

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-540

17.6.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Feil fall til sluk på bad – takstansvar? – avhl. § 3-7.

En halvdel av en tomannsbolig i Bergen oppført i 1948 ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill., og overtatt av kjøper i november 2020. Det ble opplyst i prospektet at badet ble oppusset i 2006. I tilstandsrapporten ble badegulvet gitt TG 2 ut fra alder. Etasjeskillere ble også gitt TG 2, og det ble opplyst om en del skjevheter i etasjeskille. I forbindelse med en vannlekkasje fra badet ble det avdekket at badegulvet hadde feil fall. Kjøper anførte at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten skulle ha avdekket motfallet ved sin befaring, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste blant annet til at badet var utstyrt med hjørnebadekar og dusjkabinett, og at det ikke var tilkomst til sluket ved befaring. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 165 000, krav om advokatkostnader kr 73 125, samt forsinkelsesrente fra 10.12.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil fall på sluk på bad, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle boligen er en vertikaldelt tomannsbolig i Bergen oppført i 1948.

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

Standard

Flott og grundig oppgradert familiebolig som er en del av tomannsbolig. (...) Nåværende eier har gjort mye og store oppgraderinger og kombinert dette med gode moderne løsninger. Jevnlig oppgradering og modernisering fra 2009-2020. Noe overflater ble også gjort av tidligere eier før 2009. Det kan opplyses at med et eldre hus medfølger noe skjevheter i gulv.

(...)

Bad (oppusset 2006)

Meget romslig kvalitetsbad med tidløse hvit og koksgrå flisevalg. Velutstyrt med hjørnebadekar, dusjkabinett og stor baderomsinnredning med heldekkende servant og mye skaplass.

(...)

Arbeider gjort:

Begge bad og toalettrom ble pusset opp i 2006, helfliset alle rom med gulvvarme

(...)

Utdrag fra tilstandsrapport TG 2:

(...)

- Det er en del skjevheter i etasjeskille. Avretting og avstiving av etasjeskille bør vurderes før montering eventuelle nye gulv. -Det har vært foretatt enkelte oppgraderinger og oppussinger etter byggeår og overflater er fra ulike tidsepoker med varierende alder og standard. Det meste er helt. Etasjeskille har en del skjevheter med buler og svanker i overflaten. Det må regnes som nødvendig med noe oppussing for å møte dagens krav til standard.

(...)

Info fra egenerklæring fra selger:

Gammelt hus/skjeve gulv

Fra tilstandsrapportens konklusjon hitsettes følgende:

MODERNISERING AV BYGG SOM HAR BETYDNING:

Det har vært foretatt enkelte oppgraderinger og oppussinger av boligen etter byggeår og boligen har i dag overflater og innredning med varierende alder og standard. Det meste er helt og nytt fra senere år.

AVVIK UTOVER NORMAL ELDE:

Ingen

(...)

TILSTANDSGRAD er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Det hitsettes videre fra rapportens punkt "*Standard*":

Boligen har en grei standard.

Det har vært foretatt enkelte oppgraderinger og oppussinger etter byggeår og overflater og innredning er fra ulike tidsepoker med varierende alder og standard. Det må regnes som nødvendig med noe oppussing for å møte dagens krav til standard.

Byggets hovedkonstruksjoner er fra byggeår og utført etter datidens byggeskikk med.

Etasjeskillere var gitt TG 2 i tilstandsrapporten og det ble blant annet vist til at det var en del skjevheter i etasjeskille.

Følgende hitsettes fra rapportens punkt om bad og bad på loftet (TG 1 og TG 2):

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

(...)

Overflater på innvendige gulv – Loft/bad (TG 2)

Beskrivelse: Gulv på bad er belagt med keramiske flise, nye fra 2006.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det ble målt for fukt med fuktmåler/indikator MMS2 på tilstøtende konstruksjoner til bad. Og det ble ikke registrert noen forhøyede fuktverdier.

TG er satt ut i fra alder.

Overflater på innvendige vegger – Loft/bad (TG 2)

Beskrivelse: Overflater på vegger er belagt med fliser nye fra 2006

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det ble målt for fukt med fuktmåler/indikator MMS2 på tilstøtende konstruksjoner til bad. Og det ble ikke registrert noen forhøyede fuktverdier.

Overflater fremstod ved befarings som hele og rene med lite brukslitasje og uten synlige svikt og skader.

TG er satt ut i fra alder.

