

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-542

21.6.2022

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad og loft – utmåling av prisavslag – standardhevingsfradrag – avhl. § 4-12.

En enebolig i Stavanger oppført i 1956 ble solgt "som den er" for kr 4,152 mill., og overtatt av kjøper den 5.1.18. Boligen ble beskrevet som "*påbygget og betydelig påkostet*", med bl.a. to nye bad fra 2010 (TG 1). Kjøper oppdaget konstruksjonsfeil ved loft og baderom som følge av en ombygging som ble foretatt i 2010. Selskapet erkjente at boligen hadde en vesentlig mangel, men anførte at kjøpers krav om prisavslag måtte være begrenset til kr 200 000, som ble utbetalt av selskapet. Kjøper opprettholdt krav om de fulle kostnadene, og tvisten for nemnda gjaldt utmålingen av kjøpers krav om prisavslag. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om ytterligere prisavslag kr 288 651.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved bad og loft, jf. avhl. § 4-12.

Boligen er en enebolig i Stavanger oppført i 1956.

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

STANDARD

(Adresse) er påkostet og er en svært moderne familiebolig som passer til den familie som ønsker bare å flytte direkte inn i en strøken bolig.

(...)

Kort oppsummert av det som er gjort med boligen etter den ble kjøpt av selger i 2010.

Utvendig:

Tilbygg på inngangsparti og bad ferdig i 2012. Vinduer og dører skiftet fra 2010-2012, med unntak av stuevindu og terrassedør 2.etg som var skiftet før selger flyttet inn. Ny kledning og vindtetting på inngangsside og ny dreng rundt to av sidene av boligen.

Innvendig:

Alt elektrisk og røropplegg er skiftet, isolert med 10 cm i yttervegger over terreng, senket gulv i kjeller, lagt ned drenerende masse, isolert og støpt nytt gulv, 2 nye bad, installert varmepumpe i trapperom, nytt Kvikv kjøkken, nye gulv, vegger gipset og malt på nytt, varmekabler i gulv med fliser, med unntak av bunn av trapp/kjellerstue.

I tilstandsrapporten fremgikk:

En bolig med flere oppgraderinger ved siste eier.

1 og 2 etg er renoveret med nye overflater, yttervegger er tilleggsisolert på innsiden.

I kjeller er gulv hogget opp, isolert og støpt gulv, overflater er nye.

Begge bad er renoveret og kjøkken nytt i 2010. El anlegg er delvis nytt med nytt skap, sikringer og delvis nytt av det skjulte røranlegget.

De fleste vinduer er byttet i perioden 2010/16, ett par igjen fra 2003.

Tilbygg til boligen i 2010 med entre i 1 etg og delvis bad i 2 etg. Ny drenering på 2 sider fra 2010.

En bolig som er godt vedlikeholdt inne med moderne farger og materialvalg.

Utvendig stort sett godt vedlikeholdt, enkelte bygningsdeler-/fasade som renoveres etter behov.

Takkonstruksjon ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 med følgende opplysninger:

Åsetakkonstruksjon som er godt synlig på kaldtloft.

(...)

Kaldtloftet opplevdes som for lite luftet/temperert, det er synlig aktivitet av treskadeinsekter, borebiller/morr i form av flyvehull og melhauger,

Sett på underside tak syntes ingen fukt-/lekkasjer.

Sett fra utside synes takkonstruksjonen rett uten synlige sig eller svank.

(...)

Det bør gjøres tiltak mot borebiller/morr, i første omgang i form av bedre gjennomlufting/lavere luftfuktighet, evt tiltak fra spesialfirma.

Overlys og takluker var også vurdert til TG 2 med følgende opplysninger:

Eldre takvindu, antakelig ifm med takbyte på 1980-tallet.

Svertesopp/kondensrenner-/merker på innside ramme/karm som også underbygger for lite utlufting av rommet.

Badet i 2. etg. var vurdert til TG 1 med følgende opplysninger:

Membran/fukttetningsarbeid på gulv/vegger er utført som egeninnsats, iflg eier har han ansvarsrett på slikt arbeid.

Avløp/vann under vask funnet i orden uten lekkasje, god avrenning i vask.

Godt vanntrykk ved samtidighet 2 stk vannkraner.

Ingen fuktutslag på gulv eller vegger.

Ingen riss eller avskallinger i flisefuger i våtsonen som kan indikere fuktutfordringer i konstruksjonen bak.

Sluk under dusjkabinett med synlig membran tilsluttet klemring og skruer.

Ingen synlig dreksåpning fra skjult sistene på toalett, antar kassen er bygget som en fuksikker installasjon.

Fall på gulv fra dør til sluk er 16 mm på ca 3 meter.

Oppbrett-/kant på dør er 10 mm.

Mekanisk avtrekk i tak er ikke effekttestet, tilluftsventil i dør.

