

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-224

8.3.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Eldre bolig – flere forhold – feil ved 6 år gammelt bad – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Larvik kommune oppført i 1865 ble solgt "som den er" for kr 2,65 mill., og overtatt av kjøper 12.6.20. Ved salget ble det bl.a. opplyst at det var laget et nytt bad i 2014, og at arbeidene var utført av faglærte (TG 1). Veggkonstruksjon og utvendige fasader var gitt TG 2 grunnet alder og slitasje. Det ble opplyst at det ikke var funnet tegn til råte, svertesopp eller fuktskader, men at det var lite lufting bak kledning, og at stedvis slitasje ble observert. Takteking var gitt TG 2 ut ifra en totalvurdering, og beslag var gitt TG 2 grunnet alder og slitasje. Det ble videre opplyst om røropplegg av nyere og eldre dato, som var gitt henholdsvis TG 1 og TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil, bl.a. vanninntrenging ved pipe, ufagmessige løsninger på bad, råteskadet kledning og at vannrør frøs. Det ble innhentet flere fagkyndige vurderinger, og de fagkyndige var uenige om nødvendig utbedringsbehov, særlig på badet. 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 forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til forholdene. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik. Nemnda kom til at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger om badet, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader inkludert fagkyndig vurdering kr 273 486, erstatning for advokatutgifter kr 70 000, og forsinkelsesrente fra 26.6.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum:

- Lekkasje ved pipe
- Ufagmessige løsninger på bad
- Vannrør som fryser
- Råteskadet kledning

Saken gjelder en enebolig i Larvik kommune oppført i 1865.

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

Standard

Boligen har god planløsning og er fortløpende vedlikeholdt og fremstår med normal boligstandard
Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år.

Det er bl.a:

(...)

ca. 2015 – Malt utvendige fasader

2014 – Laget nytt bad i 2. etg.

2014 – Nytt vindu på bad 2. etg.

(...)

1999 – Nytt vann og avløp fra gate til bolig

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens innledende konklusjon bl.a. opplyst om følgende:

Det er noen punkter i rapport som en bør være ekstra oppmerksom på. Dette er:

Tilstandsgrad 2:

(...)

Veggkonstruksjoner/fasader - Noe slitasje, lite lufting, noe eldre konstruksjoner

Vinduer og dører - En del eldre dører og vinduer, noe slitasje

Taktekking - For det meste eldre taktekking

Renner, deler og beslag - For det meste eldre deler

(...)

Tilstandsgrad 3:

Vinduer og dører - Vindu med råte (sov 2 etg)

Noe etterfølgende vedlikehold, oppgradering og påkostninger i.h.h.t dagens standard og kvalitet må påregnes på sikt (gjelder TG:2 og TG:3). Mine kommentarer i rapporten må ses i sammenheng med forventet bruk, alder, konstruksjon, byggemetode og levetid. (...)

Veggkonstruksjon og utvendige fasader var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Vurdering

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner (laftet tømmer og bindingsverk) med stående tømmermannskledning. Selger opplyser at det er renoveret i 1987 og at det er påbygg (ark) i 1999. Det ble ikke funnet noe tegn til råte, svertesopp eller fuktskader. Lite lufting bak kledning. Stedvis slitasje ble observert. Selger opplyser at det er malt utvendig i ca. 2015.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikktakninger på befaringsdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad settes i.h.h.t alder og slitasje, sett opp mot statistisk forventet levetid samt overnevnte forhold.

Levetid

Normal levetid for utvendig kledning er 40-60 år.

Normal levetid for overflatebehandlet/malt kledning er 6-12 år.

Levetiden er avhengig av kvaliteten på trevirket og dens påvirkning fra naturkrefter som sol, regn, snø og vind.

Vinduer og dører var gitt dels TG 1, dels TG 2 og dels TG 3, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Det ble observert vinduer og dører fra 1970-1980-1990- og 2000-tallet. Selger opplyser at det er noe tegn til råte på vindu på soverom 2 etg, (sør), Vinduer og dører har noe preg av elde og slitasje, En del innerdører er av nyere dato.

