

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-155

6.3.2023

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

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

Lekkasje fra 18 år gammelt bad – TG 1 – opplyst om "*svært høy standard*" og "*delikate bad*" – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig oppført i 2003 ble solgt "som den er" for kr 8,59 mill. og overtatt av kjøper den 15.11.21. Boligen ble markedsført med "*svært høy standard*" og "*2 delikate bad*". I tilstandsrapporten ble det opplyst om avvik ved badet i 2. etasje, herunder utilfredsstillende fallforhold, manglende avrenning for lekkasjevann og stedvis bom i fliser og sprekker i fuger, men badet ble likevel gitt TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper misfarging og svelling i et garderobeskap grunnet lekkasje fra badet i 2. etasje. Kjøper anførte at selger og takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten måtte ha kjent til forholdet, samt at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til forholdet, og at en oppgradering av badet i nær fremtid var påregnelig. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 527 574, samt forsinkelsesrente fra 3.7.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utett bad, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 2003.

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

HØYDEPUNKTER

- Innholdsrik enebolig med svært høy standard
- 5 soverom, vaskerom og 2 delikate bad (...)

Tilstandsrapporten ved salget ble utarbeidet av takstmann L., etter befaring den 11.1.21. I tilstandsrapporten ble boligens tekniske verdi satt til kr 5,398 mill. etter et fradrag på kr 1,07 mill. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

BAD – ENEBOLIG

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.

(...)

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:

Bad med gulvvarme og flislagte vegger i brystningshøyde med malt trepanel over, flislagt til himling i dusjhjørne. Flislagt gulv med varmekabel. Innredet med helstøpt servant/plate med 2 servanter over baderomsmøbel, klosett, dusjhjørne og badekar med flislagt omramming. Gulvmembran under flis, synlig i sluk. Gulvsluk med vannlås i dusjsone. Avløp under badekar. Mekanisk ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Badet er fra byggeår. Fall til sluk kontrollert. Det er ikke etablert anbefalt fallforhold på gulv. Gulvet er tilnærmet flatt med fall kun i dusjsonen. Bom i (hulrom under) enkelte gulvfliser nær yttervegger. Sprekk i fuge mellom gulvflis og veggflis stedvis. Sokkel til dusjvegger hindrer evt. lekkasjevann å ledes forskriftsmessig til sluk/avløp. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktindikator (MMS Protimeter) på befaringen og det var ikke unormale utslag som indikerer skjult svikt. Normal forventet levetid for bad er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Anbefalt brukstid er mer enn 50 % passert.

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2004, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil på våtrom, samt opplyste at det ikke var gjort arbeider på våtrom siden huset ble bygget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,59 mill. og overtatt av kjøper den 15.11.21.

Kjøper har forklart at de kun benyttet boligen sporadisk frem til sommeren 2022, ettersom de allerede leide en annen bolig. Ifølge kjøper oppdaget de i slutten av februar 2022 misfarging og svelling på bak- og topplate i garderobeskapet i gangen.

Kjøper meldte forholdet til bygningsforsikringen, som rekvirerte firma P. for befaring og vurdering av forholdene. I skaderapporten sto det at skadene skyldtes utettheter i dusjnisen på badet i 2. etasje, og at større råteskader antydte at skadene hadde pågått over lang tid. Bygningsforsikringen dekket ikke skadene ettersom skadeårsaken var utett våtrom og skadene hadde oppstått for flere år siden.

Kjøper kontaktet deretter F. AS, som mente at badet måtte rehabiliteres og at følgeskader måtte utbedres. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 652 240 inkl. mva. Fra skaderapporten hitsettes:

HVA FORÅRSAKET SKADEN, OG HVORFOR?

utett våtrom.

Ved bruk av dusj i 2.etg renner det vann ned i konstruksjon. Synlige følgeskader i skap under bad i 1.etg. Ved åpning av himling over skap er det råteskader på bjelkelag. Skaden har pågått i flere år. vanskelig å anslå nøyaktig tid lekkasjen har oppstått, men med utgangspunkt i at råteskader som regel oppstår etter 3-4 år minimum er det fullt mulig at dette har pågått i 10 år +. Mulig siden byggeår.

Himling i gang i 1.etg er nylig malt og fuget i skjøter. Det ser ut til å være dryppmerker på panelbord i himling. derfor mistanke om at vann har rent fra skadeområdet og ut i himling over gang.

(...)

SKADEOMFANG

1.etg:

- Himling/etg skille: Råteskadet bjelkelag. Synlig åpnet område viser at skaden er størst over skap i gang 1.etg, men følgeskader på undergulvet har spredd seg videre utover det som er synlig. se bilder for dokumentasjon av omfang.

- Vegg 1.etg: Vegg i bakkant av garderobeskap 1.etg har råte på panel. Vegg må åpnes for kartlegging da det er overveiende sannsynlighet for skade i ytterveggskonstruksjon.