Overflater på innvendig himling (Loft/bad) (TG 1)

Beskrivelse: Himling og skråhimling på bad er kledd med malte plater, nytt fra 2006.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:

Overflater fremstod ved befarings, som hele og rene uten synlige feil og svikt.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Loft/bad (TG 1)

Beskrivelse: Bad er utstyrt med dusj i tett dusjkabinett, hjørnebadekar, innredning med servant, veggskap og speil

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: TG 1

Under "VVS" (TG 1) sto det blant annet at det ikke ble registrert noen funksjonssvikt eller lekkasje fra utstyr ved befarings. Det fremkom også at takstmannen ikke var VVS-fagmann og at kontrollen var meget begrenset.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2009.

Selger svarte "nei" på følgende spørsmål:

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

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

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,8 millioner ved kjøpekontrakt datert 29.10.20/1.11.20, og overtatt av kjøper den 20.11.20.

Kjøper har opplyst at det 3.8.21 oppsto en vannlekkasje fra badet i loftsetasjen.

Kjøper har lagt frem en skaderapport fra takstmann S. av 10.8.21:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor

Kunde dusjer og avløp under kabinett har hoppet av/flyttet seg dette medfører vann utover gulvet. Badet gulvet har feil fall og vannet renner til dørstokken. Her bygger det seg opp nok vann til at det renner over membran kanten og videre ned i etasjen under.

Kunde oppdager dette når han er ferdig å dusje og reagerer raskt. Tørker opp vann, demontere spott nede i gangen og listverk i 2 etasje.

Under befarings blir det ikke målt noe fukt og heller ingen bygningsdeler som viser tegn for å være utsatt for fukt.

Vannet har trolig tørket opp igjen da det ikke er noe utlag eller merker etter fukt og det er etter undertegnede sitt syn ikke nødvendig å åpne noe konstruksjoner. Undertegnede og kunde avtaler at kunde tar kontakt om det skulle dukke opp noe som er oversett under befaring

(...)

Avløp under dusj hoppet av feil fall på gulvet medfører at vannet renner mot dørstokken. Etter en stund har det rent så mye vann bort at det renner over membran og ned i etasje skille. Det er ikke store vannmengden som er rent ned 1-5 liter og dette har tørket opp igjen. Badet er bygget i 2006 opplyser kunde.

Takstmann S. har ved e-post av 10.1.21 kommentert en skisse og spørsmål utarbeidet av kjøper som viste hvilke fall som var målt på badet. S. oppga følgende:

Fallet er ikke målt av undertegnende, men slik eg husker ser skissen ut til å gi et riktig bilde.

Kjøper reklamerte over forholdet 18.8.21.

Kjøper har lagt frem e-post korrespondanse med takstmann F. som utarbeidet tilstandsrapporten. Det hitsettes fra takstmann F.s e-post av 20.8.21:

Bad er opplyst å være nytt fra 2006 og skal da måles mot gjeldende forskriftskrav for våtrom TEK97 med sist endring 2004. På dette tidspunkt var det forskriftsmessig tilfredsstillende med vatergulv hvis bad var utstyrt med dusjkabinett med tett bunn. Ved bruk av dusjkabinett med tett bunn er det ikke bruksvann på direkte på gulv (dette er ikke tilfredsstillende med dagens forskriftskrav.

Grunnet dusjkabinett med tett bunn har det derfor ikke vært mulig å måle høyde på sluk og dermed heller ikke måle fall mot sluk. I henhold til våre forutsetninger og retningslinjer skal vi ikke flytte på innredning og utstyr ved befaring.

Det har derfor ikke vært mulig for takstmann å vurdere fall ved befaring.

Kjøper har fremlagt tilbud på utbedring fra F. Flis AS på kr 165 500 inkl. mva.

Selskapet har fremlagt uttalelse fra takstmann F. av 11.11.21:

Jeg har i utarbeidet tilstandsrapport satt TG til 2, for bad. Altså et bad med middels kraftige symptomer og med korte forventet rest levetid.

Etasjeskille er i tillegg kommentert som bygningsdel med skjevheter og behov for avstivninger før eventuelt nytt/nye gulv monteres. Gulvet er beskrevet som skjevt og ikke tilstrekkelig solid/avstivet og med behov for avretting og forsterking. Og satt til TG 2. Om dette er gjort vet jeg ikke, heller ikke om det har vært endringer i høyder på etasjeskille etter jeg var på befaring og utarbeidet tilstandsrapport i august 2020.

Bad var utstyrt med større hjørnebadekar og dusjkabinett med tett bunn og tette vegger. Det var derfor ikke mulig tilkomst til sluker ved befaring og fall til sluk var derfor heller ikke mulig å få utført. Det står under forutsetning for utarbeidelse av tilstandsrapport at takstmann ikke flytter på møbler, innredning, badekar etc. ved befaring. Takstmannens vuredringer utføres derfor med begrensning av tilkomst til de ulike bygningsdeler. I dette tilfelle var det ikke tilkomst til sluk på bad og derfor heller ikke mulig å måle fall til sluk eller eventuelle motfall fra sluk.