I egenerklæringsskjemaet var det krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjente til feil ved våtrom. På spørsmål om kjennskap til arbeid på bad/våtrom, krysset selger av "*Ja – av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste*". Selger oppga følgende firmanavn:

K. Rør, B. Bygg, (el.firma E.), (el.firma B.), Egeninnsats

I rubrikken for "*Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når*", opplyste selger:

K. Rør, alt røropplegg og montering av utstyr

B. Bygg, utvidelse av bad 2.etg, hovedkonstruksjoner

(El.firma E.) og (El.firma B.), elektroarbeider

Egeninnsats, membran og flisearbeider. Har godkjenning for nevnte fag.

På spørsmål om selger var kjent med arbeid på vann/avløp, krysset selger av for "*Ja – kun av faglærte*", og oppga K. Rør som firmanavn. Videre var det opplyst:

K. rør har utbedret vann og avløp, satt opp ny innvendig stoppekran, lagt opp rør til begge bad og montert utstyr på bad og kjøkken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,152 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.10.17, og overtatt av kjøper den 5.1.18.

Kjøper har forklart at de oppdaget konstruksjonsfeil i huset som en følge av en ombygging som ble foretatt i 2010. Kjøper fremla bilder av fuktskadene.

R. AS utarbeidet en rapport datert 11.3.20:

Vaskerom kjeller

(...)

Over bereder er det montert rør i rør, dette ledes nok opp til badet i 2 etg som hoved tilførsler, er avsluttet på en lite faglig måte, dette systemet skal ledes til skap eller våt rom som er godkjent oppbygget for å kunne ta i mot lekkasje vann, man fant ikke ut hvor i konstruksjonen disse rørene er ledet til. Ved lekkasje er det stor fare for at det ledes ut i konstruksjonen i etasje skille med de følger vannskader gir.

(...)

Bad 1 etg

Manglende drenering fra wc kasse.

(...)

Vask 1 og 2 etg

Det ble avdekket manglende membran mansjetter ved vasken på avløp og vann uttak, ved lekkasje er det stor fare for at vann ledes inn i konstruksjonen og råte kan oppstå.

(...)

Badet er bygget 2010 hvor krav til oppbrett på membran lå på 25mm, det ble avdekket ca 7-10mm, altså lang under krav hva som forventes på bad som er bygget på denne tiden.

(...)

Badet i 2 etg er det 70% løse gulv fliser, dette er noe som bør utbedres. Ved slag eller ytre påvirkning er det stor fare for at flisen sprekke og bør utbedres.

Takstmann O. utarbeidet en rapport datert 5.10.20:

1. Loftet. Muggsopp i takkonstruksjoner.

(...)

Årsak til at det er blitt mye muggsopp i sutaksborden på loftet skyldes flere forhold, hovedårsaken er ombyggingen som ble utført i 2010 har vært mangelfull.

Det er ikke utført noen tiltak i bjelkelaget mot loftet og i konstruksjoner mot kalde rom som har direkte tilknytting til loftet.

Muggsopp i store deler av sutaket på loftet, også i nedre deler. Eier har forsøkt fjernet muggsoppen med klorin i flere omganger, Han har i tillegg latt takvinduet stå oppe i hele vår og sommer 2020 for å få gjennomlufting på loftet. På siste befaring 28 september 2020 foretatt med T. var det sterk lukt av muggsopp på loftet.

(...)

2. Feil med bad. U. etg og 2-etg. VVB med risiko.

(...)

Badene har mye byggt tekniske feil som ikke kunne oppdages av kjøper. De fleste feilene som nå kommer til syne med en uavhengig takstmann og rørleggermester tyder på at baderommene har store mangler med membran og flisarbeid på begge våtrommene. Det er også feil med rørsystemet beskrevet i rørleggermesters rapport.

Det er åpenbart at det var bom i flisene på badene også når Megler/selgers takstmann befarte eiendommen. Under pkt. bad, 2.etg har takstmann kommentert følgende. Avløp/vann under vask er funnet i orden uten lekkasje, god avrenning i vask. Hvorfor takstmann har utelatt å kommentere at det mangler mansjett i rørgjennomføringene i vegg er merkverdig så lenge han har kommentert at avløpsrørende under vask er ok.

Konklusjon. Ved en lekkasje inntil vegg i våtsonen vil vann kunne renne inn i veggkonstruksjonen.

(...)

3. Flere feil med tilbygget fra 2010.

(...)

Feil med utvendig dør og vindusbelisting på tilbygget del fra 2010.

Mangler stender og spikerslag i vegg mot balkong, lufting ikke etablert. Ses på kaldloft over tilbygget del.

Balkong. Skruer som rustet. Feil med beslag etc. Mangler med isolering og diffusjonstetting, også beskrevet under pkt. bad.

Terrassedør, feil montert. Nedre terskel står nede på samme nivå som terrassegulvet.

Utbedringskostnadene for muggsopp i tak/loft ble beregnet til kr 175 975 inkl. mva.