Tilstandsgrad settes i.h.h.t alder og slitasje, sett opp mot statistisk forventet levetid samt overnevnte forhold,

Vindu med råte: TG:3

Vinduer og dører fra 2000-tallet som er i god stand: TG:1

Resterende: TG:2

TG2 setes ut fra totalvurdering.

Under punktet takkonstruksjon ble det opplyst at det ikke ble observert tegn til fukt i himlinger i andre etasje på befaringsdagen. Tilstandsgrad var ikke satt på dette punktet.

Taktekking var gitt dels TG 1 og dels TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Taket ble besiktiget fra bakkenivå, Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har. Seiger opplyser at det er taktekking fra 1987 og 1999 (oppløft/ark), Det er benyttet tekking med dobbeltkrummet betong takstein. Vindskier, gesimser og takstein bar noe preg av elde og værslitasje,

Alder på taktekking tilsier noe risiko for utskiftingsbehov på den eldste delen ihht. maksimal levetid.

Tilstandsgrad settes i.h.h.t alder og slitasje, sett opp mot statistisk forventet levetid samt overnevnte forhold, Taktekking fra 1999: TG:1

Taktekking fra 1987: TG:2

TG 2 settes ut fra totalvurdering.

Renner, nedløp og beslag var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Vurdering

Takrenner, nedløp og beslag er fra 1987 og 1999. Noe slitasje, elde og motfall (på ark mot vest) ble observert.

Tilstandsgrad settes ihht. alder og slitasje, sett opp mot statistisk forventet levetid samt overnevnte forhold.

Levetid

Normal levetid for takrenner og nedløp i sink/plastbelagt stål er 25-35 år.

Under punktet piper og ildsteder ble det opplyst om pipestokk (tegl) fra byggeår, og at det ikke ble observert noen sprekker eller andre skader på pipens synlige sider. Tilstandsgrad var ikke satt på dette punktet.

Bad i andre etasje var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Vurdering

Bad ligger med inngang fra gang. Det er i følge selger laget nytt bad i 2014.

(...) Innredningen og installasjoner hadde ingen nevneverdig overflateslitasje og fungerte bra på befaringsdagen. Det ble brukt krysslaser for å kontrollere fall til sluk som ligger under dusjkabinett, det ble observert fall på gulv mot dusjkabinett og vegghengt toalett. Det er høy terskel v/dør. Under vegghengt toalett er det laget oppkant på ca. 15 mm, usikkert ihht. membran løsning i denne sonen v/vegghengt toalett. Oppkant kunne vært laget noe høyere (ca. 25 mm). Sluk ble ikke besiktiget pga. manglende tilkomst. Det ble ikke funnet tegn til råte og det var ingen utslag på fuktmåler. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr. Da det er benyttet lukket dusjkabinett er rommets overflater i stor grad beskyttet mot unødig fuktbelastning. Det er montert aturlig avtrekk, det er tilluft v/dør. Det bør monteres periodisk avtrekk på sikt. Det er varmekabler i gulvet, de er termostattyrt/trinnstyrt. Det er montert rør-rør skap på vegg.

Da det ikke er foretatt noen inngrep i konstruksjonen, så kan ingen uforbeholden garanti gis.

Tilstandsgrad settes i.h.h.t alder og slitasje, sett opp mot statistisk forventet levetid samt overnevnte forhold.

Rørøpplagg var gitt dels TG 1 og dels TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Det er gjort visuelle observasjoner.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett.

Seiger opplyser at det er nytt rørøpplagg fra gate til bolig i 1999.

Hovedkran ble observert i krypkjeller.

Vanntrykket ble kontrollert, det var bra.

Innvendige trykkvannsledninger er av kobber/ plast og hovedledning/avløp er av plast.

Det er rørøpplagg av nyere og eldre dato. Det meste er av nyere data ihht. oppussing.

Det er rør-rør system i deler av boligen, fordelskap er plassert på bad i 2 etg. Dette er nytt i 2014 i følge selger.

Nyere rørøpplagg: TG:1

Eldre røropplegg: TG:2

Undertegnede besitter ingen ytterligere informasjon om anlegget. Det er ikke fremlagt tegninger, byggebeskrivelser eller andre godkjente dokumenter.

