

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2021-377

21.4.2021

**HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)**

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

Bad renoverert i 2017 – TG 0 og TG 1 – opplyst om ufaglært arbeid – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Et småbruk i Nes kommune med kårbolig oppført i 1956 ble solgt "som den er" for kr 5 750 000 i 2019. Ved salget ble det opplyst at badet i kårboligen ble renoverert i 2017 og badet ble gitt tilstandsgrad (TG) 0 og TG 1. I tilstandsrapporten sto det blant annet at tettesjiktet og sluk var vurdert og funnet i orden. I selgers egenerklæring ble det opplyst at nytt bad var bygget ved dugnad/egeninnsats, av faglærte og ufaglærte. Et drøyt halvår etter overtakelsen oppsto det vannlekkasje i boligen forårsaket av sluket på badet. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om badet ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav og anførte at opplysningene som ble gitt ved salget ikke var uriktige. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på ca. kr 80 000-100 000.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en kårbolig på et småbruk i Nes kommune. Kårboligen ble oppført i 1956.

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

Badet i kårboligen er renoverert i 2017.

#### **STANDARD KÅRBOLIG**

(...)

Badet er renoverert i 2017 og har gulvbelegg med gulvvarme og baderomsplater på vegger.

Innredningen består av vegghengt servantskap med heldekkende servant, speil med overlys, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.

Mekanisk avtrekk i himling. Det er opplegg for vaskemaskin i kjeller.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010 er plassert i kjeller. Badet har fått våtromsbevis (...). Dette dekker reparasjon av selve badet ved en plutselig skade, som følge av utett våtrom. Se siste side vedlagt i boligsalgsrapporten for vilkår.

I boligrapportens innledning ble det gitt følgende definisjoner av tilstandsgrader:

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. (...)

TG 0 og TG 1 er valgt sammenslått og benevnes i felles felt. Årsaken er at begge nevnte tilstandsgrader viser at sjekkpunktene er i orden og tiltak anses som unødvendige. (...)

TG 0 Ingen avvik (I orden)

Det er ingen merknader (feilfritt). Der det er pålagt eller anses nødvendig med dokumentasjon for fagmessig utførelse, inklusive materialbruk og løsninger, er dette lagt frem. I denne rapporten er kravet til dokumentasjon ikke absolutt.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (I orden)

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje, uten at tiltak anses nødvendig. I denne rapporten er kravet til dokumentasjon ikke absolutt.

Badet i kårboligen ble gitt TG 0 og TG 1 i boligrapporten med følgende vurdering:

Baderom renoverert i 2017. Gulv belagt med gulvbelegg, varmekabler i gulv. Vegger i baderomsplater. Himlingsflater i malt panel. Vegghengt servantskap med glatte fronter og heldekkende servant med ett-greps armatur fra Damixa. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørn med glassdører og dusjarmatur fra Damixa. Gulvmontert toalett fra IKO. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk i himling.

Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Overflater vegger - Overflater gulv, ink. fallforhold - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) ink. rørgjennomføringer. - Avløp (ink. sluk) og vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

Det fremgikk i boligrapporten at blant annet dokumentasjon på arbeider på bad samt egenerklæringsskjema ikke var fremvist. I boligrapporten var det også inntatt et bilde av sluket i kårboligen. Det ble ved salget også lagt frem et dokument benevnt "*Våtromsbeviset*".

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2012. Det hitsettes følgende fra egenerklæringen:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

"Ja. Ny oppusset bad i sidebygningen var ikke gjort riktig. Måtte rive det og bygge nytt. Nytt bad bygget på dugnad/egeninnsats".

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

"Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: Egeninnsats. Bygd nytt bad i 2017 i sidebygningen".

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

"Ja. Lagt nytt vinylgulv (godkjent som membran), våtromsplater og sluk.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 750 000 ved kjøpekontrakt datert 14.6.19, og overtatt av kjøper den 10.7.19.

Kjøper oppdaget den 22.2.20 en vannskade i kårboligen. Det hitsettes følgende fra skaderapporten av 11.3.20, utarbeidet av firma R. på vegne av bygningsforsikringsselskapet til kjøper:

**Hva forårsaket skaden, og hvorfor?**

Skaden er forårsaket av sluk på bad i dusj. Som på bilde er sluket bare skrudd opp under gulvet. Dette har resultert i at når det har blitt dusja så spruter det vann ut og igjennom tak.