Utbedringskostnaden for bad ble av R. AS beregnet til kr 398 250 inkl. mva. i pristilbud datert 16.9.20. T. ga pristilbud på kr 175 975 den 2.10.20 for arbeider ved loft og tak. Totalt ble utbedringskostnadene beregnet til kr 574 225 inkl. mva.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag den 26.11.20. Selskapet ga den 1.12.20 tilbud om utbetaling på kr 200 000 mot at "*Alle reklamasjoner, krav og øvrige mellomværende mellom partene anses løst ved et slikt oppgjør.*" Tilbudet ble avvist av kjøper 16.12.20. Selskapet utbetalte likevel kr 200 000 til kjøper 23.12.20.

Kjøper opplyste i november 2021 at taket var utbedret for kr 90 401.

Kjøper fremsatte deretter et nytt krav den 19.11.21 på kr 398 250 for utbedring av baderommene, etter fradrag for utbetalingen fra selskapet på kr 200 000. Kravet ble etter dette ifølge kjøper på kr 288 651.

Kjøper har anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Ifølge opplysninger gitt forut for salget skulle baderommene være rehabilitert av fagfolk siden selger ifølge egenerklæringen hadde nødvendig kompetanse selv.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 288 651, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist ytterligere krav om prisavslag. Selskapet aksepterte at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, men anførte at kjøper ikke hadde krav på større prisavslag enn det utbetalte beløpet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet konkluderte med at kjøper hadde krav på til sammen kr 210 000 i prisavslag for mangelsforholdene, jf. avhl. § 4-12, dvs. kr 10 000 ut over selskapets utbetaling.

Selskapet har akseptert sekretariatets vurdering. Kjøper har klaget saken inn for nemnda.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering av prisavslaget etter avhl. § 4-12 fastsatt standardhevingsfradraget for loftet til ca. 90 %, og vist til følgende:

Kjøper har opplyst at kostnadene til utbedring av loftet var kr 90 401. Kostnadene som medgikk til dette kan ikke ha vært upåregnelige for kjøper, ettersom det var opplyst at takstmannen opplevde kaldtloftet "som for lite luftet/temperert". Videre fremgikk det at det "er synlig aktivitet av treskadeinnsjekter, borebiller/morr i form av flyvehull og melhauger". Det var deretter presisert at det "bør gjøres tiltak mot borebiller/morr, i første omgang i form av bedre gjennomlufting/lavere luftfuktighet, evt tiltak fra spesialfirma". Etter sekretariatets forståelse, var avviket fra det avtalte minimalt. Sekretariatet antar derfor at et standardhevingsfradrag bør ligge på opp mot 90 %.

Nemnda slutter seg til dette, og fastholder dermed prisavslaget på dette punktet til kr 10 000.

Sekretariatet har videre fastsatt standardhevingsfradraget for badene til ca. 50 %, og vist til følgende:

Hva gjelder baderommene forstår vi det slik at de ble bygget i 2010. Ved salget var de følgelig ca. åtte år gamle. Det var ikke gitt negative opplysninger om badene, og de var opplyst utført av faglærte. Selger hadde opplyst om hvilke firmaer som hadde besørget arbeidene. Det var også beskrevet hvilke arbeider som selger hadde utført ved egeninnsats, sammen med opplysning om at selger hadde "godkjenning for nevnte fag".

Kjøper har fremlagt pristilbud på totalt kr 398 250. Etter sekretariatets vurdering, kunne kjøper forvente to bad som var oppført i tråd med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Når utbedringsarbeidene utføres, vil kjøper få to helt nye bad. I tillegg vil det foreligge dokumentasjon fra utførende håndverkere som blant annet gitt kjøper rett til å reklamere på eventuelle feil.

I FinKN 2015-491 foretok nemnda et standardhevingsfradrag på ca. 50 % på et bad som var ti år gammelt. I FinKN 2016-306 foretok nemnda ca. 40 % i standardhevingsfradrag for et bad som var 12 år gammelt. Det ble foretatt fradrag på ca. 50 % i FinKN 2016-019 og FinKN 2016-128 for 13 år gamle bad. Tilsvarende må legges til grunn i vår sak, og et standardhevingsfradrag bør ligge på ca. 50 %.

Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til at fradraget bør settes noe lavere enn 50 %. Eiendommen ble angitt som *"påbygget og betydelig påkostet"*, og det ble konkret opplyst at boligen hadde *"2 nye bad"*. I tilstandsrapporten som ble utarbeidet fikk begge baderommene TG 1 på samtlige underpunkter. Grunnstammen på baderommene ble i tilstandsrapporten opplyst å være fra 2010, men baderommet i andre etasje ble opplyst å være ferdig først i 2012. Dette baderommet var dermed kun fem år gammelt på salgstidspunktet. I HR-2017-1073-A ble det gjort et fradrag for standardheving på 40 % for et bad som var 12 år på salgstidspunktet.

Nemnda finner at fradraget skjønnsmessig kan settes til ca. 35 %, og at prisavslaget for badene dermed blir kr 260 000.

Samlet prisavslag blir dermed kr 270 000. Med fradrag for kr 200 000 som selskapet allerede har utbetalt, har kjøper krav på ytterligere kr 70 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).