Tilbygg med garasje og bod var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om noe preg av elde og slitasje.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 1989, og at han hadde bodd der siden. På spørsmål 6 om kjennskap til feil ved våtrom, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 7 om kjennskap til utført arbeid på bad/våtrom, hadde selger krysset av "Ja". Under "Redegjør for årstallet og hva som ble gjort", hadde selger opplyst følgende:

bad 1 etg.: (...)

bad: 2 etg. ble bygget i 2014 og alt nytt.

På spørsmål 7.2. "Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Ny tettesjikt/membran ved flislegging i 1 etg.

På spørsmål 7.3 "Hvem er arbeidet utført av?", hadde selger opplyst følgende:

Bad 1 etg.: (...)

Bad 2 etg.: byggkonstruksjon utført av Byggm. S.N. El.anlegg utført av F. elektro. Rør,dusj og vask av rørleggermester B.S. Gulvbelegg utført av B.S. (T. og P.)

På spørsmål 7.4 "Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?", hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 9 om kjennskap til feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 12 om kjennskap til utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag, hadde selger krysset av "Ja". På spørsmål 12.1 "Hvem er arbeidet utført av?", hadde selger opplyst følgende:

Skiftet beslag på gesimsbord utført av Byggm. S.S.N.

På spørsmål 12 om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Utettheter i tak garasje i overgang mot nabobygg

På spørsmål 20 om kjennskap til råteskader i boligen, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.6.20, og overtatt av kjøper 12.6.20.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper diverse forhold, bl.a. vanninntrengning ved pipe, ufagmessige løsninger på bad i andre etasje, at vannrør frøs, og råteskadet kledning. Flere fagkyndige gjennomførte befaringsrapport.

Firma N. ble rekvirert av kjøpers bygningsforsikring, for å vurdere lekkasje ved pipe. Ifølge skaderapport datert 12.1.21 var det trolig lekkasje i overgang mellom beslag og pipestokk av tegl. Det ble også registrert avflassing av overflatebehandling på pipestokk på bad, og denne ble ansett som nymalt før kjøper overtok boligen. Det ble for øvrig registrert enkelte andre forhold på badet, herunder at plater var ufagmessig utført og at overgangslist i tak var skjev.

I befaringsrapport fra firma B. datert 26.5.21 ble det konkludert med følgende:

Vanninntrenging ved pipe

Det er kommet inn vann ved pipe, som har forårsaket fukt i himling på bad i andre etasje. Grunnet manglende tetting mellom pipe og undertak. Det har også trukket inn fuktighet i pipestokken, antatt grunnet manglende impregnering over tak. Dette har ført til løs puss, og flassing av maling på pipe i andre etasje. Forholdet ble oppdaget, desember 2020.

Ufagmessig arbeid bad i andre etasje

Badet er opplyst bygget 2014. Overflatene på vegg og himling fremstår ufagmessig utført. Badegulvet har kun 5 mm fall over hele gulvet. Manglende tetthet rundt rørgjennomføring i vegg. Byggkonstruksjon opplyst å være gjort av byggmester. Det er gitt TG1 i tilstandrapport. Det er ikke kjent noen pågående lekkasje fra badet.

Vannrør som fryser

Kjøper har opplevd at vannledninger fryser ved fra ca. 10 minus og kaldere. Røranlegget er lagt opp igjennom bod med uisolertdør. Anbefaler å bytte dør, samt montere varmeovn i bod. Ikke gitt opplysninger om at dette har frosset tidligere.

Råte i kledning

I forbindelse med bytte av vinduer er det avdekket råte i kledningen rundt vinduer, og enkelte andre steder. Kledningen er i salgsoppgave opplyst å være uten råte. Kledningen er gitt TG2

Firma B. estimerte utbedringskostnadene knyttet til pipe til kr 47 500 inkl. mva., utbedringskostnadene for bad ble estimert til kr 156 250 inkl. mva., utbedringskostnadene knyttet til vannrør ble estimert til kr 18 125 inkl. mva., og utbedringskostnadene for råte i kledning ble estimert til kr 33 750 inkl. mva.

Kjøper fremla senere en e-post fra takstfirma B. datert 6.1.22, hvor det bl.a. ble bemerket at det ikke var mulig å dusje rett på gulvet slik badet var i dag, og at flere av feilene ved badet var godt synlige for en fagmann.

