

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-165

9.3.2023

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

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

Flere forhold – feil ved bad fra 2016 – avvik fra TEK 10? – fuktskader på parkettgulv – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

En tomannsbolig oppført i 2016 ble solgt "som den er" for kr 5 705 000, og overtatt av kjøper 20.7.21. Ved salget var det opplyst at boligen var bygget etter TEK 10 og de aktuelle bygningsdelene var gitt TG 1. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved bad, parkettgulv, balkongdør og inngangsdør, grunnmur, garasje, og ventilasjon. Det var bl.a. anført at badet var utett og bygget opp på en ufagmessig måte. Foretaket avslo kravet under henvisning til at det ikke forelå avvik på badet iht. TEK 10, at parkettgulvet kunne utbedres for en mindre kostnad, samt at boligen samlet sett ikke hadde en vesentlig mangel. Partene viste til rapporter fra fagkyndige med ulik konklusjon på skadeårsak og utbedringskostnader. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 212 795, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, parkettgulv, balkongdør og inngangsdør, grunnmur, garasje, og ventilasjon, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig på Østlandet oppført i 2016.

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

Meget flott familiebolig med gjennomgående høy standard fra 2016.

Boligen innehar bl.a. tre/ fire soverom, to stuer, to bad og et vaskerom.

Boligen er innredet med klassisk og tidsriktig lyslakkert Opus eikeparkett og malte flater på vegg- og tak. (...)

Badet i 2. etasje er flislagt med varme i gulv, har vegghengt wc og er innredet med hvit glatt servantinnredning med skuffeseksjon, ett- greps blandebatteri, speil og speil lys.

Badet har gulvvarme og er innredet med hvit glatt servantinnredning med skuffeseksjon, ett- greps blandebatteri, speil og speil lys.

Vaskerommet er innredet med skapinnredning i hvit glatt utførelse med laminat benkeplate, utslagsvask med ett- greps blandebatteri. (...)

I tilstandsrapporten datert 28.4.21 fremgikk bl.a.:

Konklusjon tilstand

(...)

Bygningen er bygget etter TEK10 og tegnet av J.

Boligen fremstår med en normalt god standard fra byggeåret. Forøvrig er boligen innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som gis inntrykk av. Foruten om normal bruksslitasje, ble ingen vesentlige feil

eller avvik observert eller gjort kjent med for takstmann på befaringsdagen. (...)

Bygning generelt- Vertikaldelt tomannsbolig

Bygningen er bygget etter TEK10 og tegnet av J.

Boligen fremstår med en normalt god standard fra byggeåret. Forøvrig er boligen innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som gis inntrykk av. (...)

Yttervegger (...)

Yttervegger er en skjult konstruksjon og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Synlig del av yttervegger i trekonstruksjon fremstår uten synlige tegn til konstruksjonsmessig avvik.

Ytterpanel fremstår med normal slitasje. Eier opplyser at utvendig kledning sist ble overfaltebehandlet med maling i anno 2016 (byggeår). Stikkprøve med fuktsøk viser at panel på utvalgte steder har et normalt fuktinnhold. (...) Tg 1

(...)

Ytterdører og porter

Tidsmessig fabrikk malt hvit ytterdør med glassfelt.

Balkong/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre fra anno 2015.

Skyvedørsfelt/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre fra anno 2016.

Hvitmalte glatte lister/gerikter rundt ytterdørene.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år

Det er foretatt en enkel funksjonstest av dørene og ingen avvik ut over normal aldringsslitasje ble registrert.

Dørene vurderes å være i bruksmessig stand på befaringsdagen.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 1.

Bad – Vertikaldelt tomannsbolig

Overflater på innvendige gulv – 2. etasje / Bad

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Keramiske fliser.

Plastsluk i gulv.

Plastsluk i gulv.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

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

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjen. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring. Plastsluk fra byggeår der klemt funksjon ikke kan kontrolleres da slukovergang er tildekket.

Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 1.

Overflater på innvendige vegger – 2. etasje / Bad

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Hvite keramiske fliser.

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

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.

Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 1.

Overflater på innvendig himling – 2. etasje / Bad

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Malte flater med 4 stk. downlights.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.

Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 1.

Utsyr for sanitærinstallasjoner – 2. etasje / Bad

Hvit glatt servantinnredning med skuffeseksjon, ett- greps blandebatteri, speil og speil lys.