(...)

**Oppsummering**

Her må sluk på bad fikses før vi kan reparere følgeskader. (...) Dette sluket er montert på en ikke tilfredsstillende måte.

Ifølge selskapet opplyste selger at det eneste som var gjort av faglærte på badet var det elektriske.

**Kjøper** anførte i hovedsak at det ikke var samsvar mellom opplysningene gitt ved salget og de faktiske forholdene når det gjaldt baderommet i kårboligen. Kjøper viste til at det var gitt uriktige opplysninger når badet var angitt med TG 0 og TG 1, samt at det var uriktig at det ble angitt at sluket var kontrollert og funnet i orden. Kjøper viste videre til våtromssertifikatet som var utstedt og viste også til at selger hadde krysset av i egenerklæringen for at faglærte var brukt på badet. Kjøper anførte at takstmannen burde avdekket feilen ved sin befaring. Kjøper mente videre at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved å opplyse at faglærte var med på å renovere badet, når det i ettertid viser seg at dette kun refererte seg til det elektriske anlegget.

Kjøper har fremsatt et krav mot selskapet på ca. kr 80-100 000.

**Selskapet** anførte i hovedsak at det ikke var gitt uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forholdet. Kjøper viste herunder til at takstmann ikke hadde grunn til å gi sluket annet enn TG 0 og TG 1 basert på den informasjonen takstmann hadde. Selskapet viste også til at kjøper var fullt klar over at badet var bygget av ufaglærte og at det ikke forelå noen dokumentasjon på arbeidet som var utført på badet.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet uriktige opplysninger om tilstanden på badet.

Nemnda kan ikke se at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Det vises på dette punktet til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til.

Kjøper har videre anført at det foreligger en uriktig opplysning, blant annet fordi baderommet i boligrapporten er angitt med TG 0 og TG 1, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter nevnte bestemmelse, og fremholdt følgende:

Finansklagenemnda Eierskifte har tidligere vurdert saker der det er anført at det foreligger uriktige opplysninger ved at tilstandsgrad ikke er korrekt satt. I FinKN 2018-696 ble det blant annet vist til en tidligere uttalelse fra FinKN 2016-221 som nemnda sluttet seg til: "Fastsettelse av tilstandsgrad beror til en viss grad på et skjønn, og det er i foreliggende sak tatt forbehold knyttet til grundigheten av de undersøkelser som er gjort. Nemnda finner ikke at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet". Det følger også av nemndspraksis at det er det samlede opplysningsbildet som må legges til grunn når det skal vurderes om det er gitt en uriktig opplysning, jf. eksempelvis FinKN 2018-004.

I likhet med nemndsavgjørelsen fra 2016 er det tatt forbehold om grundigheten av de undersøkelser som ble gjort ettersom rapporten er basert på visuelle undersøkelser. Det er også opplyst at selgers egenerklæring samt dokumentasjon på arbeidene på bad ikke ble fremvist da boligrapporten ble skrevet.

Sekretariatet finner ut fra dette ikke at angivelse av TG 0 og TG 1 i seg selv utgjør en uriktig opplysning, og legger da særlig vekt på at det er beskrevet at vurderingen utelukkende bygger på en visuell kontroll, og at det da er en risiko for at det er skjulte avvik som takstmannen ikke har oppdaget.

Det er videre et spørsmål om det fremlagte våtromsbeviset kan utgjøre en uriktig opplysning når det har vist seg at det er feil ved sluket og har oppstått vannskader.

Etter sekretariatets vurdering fremstår utformingen av "våtromsbeviset" noe uheldig. Dette skyldes at en kjøper som ikke leser dokumentet grundig, kan få en oppfatning av at det er snakk om en form for garanti for at badet er uten vesentlige feil. Ser man nærmere på innholdet i dokumentet, fremkommer det imidlertid at dette ikke inneholder noen bekreftelse knyttet til badets tilstand, men derimot bekrefter at man gis anledning til å tegne en utvidet forsikring. Det fremkommer at denne utvidelsen vil dekke reparasjon av selve

badet, dersom det oppstår en skade som følge av et utett våtrom. Teksten tar med andre ord høyde for at det kan oppstå skade som følge av at badet ikke er tett, men at dette er utgifter man kan få dekket dersom man har tegnet utvidelsen. Beviset må derfor forstås som et tilbud om å tegne en spesiell forsikring heller enn en bekreftelse på badets tilstand.