Selskapet innhentet en befaringsrapport datert 8.7.21 fra takstfirma H.:

1. TAKTEKKING

(...)

1.2 – KONKLUSJON

Det oppstod lekkasje ved pipe etter lengre tid med nedbør.

Undertegnede har ikke mottatt dokumentasjon som viser konkret årsak til lekkasje, og forholdet var ferdig utbedret ved befaring.

Sannsynlig årsak er fuktmettet murverk eller utett tekking ved gjennomføring. Alder tilsier at utbedringer/vedlikehold på påregnes.

Utbedring av forholdet anbefales.

1.3 – UTBEDRING

(...)

Overnevnte er kostnadsberegnet til kr 26320.- inkl mva

2. RØR

(...)

2.1 – KONKLUSJON

Vanntilførsel for bad, wc og kjøkken ligger i yttervegg mot kald utebod, og fryser ved streng kulde.

Det anbefales å gjøre tiltak for å utbedre forholdene.

2.2 – UTBEDRING

(...)

Overnevnte er kostnadsberegnet til kr 12625.- inkl mva

3. BAD

(...)

3.2 – KONKLUSJON

Baderommet har kosmetiske avvik, avvik fra fagmessig utførelse/monteringsveiledning, og noen avvik fra gjeldende krav. Forholdene har ikke medført noen konsekvens eller skade etter syv års bruk av baderommet.

Synlige skruer, glippe ved inspeksjonslukke og skjevheter i panel anses som kosmetiske avvik. Utbedring av disse forholdene er ikke påkrevet.

Manglende sokkellist i våt sone er avvik fra produktets monteringsveiledning. I dette tilfellet dusjes det i kabinett, og fuktbelastning på vegger er minimal. Utbedring er ikke påkrevet.

Noe glippe mellom vegg og servantskap, samt knirk ved belastning av klosett kan være resultat av noe svikt i innfestning, men kan også være følge av slitasje etter 7 års bruk. Utbedring av forholdene er ikke umiddelbart påkrevet.

Manglende fuksikring i sisternekassen, svakt fall på gulv, og utetthet ved rørgjennomføring er avvik fra forskriften som gjaldt når badet ble bygget.

Sisternekasser ble montert direkte i vegg uten fuksikring i en lang periode før det ble krav til fuksikring i kassen. Avviket utgjør en relativt begrenset skaderisiko. Det anbefales allikevel å gjøre tiltak for å bedre fuksikringen.

Fallforholdene på gulvet er mindre enn gjeldende krav, men oppkanter i randsoner er ivarettatt. Gulvet har liten fuktbelastning ved at det dusjes i kabinett. I en eventuell flomsituasjon/lekkasje vil lekkasjevannet ledes til sluk før det gjør skade i tilstøtende rom. Det anses lite forholdsmessig å gjøre omfattende inngrep for å justere fallforholdene.

Manglende fuksikring rundt gjennomføring for avløprør i vegg under servant kan utbedres med egnet fugemasse.

3.3 – UTBEDRING

Fuksikring i sisternekassen kan bedres ved å etablere lekkasjevarsler med vannstoppventil.

Utett gjennomføring under servant utbedres ved å fuge rundt røret.

Overnevnte vil være fornuftige tiltak for å sikre videre trygg bruk av badet.

Utbedring krever følgende tiltak:

Montere lekkasjevarsler m vannstoppventil

Fuge gjennomføring under servant

Rigg og drift

Overnevnte er kostnadsberegnet til kr 13875.- inkl mva

Dersom baderommet skal tilfredsstille krav i TEK må utstyr, innredning og plater demonteres. Belegg tas opp og fallforhold justeres med påstøp.

Takstmann (V.) har kostnadsberegnet tiltaket til kr 156250.- inkl mva.

Undertegnede har sammenfallende vurdering av kostnader.

Kostnader knyttet til enkle sikringstiltak bortfaller ved fornyelse av overflater.

4. RÅTE

(...)

4.2 – KONKLUSJON

Det er stedvis råteskader i kledningen. Kledningen har normal bruksslitasje og stedvis behov for utskiftning/vedlikehold.

