvendigvis er slik at manglende eller for lite fall på gulvet er et relevant avvik, se eksempelvis FinKN 2021-210 og FinKN 2021-891.

Utbedringskostnader på kr 171 875 utgjør 2,4 % av kjøpesummen og utbedringskostnader på kr 225 371 utgjør 3,2 % av kjøpesummen. Ut fra dette er det etter vår vurdering ikke avgjørende for sakens resultat hvilken av disse utbedringskostnadene som legges til grunn og bemerker at også utbedringskostnader på 3,2 % er i det nedre sjikt for hva nemnda har lagt til grunn at kan utgjøre et vesentlig avvik.

Spørsmålet i det videre vil være om kvalitative momenter i alle tilfelle medfører at det foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

(...)

Utgangspunktet for den kvalitative vurderingen er hva kjøper kan forvente basert på boligens opprinnelige oppføringsår, med mindre det er gitt opplysninger som tilsier at man må ta et annet utgangspunkt. Det er videre påregnelig at en brukt bolig på 10 år ikke nødvendigvis på ethvert punkt oppfyller alle krav til dagens

håndverkerskikk og byggeforskrifter og at det er begrenset levetid på alle bygningsdeler og bygningskomponenter, jf. eksempelvis FinKN 2020-816.

Det følger av retts- og nemndspraksis at der hvor det dreier seg om nyere eiendommer hvor det er opplyst om høy standard kan utbedringskostnader på mindre enn 3-4 % av kjøpesummen utgjøre et vesentlig avvik, se eksempelvis Rt. 2007 s. 1587. Her ble utbedringskostnader på 3,2 % av kjøpesummen ansett å være vesentlig ved salg av en tre år gammel bolig. I FinKN 2014-447 ble utbedringskostnader på 2,7 % av kjøpesummen under tvil ansett å være tilstrekkelig for å utgjøre et vesentlig avvik for en ett år gammel enebolig solgt med høy standard. I FinKN 2016-287 uttaler imidlertid flertallet at utbedringskostnader på 3,6 % i utgangspunktet er for lite til å utgjøre et vesentlig avvik etter avhl § 3-9 andre pkt.

(...)

Det som i første rekke trekker i retning av at det kan foreligge et vesentlig avvik er, slik kjøper også fremhever, markedsføringen av boligen og beskrivelser i prospektet som "høy standard", "her kan du gå på spa i eget hjem", og "Dette er en bolig hvor superlativene ikke helt strekker til. En bolig ingen har maken til. Her et materialvalgene nøye gjennomtenkt og det er en helhetlig stil i hele huset med smakfulle løsninger og meget høy standard." Det er i tillegg avdekket avvik ved alle fire baderommene, noe alle tre takstmennene som har vært engasjert i saken er enige i.

På den andre siden var boligen 10 år ved salget og altså noe eldre enn i Rt 2007 s. 1587 (3 år) og FinKN 2014-447 (1 år) hvor det ble lagt til grunn mangel ved utbedringskostnader på henholdsvis 3,2 % og 2,7 % av boligens kjøpesum. Det forelå heller ingen konkret teknisk vurdering av baderommene ved salget, kun en verdi- og lånetakst. I sistnevnte rapport var det også påpekt noe dårlige fuger på baderomsfliser ved dør og gamle fuktmerker i baderomshimling etter en skade som skal ha oppstått rett etter byggeår.

Etter en samlet vurdering, og under tvil, har vi kommet til at avvikene ikke innebærer at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med.

Vi har i vurderingen særlig vektlagt av boligen var 10 år ved salget, og utbedringskostnadenes størrelse. I lys av praksis fremstår da ikke eiendommen samlet sett i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med, og det foreligger da ingen mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Etter en konkret helhetsvurdering har nemnda kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda tilføyer at selv om boligen er markedsført med høy standard er noen av formuleringene som er benyttet så generelle at de vanskelig kan tillegges særlig stor vekt i forventningsvurderingen.

Nemnda oppfatter at nemndsansmodningen kun gjelder sekretariatets vurdering av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda bemerker likevel at den ikke kan se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. For så vidt gjelder spørsmålet om takstansvar, er nemnda enig med kjøper i at det er uheldig at takstmannen ikke avdekket avvikene ved badet. Slik forutsetningen er angitt for denne verdi- og lånetaksten – *"basert på en enkelt visuell befarung uten inngrep i byggverket"* – finner nemnda likevel ikke at takstmannen kan sies å ha utvist grov uaktsomhet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).