Bad er opplyst å være nytt fra 2006 og skal derfor måles mot TEK 97 med siste endring 04. Her er det mulig å lage bad uten fall til sluk forutsatt at det er avrenningsmuligheter til sluk og at det brukes løsning hvor overflater ikke utsettes for direkte bruksvann, som for eksempel dusjkabinett med tett bunn.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt mangelfulle opplysninger om motfall på baderommet. Kjøper viste til at takstmannen skulle ha avdekket motfallet ved sin befaring, og opplyst om dette i tilstandsrapporten. Det kraftige motfallet ville enkelt blitt avdekket ved måling eller test med vann/klinkekule. En opplysning om motfall var en opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og som klart ville ha innvirket på kjøpet, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 165 500 med tillegg av forsinkelsesrente. Kjøper krevde i tillegg erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatkostnader på kr 60 938.

Selskapet har anført at takstmannen handlet i tråd med sitt mandat, og at det derfor ikke var mulig å måle fall til sluk eller eventuelt motfall fra sluk. I alle tilfeller var det ikke grunn til å anta at avtalen ville blitt inngått på andre vilkår om opplysningen var gitt, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til feil fall på badegulvet, jf. avhl. § 3-7, og sekretariatet vektla bl.a. at badet var utstyrt med badekar og dusjkabinett, jf. FinKN2020-442.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet en takstmanns forhold. Det ble etter overtakelse av boligen avdekket at det var feil fall til sluk på et bad i en tomannsbolig fra 1948, noe det ikke var opplyst om i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget.

Nemnda har ved vurderingen av sakens materielle spørsmål delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Hødnebø – bemerk:

Flertallet er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at takstmannen hadde faktisk kjennskap til fallforholdene på badegulvet. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som flertallet slutter seg til.

Når det gjelder spørsmålet om takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten, viser flertallet til sekretariatets drøftelse av dette:

Det følger av tilstandsrapportens forutsetninger at den er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå. Det står videre at det kun blir utført visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep (f.eks. riving), at inspeksjonen kun blir utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner, for eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det. Under rapportens punkt om "Bad" gjentas det at det er visuelle observasjoner som er lagt til grunn. Videre står det at "Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres og at det ikke er flyttet på innredninger og utstyr."

Takstmann S. som utarbeidet skaderapporten har ikke kommentert hvorvidt sluk på badet var lett tilgjengelig, men har skrevet at gulvet har feil fall. Det er ikke lagt frem annen dokumentasjon som tilsier at takstmann S. sin rapport ikke kan legges til grunn, og sekretariatet legger da til grunn at det er feil fall på badet.

Spørsmålet er videre om feil fall er noe takstmannen "måtte kjenne til", med andre ord om takstmannen opptrådte grovt uaktsomt ved ikke å avdekke dette. Det vil da være sentralt om det lå innenfor takstmannens mandat å undersøke fallet, herunder om sluket i nærværende sak var å anse som lett tilgjengelig. Se her til sammenligning FinKN 2021-1247 hvor det var spørsmål om takstmann hadde opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å undersøke et sluk plassert under et dusjkabinett.

Takstmann F. som utarbeidet tilstandsrapporten har i e-post til selskapet av 11.11.21 forklart at badet var utstyrt med større hjørnebadekar og dusjkabinett med tett bunn og tynne vegger. Det var på bakgrunn av dette ikke mulig med tilkomst til sluk ved befaring og fall til sluk var derfor ikke mulig å få utført. Takstmann S. har ikke kommentert hvor enkel tilkomsten til sluket var, men har skrevet at badegulvet har feil fall.

Ut fra bildene i prospektet var det ikke noe synlig sluk på baderommet. Både dusjen og badekaret synes å stå på gulvet og sluket fremstår ut fra dette ikke som lett tilgjengelig. Dette kan trekke i retning av at takstmannen ikke har opptrådt grovt uaktsomt.

(...)

Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannen har utvist grov uaktsomhet når fall til sluk ikke er undersøkt. Ettersom det ikke i noe tilfelle kunne legges til grunn et bad nyere enn 2006,

er det TEK 97 som kommer til anvendelse som referansepunkt. Her stilles det ikke krav om fall til sluk i samme grad som etter TEK 10.

I likhet med FinKN 2020-442 var gulvet i vår sak, med blant annet dusjkabinett, i stor grad beskyttet mot fuktbelastning ved daglig bruk. Vi er da utenfor "de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig", jf. TEK 97 § 8-37 som kjøper har vist til. Etter sekretariatets vurdering er det da ikke krav til slikt fall som kjøper har sitert fra veiledning til TEK 97.