4.3 – UTBEDRING

Det opplyses at kostnader knyttet til utskiftning av råteskadede kledningsbord er kr 15000 inkl mva.

Kostnadene synes å være fornuftige.

Ifølge selskapet hadde ikke selger merket noen lekkasje, og selger benektet at pipeløpet var nymalt. Ifølge selger ble veggen malt i forbindelse med oppussing av baderommet, og verken da eller etter hadde de merket symptomer på lekkasje, og heller ikke fått beskjed om det av håndverkerne. Selger hadde i sine 30 år som eier av boligen ikke opplevd at vannrørene frøs. Selger kjente ikke til råte eller problemer med kledning eller vinduer ut over det som var beskrevet

i salgsoppgaven. Selger benektet at badet eller deler av badet var bygget av ufaglærte. Selger kjente heller ikke til avvik eller funksjonssvikt på badet.

Kjøper anførte at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble anført at både selgers takstmann og selger kjente eller måtte kjenne til flere avvik ved badet i andre etasje og råde i kledning. Det ble videre anført at det var lite sannsynlig at selger ikke hadde opplevd at rørene frøs, og at selgers takstmann måtte ha sett risikoen for dette ut ifra rørenes plassering. Det ble også anført at selger kjente til lekkasje ved pipe/skader på pipe. Det ble videre anført at det forelå et vesentlig avvik fra det kjøper kunne forvente. Det ble vist til at utbedringskostnadene utgjorde over 10 % av kjøpesummen, og at bygningsdelene som saken gjaldt var fra nyere tid.

Kjøper krevde prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 283 486, erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter, samt forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet anførte at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Selskapet viste til at selger ikke kjente til forholdene, og bestred at takstmannen måtte kjenne til forholdene. Det ble videre bestridt at forholdene var av så ekstraordinær karakter og størrelse at eiendommen kunne sies å være i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å forvente.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de påberopte forholdene. Det forelå heller ikke mangelsansvar som en følge av forhold på selgers takstmanns side. Boligen hadde ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., bl.a. på bakgrunn av boligens alder og opplysninger gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet lekkasje ved pipe, ufagmessige løsninger på bad fra 2014, vannrør som fryser, samt råteskadet kledning i en bolig fra 1865.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 når det gjelder lekkasje ved pipen, vannrør som fryser og råteskadet kledning, verken hva gjelder selger eller takstmannens forhold. Nemnda viser til sekretariatets grundige drøftelser på disse punktene, som nemnda i hovedtrekk slutter seg til. Nemnda slutter seg også til sekretariatets drøftelse og konklusjon når det gjelder spørsmålet om selger kjente eller måtte kjenne til avvikene ved badet i boligens andre etasje, jf. avhl. § 3-7. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for andre vurderinger på disse punktene.

Når det gjelder spørsmålet om takstmannen kjente eller måtte kjenne til avvikene på det aktuelle badet, bemerker nemnda at selger identifiseres med takstmannen som har utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget, jf. Rt. 2001 s. 369. Dette innebærer at vilkåret i avhl. § 3-7 kan være oppfylt dersom takstmannen kjente eller måtte kjenne til det aktuelle forholdet. Kunnskapsvilkåret i bestemmelsen er i rettspraksis omtalt som et krav om grov uaktsomhet. Det påhviler for øvrig takstmannen et strengt profesjonsansvar.

Når det gjelder knirk ved belastning av klosett og glippe mellom veggen og servantskapet, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at dette er noe takstmannen kjente eller måtte kjenne til. Det er videre usikkert hvordan disse forholdene fremsto ved takstmannens befaring.

Når det gjelder fuksikring av susternekassen, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Når det gjelder fuksikring av susternekasse, fremgår det av befæringsrapporten fra takstfirma H. at det under toalettet er 15 mm oppkant på belegget, at det ikke er fuksikring på veggene innenfor sisternen, samt at manglende fuksikring av vegg bak sisterne er et avvik fra TEK 10, men at dette utgjør en relativt begrenset skaderisiko. I befæringsrapporten fra firma B. fremgår det at det er oppkant på 15 mm under toalettet, at det kan se ut til at membran er ført videre inn og opp bak toalettssystemet, men at dette ikke kan verifiseres nøyaktig grunnet tilgang. I tilstandsrapporten ble det opplyst at det under vegghengt toalett er laget oppkant på ca. 15 mm, at det er usikkerhet iht. membranløsning i denne sonen v/vegghengt toalett, og at oppkant kunne vært laget noe høyere (ca. 25 mm). Dette er i hovedsak i samsvar med det som fremgår av befæringsrapporten fra firma B. Slik saken er opplyst kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannen kjente eller måtte kjenne forhold knyttet til fuksikring av susternekassen utover det som ble opplyst i tilstandsrapporten.