Foretaket innhentet en rapport fra firma B., som sluttet seg til utbedringsmetoden og utbedringskostnaden skissert av F. AS. I befæringsrapporten sto det bl.a. følgende:

KONKLUSJON:

Undertegnades vurdering av skadeårsak er at slukforhøyer og klemring i sluket i dusjnisen har blitt unøyaktig/feilmontert ved byggingen av boligen i 2003. Feilen har medført at fuktighet har trukket ned i gulvstøpen, slik at denne har stått konstant våt inntil sponplater/gipsplater/treverk. Gulvbjelke, sponplater og bunnsvill for vegg var råtnet bort i dusjnisen. Skaden har trolig eskalert ettersom årene har gått, gipsplaten/bunnsvill i vegger delvis borte, og man har nå fått et brudd i membranen i overgang gulv/vegg.

Skadene på badet antas å innbefatte deler av gulvbjelker, gulvspon på hele gulvet samt skader på gipsplater og bunnsviller på vegger, siden gulvstøpen har trukket fuktighet i så mange år. Dette samt at badet er 19 år gammelt, gjør at det ikke er naturlig å vurdere en partiell utbedring av dusjnisen, slik at hele badet bør rives og bygges opp på nytt for en ny levetidsyklus.

Omfanget på arbeidet beskrevet i rapport/kalkyle fra F., som gjelder badet med følgeskader, vurderes av undertegnede til å være riktig omfang og markedsriktige kostnader.

(...)

Ved undersøkelse av sluket i dusjen, kunne man ganske raskt se at slukforhøyer var feilmontert. Skruene til klemring var synlig på innsiden, da disse ikke treffer hullene i slukforhøyer, og dermed ikke klemmer gulvmembranen ned til pakningen i slukforhøyer. Det var synlig en smøremembran som er lagt mellom gulvstøp/gulvfliser.

(...)

Slukforhøyer som er montert her, er en kappbar type som krever nøyaktig montering. Undertegnede har kjennskap til svært mange lekkasjetilfeller fra denne type forhøyer. Utførelsen her er unøyaktig utført ved montering i 2003, og har trolig medført en sakte oppfukning av gulvstøpen fra byggeår.

(...)

Bildet til høyre viser hvordan garderobeskapene i gangen fremstod i prospektet. I høyre skap oppdaget ny eier fuktskadene. Dette er under dusjnisen på badet i 2.etg.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger har opplyst i kommentar til reklamasjon at selger ikke hadde kjennskap til det reklamerte forholdet med badet utover hva som fremgikk av salgsdokumentene. Selger har vist til at selgerne ikke har opplevd lekkasje fra badet, og gangen i etasjen under ble i sin tid malt av G. Bygg (...).

Kjøper har lagt frem et pristilbud på rehabilitering av badet fra J. AS på kr 529 900 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt kommentarer om synbarheten av feil ved sluket fra både firma B. og F. AS.

Foretaket kommenterte saken, og viste til at de hadde vært i kontakt med takstmannen som utførte tilstandsrapporten ved salget, som hadde forklart at det ikke var holdepunkter for feil ved sluket ved hans befaring.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble vist til at rapportene i saken tilsa at lekkasjen var godt synlig for selger, og at badet hadde vært utett i mange år. Uansett hadde boligen en vesentlig mangel, ettersom badet ble gitt TG 1 og skadene var omfattende. Kjøper viste til FinKN 2022-472.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 527 574, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 3.7.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Hverken selger eller selgers takstmann hadde kjennskap til forholdet. Videre foreligger det ikke en vesentlig mangel, og foretaket viste til at utbedring av badet var påregnelig

på bakgrunn av alder, jf. nemnds- og rettspraksis.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel, 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, og vist til følgende i sin begrunnelse:

Når det gjelder det kvantitative elementet forstår sekretariatet kjøpers klage som at pristilbudet fra J. AS omfatter både rehabilitering av badet og utbedring av følgeskadene. Arbeidene er priset til kr 529 900 inkl. mva., hvilket tilsvarer 6,17 % av kjøpesummen. Det kan dermed konkluderes med at det kvantitative elementet er oppfylt.

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått, jf. nemndspraksis. Det er i denne saken tale om en "påkostet" enebolig fra 2003 med "svært høy standard". Når det gjelder selskapets henvisning til det tekniske fradraget på ca. 15 % i tilstandsrapporten, ser sekretariatet snarere på dette som et generelt uttrykk for boligens vedlikeholds- og oppgraderingsbehov enn som et uttrykk for hvilke konkrete forventninger kjøper kunne ha til det aktuelle badet.

Hva gjelder badet var dette 18 år gammelt på overtakelsestidspunktet. Det følger av både retts- og nemndspraksis at kjøperen må være forberedt på utidsmessigheter, slitasje og utbedringsbehov ved kjøp av så vidt gamle bad. Se bl.a. FinKN 2020-25 (15 år gammelt bad) og FinKN 2016-429 (15-16 år gammelt bad), samt anførte LA-2009-106623 (15 og 20 år gamle bad), FinKN 2021-247 (18 år gammelt bad) og FinKN 2020-478 (20 år gammelt bad). Se for øvrig Rt. 2010 s. 103 avs. 53-54. I tilstandsrapporten ble det opplyst at normal forventet levetid for bad var mellom 15-25 år, og at mer enn 50 % av anbefalt brukstid var passert.