Når slukene i tillegg ikke var lett tilgjengelige kan vi ikke se at takstmannen har utvist grov uaktsomhet. Det foreligger da ingen mangel, jf. avhl. § 3-7.

Flertallet er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som etter flertallets skjønn gir grunnlag for en annen vurdering av om takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt. Flertallet viser særlig til at tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, noe som innebærer at det kun blir utført visuelle observasjoner på tilgjengelig flater, at det ut fra badets innredning med badekar og dusjkabinett ikke var krav om fall til sluk i samme grad som etter TEK 10, samt at slukene på badet ikke var lett tilgjengelige. Flertallet er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Takstmannen har oppgitt at fallforholdene på badegulvet ikke ble inspisert fordi slukene var utilgjengelige. Spørsmålet er videre om de uheldige fallforholdene på badet er noe takstmannen "*måtte kjenne til*", med andre ord om takstmannen opptrådte grovt uaktsomt ved ikke å avdekke dette. Det vil da være sentralt om det lå innenfor takstmannens mandat å undersøke fallet.

I veiledningen til NS 3424 (som er standarden den aktuelle tilstandsrapporten benytter) står det på s. 7 i punkt 5.1 under overskriften "*Analysenivå*":

Omfanget av målinger avhenger av hvilket analysenivå som er valgt. Tabell 1 (neste side) angir hva en kan forvente av målinger for de ulike analysenivåene. Tabellen er ikke utfyllende.

I tabell 1 under undersøkelsesnivå 1 står følgende undersøkelser nevnt i tredje strekpunkt:

- Fallforhold/nedbøyninger (laser, rettholdt, kile, annet)" (mine uthevinger)

Videre følger det av selve tilstandsrapporten at våtrom blir "*spesielt inspisert*". Artikkelen datert 24.4.20, som er lagt frem av kjøper fra Takstnett.no, trekker også i retning av at det er praksis i bransjen å undersøke fallforhold på våtrom. Samlet taler dette for at undersøkelse av fallforholdene på badet må anses å være en del av mandatet til takstmannen, og at forholdet skal undersøkes også ved undersøkelsesnivå 1. Dersom fallforholdene ikke er undersøkt, må dette oppgis i rapporten sammen med en saklig begrunnelse for dette. Videre følger det av veiledningen, under punktet som omhandler bruken av tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), at denne tilstandsgraden skal begrenses "*så langt det er praktisk mulig*", og det heter videre at "*for byggverksdeler som ikke er tilgjengelige, skal det så langt det er mulig fastsettes en tilstandsgrad ut fra symptomer på avvik på tiliggende deler/konstruksjoner eller etter andre tegn på avvik*". Sistnevnte tilsier at fallforholdene på baderomsgulvet skulle vært undersøkt så langt det var praktisk mulig, dvs. uten å flytte på badekar og dusjkabinett.

Slik saken er opplyst finner mindretallet det klart at de negative fallforholdene ville blitt avdekket ved en enkel undersøkelse av fallforholdene på tilgjengelige gulvflater, enten ved bruk av vann eller laser. Selgers takstmann har bevisst unnlatt å undersøke fallforholdene på tilgjengelige gulvflater med den begrunnelsen at slukene var utilgjengelige, og at feil fallforhold derfor ikke kunne avdekkes. Dette beror etter mindretallets syn på en feilslutning som selger må bære risikoen for. Det vises til at kjøpers takstmann klarte å avdekke de negative fallforholdene uten å

flytte på badekar eller dusjkabinett. Selgers takstmann har heller ikke opplyst i rapporten at fallforholdene ikke var undersøkt pga. utilgjengelige sluk. Da takstmannen unnlot å oppgi dette i rapporten fikk ikke kjøper noen oppfordring om å undersøke forholdet nærmere.

Etter en samlet vurdering av ovennevnte forhold har mindretallet kommet til at selgers takstmann har opptrådt grovt uaktsomt. Det foreligger følgelig en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7, og mindretallet finner at lovens innvirkningsvilkår også er oppfylt. Selv om badet var utstyrt med dusjkabinett, vil motfall mot sluk kombinert med fall mot dørterskel, som i dette tilfellet, potensielt medføre store og kostbare skader ved plutselige lekkasjer. Kjøpers hendelse med en plutselig lekkasje som medførte rennende vann over dørterskelen er illustrerende i så måte. Feil fall er kostbart å utbedre, og noe som boligkjøpere flest må antas å reagere negativt på. I lys av flertallets konklusjon finner mindretallet ikke grunn til å utmåle et prisavslag.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).