Nemnda er enig i dette.

Når det gjelder ufagmessig utførelse av baderomspanel og MDF-panel, fremstår forholdene etter nemndas skjønn synlige i en slik grad at takstmannen måtte kjenne til dette gjennom en aktsom besiktigelse av badet.

Det siteres videre fra sekretariatets vurdering av saken:

Manglende sokkellist i våtsone utgjør et avvik fra produktets monteringsveiledning, og etter vår vurdering er dette et forhold takstmannen med fordel kunne ha opplyst om i tilstandsrapporten. Ettersom det er etablert lukket dusjkabinett på badet, og fuktbelastning på vegger dermed er minimal, er det ifølge takstfirma H. ikke påkrevd med utbedring. Vi viser for øvrig til at det i tilstandsrapporten ble opplyst at normal levetid for baderomspaneler er 6-14 år, og ettersom badet var 6 år på kjøpstidspunktet kunne det ikke være helt upåregnelig med behov for tiltak knyttet til baderomspanelene på kortere sikt. Etter sekretariatets vurdering kan det på denne bakgrunn ikke antas at opplysninger om manglende sokkellist, verken isolert sett eller sett i sammenheng med opplysninger om øvrige avvik ved badet, ville ha virket inn på avtalen.

Sekretariatet forstår det slik at det er fall mot sluk, men at dette er svakt. Ifølge takstfirma H. avviker fallforholdene fra preakseptert løsning i veiledning til TEK 10. I tilstandsrapporten ble det opplyst at det ble brukt krysslaser for å kontrollere fall til sluk som ligger under dusjkabinett, og at det ble observert fall på gulv mot sluk og vegghengt toalett. Ettersom det faktisk er fall mot sluk kan ikke opplysningene i tilstandsrapporten anses uriktige. Det forhold at takstmannen har målt fallforholdene med krysslaser kan tilsa at han måtte kjenne til at fallet var svakt. Vi kan imidlertid ikke se at det fremgår av sakens opplysninger hvor stort avviket fra preakseptert løsning er. (...)

Når det gjelder manglende tetting rundt rørgjennomføring, forstår vi det slik at dette gjelder et avløpsrør under servant. Slik saken er opplyst fremstår dette som synlig i en slik grad at takstmannen måtte kjenne til forholdet gjennom en aktsom besiktigelse av badet. Ifølge takstfirma H. utgjør imidlertid forholdet liten risiko for skade, og det kan utbedres for kr 780 inkl. mva. Forholdet synes dermed å være av begrenset betydning, og utbedringskostnadene er bagatellmessige. Slik saken er opplyst er vi av den oppfatning at det ikke kan antas at opplysninger om forholdet, verken isolert sett eller sett i sammenheng med opplysninger om øvrige avvik ved badet, ville ha virket inn på avtalen.

Nemnda viser til sekretariatets redegjørelse for de faktiske forholdene, som nemnda slutter seg til. Nemnda har imidlertid kommet til – dog under noe tvil – at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder avvikene på badet.

Slik saken er forelagt nemnda, legger den altså til grunn at manglende sokkellist i våtsonen er et avvik fra produsentens monteringsveiledning. Dette er ikke påpekt i tilstandsrapporten. Hva gjelder fall mot sluk, har både kjøper og selskapets takstmann fremholdt at fallforholdene ikke er tilstrekkelige, og nemnda legger til grunn at fallforholdene avviker fra preakseptert løsning i Veiledningen til TEK 10. Selv om opplysningene i tilstandsrapporten på dette punktet ikke er uriktige, fremstår de etter nemndas skjønn som ufullstendige da det ikke er vurdert eller kommentert hvorvidt fallforholdene er i samsvar med TEK 10. Dette er etter nemndas skjønn en sentral opplysning ved badets funksjon, noe som må gjelde selv om badet på salgstidspunktet

hadde dusjkabinett. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at manglende tetting rundt rørgjennomføringer ved avløpsrøret under vasken, er et forhold som takstmannen måtte kjenne til ved en aktsom besiktigelse av badet. Dette er et avvik fra forskriften som gjaldt da badet ble bygget. I tillegg kommer den ufagmessige utførelsen av baderomspanel og MDF-panel, som heller ikke er påpekt av takstmannen i tilstandsrapporten.