Badet ble imidlertid bare gitt TG 1, hvilket indikerte svake symptomer på tilstandssvekkelse. Kjøper har tatt til orde for at tilstandsgraden må tillegges betydelig vekt ved vesentlighetsvurderingen.

Sekretariatet er i utgangspunktet helt enige i at tilstandsgrader kan påvirke kjøperes oppfatning av hvor nært forestående et utbedringsbehov er. Vi vil imidlertid bemerke at det ble opplyst om konkrete avvik ved badet, herunder utilfredsstillende fallforhold og manglende avrenning for lekkasjevann, samt stedvis bom i fliser og sprekker i fuger. I FinKN 2020-25, hvor det ble gitt lignende opplysninger om avvik ved fliser og fuger, uttalte bl.a. nemnda at:

"Nemnda har funnet vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel ved leiligheten vanskelig, og har under tvil kommet til at så ikke er tilfelle. Det vises til at det er de åpenbare misforhold bestemmelsen skal beskytte kjøperen mot.

Nemnda har ved vurderingen særlig lagt vekt på badets alder på overtakelsestidspunktet, samt de opplysninger som var gitt ved salget om flisene og flisefugene på badet, og at disse forhold burde utbedres.

Ut fra levetidsbetraktninger var det påregnelig for kjøper at det kunne påløpe utgifter til utbedring av badet.

Opplysningene i salgsdokumentasjonen om bom/løse fliser samt oppsprekking av flisfugene måtte også anses som risikoopplysninger. Riktignok hadde ikke risikoopplysningene direkte tilknytning til konstruksjonsfeilen på badet, men opplysningene var likevel et uttrykk for at det forelå forhold ved badet som måtte utbedres. Det var på salgstidspunktet ukjent hvorfor det var løse fliser/bom i flisene samt oppsprekking av flisefugene, og kjøper tok en risiko på dette punktet."

FinKN 2020-25 og nærværende sak har videre likhetstrekk i den forstand at risikoopplysningene ikke knyttet seg direkte til den avdekkede konstruksjonsfeilen. I nemndssaken var ikke dette avgjørende for vesentlighetsvurderingen.

Sekretariatet er enige i at konstruksjonsfeilen og følgeskadene som er avdekket i denne saken var upåregnelige for kjøper. Spørsmålet er like fullt om dette kan tillegges avgjørende vekt ved vesentlighetsvurderingen når det ble gitt konkrete risikoopplysninger om badet og badet hadde nådd en alder der utbedringsbehov på nokså kort sikt var påregnelig. Sekretariatet har til slutt kommet til at dette ikke er tilfellet. Vi viser til at det er de "utvilsomme" misforholdene mellom boligens forventbare og faktiske stand som rammes av bestemmelsen i avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda slutter seg til de momenter sekretariatet har vektlagt i den kvalitative vesentlighetsvurderingen, men har under tvil kommet til en annen konklusjon. Selv om badet var 18 år gammelt, var det i tilstandsrapporten gitt TG 1. Boligen som helhet ble markedsført som *"påkostet"* med *"svært høy standard"*. Risikoopplysningene som ble gitt for badet knytter seg ikke direkte til den avdekkede skaden. Det nærmere årsaksforholdet er etter nemndas syn vanskelig å ha noen formening om. Utbedringskostnadene er videre også høye. Samlet sett mener nemnda at rehabiliteringskostnader på kr 529 900 for skader tilknyttet badet representerer et utvilsomt misforhold vurdert opp mot hva kjøper måtte forvente ut fra opplysningene som ble gitt. Sammenlignet med FinKN 2020-25, som sekretariatet har vist til, mener nemnda både bolig og bad ble markedsført adskillig mer positivt i vår sak. Det anses derfor, under tvil, å foreligge mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det skal etter dette utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12 andre punktum. Nemnda tar utgangspunkt i pristilbudet på kr 529 900, men legger til grunn at dette vil innebære at kjøper i stor grad vil få et nytt og oppgradert bad. I lys av de konkrete risikoopplysningene som ble gitt om badet, herunder at *"anbefalt brukstid er mer enn 50 % passert"* finner nemnda at det må foretas et betydelig fradrag for den standardheving og forlenget levetid som rehabiliteringen vil innebære. Prisavslaget settes etter dette skjønnsmessig til kr 275 000. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Nemnda tilføyer at det etter dette ikke er påkrevd å ta stilling til hvorvidt det også foreligger mangel grunnet opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda slutter seg likevel til sekretariatets vurdering av at det utelukkende på grunnlag av dokumentene i saken er tvilsomt om det er grunnlag for å oppstille mangel for selger eller takstmann. Nemnda legger her særlig vekt på den usikkerhet og uenighet som foreligger om synligheten av mangelsforholdet, en feilmontert slukforhøyer.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).