

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-221

28.3.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved bad – TG 1 – særlig om takstansvar – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført i 1987 ble solgt "som den er" for kr 5,275 mill., og overtatt av kjøper den 14.10.20. I tilstandsrapporten sto det at boligen var "*meget godt vedlikeholdt*" og "*uten umiddelbare oppussingsbehov*". Badet i boligen 2. etasje var ikke tilstandsvurdert for seg selv, men overflater på innvendige gulv og vegger og sanitærutstyr ble gitt TG 1. Takstmannen skrev at "*alt sanitærutstyr*" ble skiftet i 2011. Etter overtakelsen ble det avdekket fukt under armatur og ved sluket i dusjonen, samt at selger hadde påført silikon på flisefuger. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger hadde påført silikon kun av estetiske årsaker, og at det ikke var holdepunkter for at det var symptomer på skader da selgers takstmann befarte badet. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG Kjøpers krav om prisavslag kr 437 149, takstutgifter, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1987.

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

BESKRIVELSE

(...) er en innholdsrik og meget pen enebolig over tre plan (...) Boligen er jevnlig vedlikeholdt, og alle overflater er pusset opp i senere år (...) - To flislagte bad og et separat wc-rom (...)

(...)

STANDARD

(...) Bad/wc/vaskerom

Boligen har to bad, et vaskerom og et separat toalettrom. Sanitærutstyret i boligen ble byttet i 2011, så alt fremstår tidsmessig og pent (...) Badet i andre etasje har lyse fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på veggene, hvitmalt skråhimling i panel og dagslys fra vindu. Rommet har dusjnise i glassbyggerstein og et gulvmontert toalett. Innredningen er hvit og har god skaplass, dobbelservant og spill med overlys.

Ved salget ble det fremlagt en tilstandsrapport datert 7.9.20, etter befaring 3.9.20:

KONKLUSJON TILSTAND

Meget godt vedlikeholdt hus uten umiddelbare oppussingsbehov. Jfr. kapitlet Konstruksjoner.

(...)

BYGNINGSDATA

(...) Modernisering: År: 2011 Alt santærutstyr (...)

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIGE GULV

Beskrivelse: 2. etasje: (...) Fliser på bad (...)

Utskifting/vedlikehold: (...) Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år (...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Svake slitasjesymptomer.

TG: 1

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIGE VEGGER

Beskrivelse: (...) 2. etasje: (...) Fliser på bad (...)

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år (...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Svake slitasjesymptomer.

TG: 1

(...)

SANITÆRINSTALLASJONER, GENERELT

Beskrivelse: (...) Bad i 2. etasje: Dusjhjørne. Dobbel servant. Toalett.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Sanitærutstyret var nytt i 2011. Ingen tegn til lekkasjer. Svake slitasjesymptomer.

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2012, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger hadde krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil og utførte arbeider på våtrom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,275 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.9.20, og overtatt av kjøper den 14.10.20.

I tiden etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper over flere forhold. Kjøper har redegjort for hvordan forholdet ble oppdaget:

Klagere opplyser at selgere må ha smurt fugemasse på fugene i dusjhjørne som de kunne merke at løsnet når de skrapet på fugene. Dette ble klagere gjort oppmerksomme på da de fikk en takstmann på befaring. Fugene har blitt smurt i en helt lik farge som fugene ellers på badet, slik at det var veldig vanskelig å legge merke til dette på visning. Grunnet ovennevnte ble klagere nødt til å la være å bruke badet i andre etasje

Det ble innhentet en skaderapport datert 3.5.22 av firma R.:

ÅRSÅK TIL SKADE

(...) Mulig lekkasje i flisvegg

(...)

HVA FORÅRSÅKET SKADEN, OG HVORFOR?

Bad 2etg:

Renovert og flyttet ca2010. Ikke registrert hos kommunen.