Dusjhjørne med glassdører.

Innebygd/vegghengt toalett.

Ihht. Byggforsk detaljblad 700.300, er normal levetid for baderom 15-25år.

Bad med normal god standard, badet vurderes til å fungere med dagens tilstand.

Baderommets konstruksjon er ukjent for takstmannen, grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen.

Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal

Tilstandsgrad er satt på grunnlag av det overnevnte.

Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 1. (...)

Overflater innvendige gulv

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

1- stav parkett gulv.

Keramiske fliser med sokkel flis i bod og vaskerom.

Keramiske fliser i garasjen.

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

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Generelt normal tilstand på innvendige gulvflater med normal bruksslitasje.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsgrad er satt ut fra påviste skader og slitasje, samt normal levetid på gjeldende overflater ihht. NBI's levetidsbetraktninger.

Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 1.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde bodd i boligen i 4 år og 1 mnd. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 705 000 ved kjøpekontrakt med siste signering 24.5.21, og overtatt av kjøper den 20.7.21.

Kjøper reklamerte 3.3.22 over problemer med inngangsdør, baderom i 2. etasje (sprekk i fliser under toalett og gulvet sveller på utsiden av baderom, defekt blandebatteri), mangler på balkongdør, og vann/fuktighet på utsiden av garasjen mot baderom. Foretaket opplyste at kjøper reklamerte over feil ved servant/baderomsinnredning i underkant av en måned etter overtakelse, og reklamerte deretter åtte måneder senere over problemer med inngangsdøren, bad (sprekk i fliser, svelling i gulv ved terskel) og balkongdør.

I skaderapport fra takstmann J. datert 22.4.22 fremgikk blant annet at det vedrørende oppsprekking av fliser under vegghengt toalett ble foretatt spyling, og at det ble påvist forhøyede fuktverdier i nedre del av installasjonsveggen. Konklusjonen var at innfestingen av toalettet ikke var utført tilstrekkelig. Når det gjaldt svelling på parkett utenfor bad, ble det påvist forhøyede fuktverdier, hvor årsaken kunne være kondensproblematikk som følge av utførelse ved utkrugning og innstruktet inngangsparti, lekkasje fra rør i vegg eller gulv, eller kondensproblematikk som følge av ventilasjonskanal i entré. Når det gjaldt balkongdør, var det opplyst om at tettelisten var for smal, noe som medførte trekk/lekkasje. Når det gjaldt skade på baderomsinnredning på bad i 1. etasje, var det vist til oppfukting eller mekanisk påkjenning som årsak. Når det gjaldt fukt ved carport mot grunnmur, var det opplyst om saltutslag, men ikke konstatert noen skadeårsak. Det var også vist til sprekke/riss på grunnmur rundt kjellervindu, hvor takstmannen anbefalte reparasjon. Det var også vedlagt et kostnadsestimat på kr 5 000 for utbedring av sprekker i fliser under vegghengt toalett på baderom, samt kr 3 125 for utbedring av trekk ved balkongdør.

I befarringsrapport fra takstmann S. datert 23.5.22 fremgikk blant annet om fukt i parkettgulv utenfor bad, at slukristen i dusjen lå 25 mm lavere enn overflaten på gulvflis ved terskel. Årsaken til fukten skyldtes utett våtrom som følge av håndverkerfeil. Takstmannen konkluderte med avvik fra TEK 10 og preaksepterte løsninger. Det var vist til ufagmessig utførelse på membran ved dør, da det var lagt på duk i overgang gulv ved dør som lå utenpå veggfliser og ikke var smurt med smøremembran. Membranen var heller ikke ført opp på terskel for å forhindre vanngjennomtrengning ved støpen. Utbedringen bestod i at membran ved døråpning måtte tettes og føres opp på terskel. Dette innebar riving av parkettgulv (60 m²) med tilhørende underlag og berørte flis. Utbedringskostnader var kr 174 700 inkl. mva.