Selv om vi har forståelse for at dette dokumentet ved første øyekast kan medføre misforståelser, er det etter vår vurdering ikke en opplysning som det isolert sett kan bygges noe mangelskrav på.

Det er også anført at måten sluket er omtalt på i boligrapporten er en uriktig opplysning.

Gjennomgangen av de enkelte rommene i boligsalgsrapporten gjøres ved å angi tilstandsgrad for de enkelte bygningsdeler/komponenter. Alle bygningsdeler som gis TG 0 og TG 1 listes opp under overskriften "TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden". For badet i sidebygningen gjelder det alle opplistede bygningsdeler, herunder sluk.

Begrepet "vurdert og funnet i orden" er da en henvisning til de komponenter som med boligrapportens forutsetninger om en visuell kontroll, har fått TG 0 og 1. Sekretariatet finner det ikke naturlig å tolke boligrapporten som noen tilsikring utover dette. En kjøper kan etter vårt syn ikke forvente at bygningsdelene som er angitt på denne måten er kontrollert grundigere enn rapporten ellers forutsetter. Det innebærer at det også her er risiko for at det er skjulte avvik som takstmannens visuelle kontroll ikke har avdekket, og at et mangelskrav heller ikke kan bygges på dette grunnlaget alene.

Hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 må avgjøres ut fra en samlet vurdering av de anførte forholdene. Tilstandsgraden og måten den er angitt på i boligrapporten må da ses i sammenheng med det fremlagte våtromsbeviset, men også med selgers egenerklæring, slik kjøper også er inne på. I egenerklæringens punkt 2 er det krysset av for at arbeidene med badet er gjort i en kombinasjon av faglærte, ufaglærte, egeninnsats og på dugnad, og på spørsmålet om firmanavn er det angitt egeninnsats. I punkt 1 er det opplyst at det gamle badet måtte rives og bygges på nytt, og at det nye badet er bygget ved dugnad/egeninnsats. Det fremstår derfor som at det vesentligste av arbeidet er utført ved egeninnsats, og dette er en risikoopplysning en kjøper må ta hensyn til.

Etter en samlet vurdering finner vi under noe tvil at heller ikke det samlede bildet tilsier at det er gitt uriktige opplysninger som kan danne grunnlag for et mangelskrav.

Forutsatt at det hadde vært gitt uriktige opplysninger, er det likevel en betingelse for å konstatere mangelsansvar at de uriktige opplysningene har innvirket på avtalen. Når det fremkommer ved salget at arbeider er utført av ufaglærte, viser nemndspraksis at kjøper vanskelig kan gjøre gjeldende at avvik ved disse arbeidene har innvirket på avtalen, jf. eksempelvis FinKN 2018-649. Sekretariatet har kommet til at opplysningene som forelå ved salget i denne saken, tilsa at det vesentligste av badet var bygget ved egeninnsats eller dugnad. Det er derfor ikke grunnlag for å konstatere at eventuelle uriktige opplysninger har innvirket på avtalen.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Nemnda bemerker imidlertid at den er noe usikker på om det er adgang til å sette TG 0 på arbeidene på badet all den tid det ikke er fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Dette gjelder også i en situasjon der takstmannen opplyser om at slike dokumenter ikke er fremlagt. Nemnda finner dette imidlertid ikke avgjørende slik denne saken ligger an ut fra det totale opplysningsbildet som forelå ved salget. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål. Nemnda bemerker at denne saken ligger annerledes an enn FinKN 2021-196. Det vises blant annet til at badet i den foreliggende saken er gitt TG 0 og TG 1, og det fremgår av boligrapporten at det ikke er fremlagt noe dokumentasjon (blant annet verken selgers egenerklæring eller dokumentasjon på arbeidene på badet). Videre er boligrapportens vurdering av badet kortfattet, og det er ikke angitt hvilke bygningsdeler som er gitt TG 0 og hvilke som er gitt TG 1. Det fremgår av FinKN 2021-196 at badet kun var gitt TG 0, og sekretariatet har i sin vurdering av saken fremholdt at rapporten "*fremstår grundig og gjennomarbeidet*". Videre var det i boligsalgsrapporten i FinKN 2021-196 opplyst at det var fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen av arbeidene på badet, noe nemnda fant å være uriktig.

Det foreligger etter dette ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

**Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).*