Som fremholdt har nemnda funnet vurderingen noe krevende, men for de påpekte forholdene i avsnittet over har nemnda kommet til at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt. Selv om tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er det laveste nivået, burde takstmannen ved en aktsom besiktigelse av badet ved sin befaring ha oppdaget og kommentert de nevnte forholdene. Slik nemnda ser det, var dette forhold som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Nemnda bemerker i denne forbindelse at de nevnte forholdene må antas å være enkle å avdekke for en takstmann med den faglige bakgrunnen takstmannen skal ha, og de fremstår som sentrale forhold å ha fokus på ved takstmannens utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Nemnda finner videre at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Det vises til at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at det aktuelle badet var nytt i 2014, at arbeidene var utført av fagfolk, og badet var i tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad 1. Kjøper hadde da grunn til å forvente at badet tilfredsstilte de forskriftsfestede krav som gjaldt på oppføringstidspunktet til oppføring av baderom, samt at gjeldende monteringsveiledninger var fulgt. Når det etter overtakelsen avdekkes at det er flere forhold ved badet som ikke er i samsvar med de forskriftsfestede krav og monteringsveiledninger, kan en etter nemndas skjønn gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt. Det vises i denne forbindelse blant annet til badets sentrale funksjon i en bolig, samt at det er vesentlig at badets gulv har tilstrekkelig fall mot sluket og at badet er tilstrekkelig tett for å unngå vannskader i boligen. Nemnda kan ikke se at det i denne forbindelse kan tillegges avgjørende vekt at det på kjøpstidspunktet var installert dusjkabinett på badet.

Nemnda har etter dette kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder de omtalte avvikene på badet.

Nemnda har slik denne saken ligger an ikke funnet det nødvendig å vurdere hvorvidt det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda bemerker for ordens skyld at det etter sekretariatets vurdering av saken er opplyst at vinduet på badet er etablert uten forutgående søknad til kommunen, noe det skulle ha vært opplyst om ved kjøpet, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har opplyst at kommunen i ettertid har bekreftet at vinduet kan unntas fra søknadsplikt da det ikke forandrer fasaden vesentlig.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for utbedring av forholdene ved badet, jf. avhl. § 4-12. Det foreligger et kontraktsrettslig avvik ved at badet ikke tilfredsstiller de gjeldende forskriftskravene på oppføringstidspunktet samt at monteringsveiledninger ikke er fulgt. Sett hen til badets alder, samt at det foreligger mangler ved sentrale funksjoner ved badet, kan nemnda ikke se at lokal utbedring er forsvarlig. Nemnda legger til grunn at utbedringskostnadene utgjør kr 156 250, men at det må gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid. Nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 125 000.

Kjøper har også krevd erstatning for utgifter til takstrapport på kr 17 861, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner at det foreligger ansvarsgrunnlag. Da takstrapporten også omhandler anførte mangler hvor kjøpers krav ikke er tatt til følge, finner nemnda at kostnadene til takstrapporten passende kan settes til kr 6 000. Videre har kjøper krevd erstattet utgifter til advokat. Det er opplyst at kjøper, som har forsikringsdekning, selv må dekke en egenandel på kr 2 000 pluss 20 % av de påløpte

advokatutgiftene. Nemnda tar også kravet om erstatning for advokatutgifter til følge for så vidt gjelder påløpte kostnader knyttet til avvikene på badet. Kjøper tilkjennes erstatning for advokatutgifter med kr 10 000. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tast til følge.

Oppsummeringsvis tilkjennes kjøper prisavslag på kr 125 000 og erstatning på totalt kr 16 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).