Foretaket fremla teknisk notat datert 12.9.22 fra takstmann T. hvor det bl.a. fremgikk at overkant membran ved terskel iht. forskriftskrav skulle være 25 mm høyere enn topp slukrist, som det var bekreftet av takstmann S. at var tilfellet på det aktuelle badet. Takstmann T. uttalte at det imidlertid ikke var krav til noen oppbrett på membran ved dør når høydeforskjellen mellom topp slukrist og membran var ivarettatt. Takstmannen var uenig i at skadeårsak var håndverksfeil og at utførelsen var i strid med TEK 10 og god byggeskikk. Skadeårsaken ble oppgitt å være at bad var benyttet mot tiltenkt bruk, forstoppelse i sluk eller annen årsak til store vannmengder på badegulvet. Partiell utbedring av parkett ble estimert til mellom kr 12 500 og kr 18 750 inkl. mva.

Kjøper fremla også fakturaer fra firma S. på kr 3 525 for montering av lås til dør og kr 895 for kjøretillegg og service, samt tilbud fra V. på kr 179 000. I uttalelse fra S. fremgikk det at montøren skrev i referat fra servicen at dørlåsen ikke var mulig å fikse og at det måtte installeres en ny. Kjøper oppdaget i tillegg feil ved ventilasjon, og utbedringskostnadene utgjorde kr 21 250 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, da badet var utett og bygget opp på en ufagmessig måte, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. I dette tilfellet utgjorde utbedringskostnadene 3,37 % av kjøpesummen. Boligen var fra 2016, og det ble opplyst at den var bygget etter TEK 10. Badet ble gitt TG 1 og det var ikke gitt risikopplysninger vedrørende badet. Når badet ikke var bygget iht. TEK 10, underbygget dette at boligen hadde en vesentlig mangel. Dette også sett i sammenheng med mangler ved balkongdør og fliser på bad. Det var videre gitt uriktige opplysninger om boligen, som hadde virket inn på kjøpet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for de samlede utbedringskostnadene, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9. Utbedringskostnadene oppfylte ikke det kvantitative elementet. Det kvalitative elementet var

heller ikke oppfylt. Kostnadene for utbedring av parkett var betydelig lavere enn kjøpers krav. Kostnader til balkongdør og sprekke i flis under toalett på badet fremsto som bagatellmessige, og alminnelig vedlikehold var påregnelig ved kjøp av brukt bolig. Problemene med låsen oppsto først 8 måneder etter overtakelsen, og var kjøpers risiko, jf. avhl. § 2-4. Det var ingen avvik på badet, og badet var bygget iht. TEK 10, ref. teknisk notat. Det var ikke dokumentert at det var nødvendig å skifte hele parkettgulvet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Slik saken var opplyst, la sekretariatet til grunn at det var nødvendig å skifte hele parkettgulvet, slik at de samlede kostnadene utgjorde omkring 3,36 % av kjøpesummen. Sekretariatet kom dermed til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Foretaket klaget saken inn for nemnda, og fremla teknisk notat fra takstmann T. datert 4.1.23 og 26.1.23, hvor det bl.a. ble angitt kostnader for utbedring av parkett fra A. Parkettsliperi til kr 25 000 inkl. mva. Foretaket viste til at totale utbedringskostnader da kun utgjorde kr 41 845. Kjøper fremla notat fra takstmann S. datert 17.2.23, og anførte at samlede utbedringskostnader utgjorde kr 212 795 inkl. mva.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet feil ved badet, fuktskader på parkettgulv utenfor badet, feil ved balkongdør og låsen på inngangsdøren, samt feil ved ventilasjonsanlegget.

Kjøper har anført at det er gitt uriktige opplysninger ved salget om at badet er bygget etter TEK 10, jf. avhl. § 3-8. Nemnda forstår det slik at det er enighet mellom kjøper og foretakets takstmann om at badegulvet oppfyller TEK 10s krav til fall. Spørsmålet er om membranløsningen i området omkring dørterskelen er i samsvar med TEK 10. Nemnda kan ikke se at kjøpers takstmann har sannsynliggjort at det er et krav etter TEK 10 at membranen må trekkes opp på dørterskelen, så lenge gulvets fallforhold tilfredsstiller forskriftens krav. Kjøpers takstmann har i sin erklæring vist til Sintef's byggforsk byggedetaljblad 541.805 Golv i bad og våtrom (vår 2007), hvor det fremholdes at membranen "bør" alltid trekkes opp på terskel. Nemnda kan ikke se at det oppstilles et ubetinget krav om at membranen må trekkes opp på terskelen.

Kjøper har videre vist til at det er et krav etter TEK 10 at våtrom skal prosjekteres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens. Det anføres at det er gitt en uriktig opplysning ved salget da badet ikke oppfyller TEK 10s krav til at badet skal være tette. Det er på det rene at det er enighet mellom kjøper og foretakets takstmann om hva som er årsaken til fuktskaden på parkettgulvet utenfor badet. Kjøpers første takstmann skisserte tre alternative skadeårsaker (kondensproblematikk som følge av utførelse ved utkraging og inntrukket inngangsparti, lekkasje fra rør i vegg eller gulv, eller kondensproblematikk som følge av ventilasjonskanal i entre). Vedkommende takstmann konkluderte imidlertid ikke mht. skadeårsak. Kjøpers andre takstmann har fremholdt at skadeårsaken er ufagmessig utførelse av membranen ved døråpningen. Han fremholder at "*ved bruk av dusj direkte på gulv/vegg blir konstruksjonen påført vannfuktighet. Dette trekker kapillært i det på støpte sjiktet. Ved døråpning er det ikke tilstrekkelig tetthet for å hindre vann fuktighet i vandre videre ut i tilstøtende bygningsdeler og rom*". Foretakets takstmann bestrider dette, og fremholder at skadeårsaken er at badet er benyttet slik at terskelen har blitt utsatt for vann.

Nemnda har funnet det krevende ut fra middelbar bevisførsel å ta stilling til den faktiske skadeårsaken i denne saken. Slik saken er opplyst for nemnda, finner den det uansett ikke sannsynliggjort av kjøper at badet er oppført i strid med TEK 10 eller god byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det vises til drøftelsen over av hvilke krav som oppstilles i TEK 10, samt hva som kan utledes av det fremlagte byggdetaljbladet fra Sintef.

Nemnda kan følgelig ikke se at det er gitt en uriktig opplysning ved salget, og det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Utbedringskostnadenes størrelse er omtvistet mellom partene. Nemnda legger ut fra sakens dokumenter til grunn at utbedringskostnadene for balkongdøren, låsen til inngangsdøren og flisene under det vegghengte toalettet er til sammen kr 12 545. Det kan reises spørsmål ved om låsen til inngangsdøren er en mangel i avhendingslovens forstand, men nemnda finner ikke grunn til å problematisere dette slik saken ligger an. Videre er det uomtvistet mellom partene at kostnadene for utbedring av ventilasjonsanlegget i boligen er kr 21 250. Hvis man legger kjøpers anførsler om hva som er de nødvendige utbedringskostnadene knyttet til baderommet isolert sett til grunn, så er disse kr 80 000. Hva gjelder utbedringskostnadene knyttet til utbedring av skaden på parkettbordet utenfor baderommet, så er det omtvistet om det er nødvendig å skifte ut parketten i hele etasjen (cirka 60 m²) eller om det vil gi en forsvarlig løsning med lokal utbedring. Etter en samlet vurdering av saksdokumentene, er nemnda kommet til at lokal utbedring vil gi en forsvarlig utbedring av skaden. Nemnda viser til uttalelsen fra A. Parkettsliperi som har vært på befaring i boligen, og har opplyst at det er mulig med lokal utbedring av parketten og redegjort for hvordan dette kan gjøres. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er fremlagt uttalelser eller dokumentasjon som er egnet til å rokke ved standpunktet om at lokal utbedring vil gi en forsvarlig utbedring av skaden i dette tilfellet. Nemnda har ved vurderingen tatt hensyn til at parketten er gjennomgående i hele etasjen. Foretakets takstmann har i samråd med A. Parkettsliperi estimert de nødvendige utbedringskostnadene for lokal utbedring til å være mellom kr 6 000 og 30 000. Hvis det legges til grunn at utbedringskostnadene for parkettskaden er kr 30 000, utgjør de samlede utbedringskostnadene kr 143 795. Dette er 2,5 % av kjøpesummen.

Sett i lys av at utbedringskostnadene er forholdsvis lave i forhold til kjøpesummen, er nemnda etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene. Dette gjelder til tross for at boligen var forholdsvis ny (5 år gammel) ved kjøpet. Selv om flere av de påberopte manglene var upåregnelige, kan ikke nemnda se at det kvalitative avviket er så vidt stort at det kan oppveie at det kvantitative avviket er forholdsvis lite. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).