Fuktutslag i vegg under armatur dusj (bule i vegg). Ser ut som at tidligere eier har hatt et problem her, da det er smurt silikon vekslvis i fuger. Årsak til skade kan være manglende eller utett membran dusjsone, eller det kan være lekkasje fra trykksatt vannrør.

Fåreslår her å lage en inspeksjonsluke i spon bakvegg plassbygget garderoberom sov, bak blandebatteri dusj. Dette for bekreftelse om det er lekkasje fra rør.

Gulv: Flis på påstøp.

Fuktutslag i område rundt sluk.

Skadeårsak Her virker å være at det er manglende ,eller dårlig utført legging av membran. Kommer ikke noe ut i klemring sluk, annet enn påsmurt silikon, som er løsnet. Det er ingen følgeskader i underliggende rom. Badet er Renovert og flyttet ca2010. Ikke registrert hos kommunen (...)

(...)

(Bilde) Bad 2etg. Manglende eller dårlig utført legging av membran. Det vi ser her er løsnet silikon.

Kjøper innhentet et pristilbud på kr 407 149 inkl. mva. for etablering av nytt bad fra V. AS. Tilbudet omfattet flis- og murarbeider og elektrikerarbeider, men ikke rørleggerarbeider.

Kjøper innhentet senere en reklamasjonsrapport fra takstmann S. datert 27.1.23:

Baderom / Tilstandsrapport

Det er ingen tvil om at det er skadet baderom og at skaden har oppstått før 2020. Det ble med fuktmåler målt fult utslag på vegg i dusjen og det er påsmurt silikon i flere fuger for å dekke over riss og sprekker i fuger. Dette er også kommentert av (firma R.), samt det er kul på veggen og skadet konstruksjon. Det ble målt fult fuktutslag på gulv og det er ikke synlig membran i sluk, men kun silikonrester. Gulv på utsiden av dusjen har noe motfall mot dør. Taket er i malt panel og skråtak og er da under 2,40 meter og våtsone, dette er ikke kommentert (panel i våtsone er ikke godkjent i våtrom).

Arbeider er ikke utført fagmessig og det kan ikke være membran bak fliser. Rom fra 2010/11 skal ikke være som det her. Eier opplyste om at rommet ikke er brukt siden sommer 2022.

Tilstandsrapport: I rapporten er ikke baderom kommentert i det hele tatt, utenom under "Innvendig overflater enebolig", da med flis på gulv og vegg og kommentert med svake slitagesymptomer og gitt TG1. Dette er feil og skulle vært gitt TG3 (Kraftige symptomer, også sammenbrudd og total funksjonssvikt). Rommet skulle vært kommentert under egen bygningsdel i rapporten.

Rapporten skal være etter NS 3424 og under våtrom står det: Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert. Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten. Her er ingen ting kommentert.

Foretaket fremla forklaring fra selger, hvor det fremgikk at de ikke var kjent med noen av forholdene kjøper reklamerte over, og at de ikke hadde registrert noen vannlekkasje. Selger forklarte at de lenge før huset ble solgt hadde smurt silikon på fuger som var gulnet, og at tanken var at de skulle bli hvite.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble vist til at selger måtte ha kjent til fuktproblemene på badet, ettersom selger forsøkte å utbedre forholdet. Kjøper gjorde gjeldende at det også ble gitt uriktige opplysninger ved salget, og at det var grunnlag for takstidentifikasjon. Videre utgjorde forholdet et vesentlig avvik.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 437 149 og for sakkyndigkostnader, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Det ble vist til at selger kun forsøkte å smøre på silikon av estetiske grunner, og ikke for å skjule feil eller skader. Det gikk over to år fra selgers takstmann befarte badet til takstmann S. utarbeidet sin rapport, og det var ikke holdepunkter for at det var symptomer på skade når selgers takstmann utarbeidet tilstandsrapporten. Videre var det tale om et bad fra 1987, og avviket var ikke vesentlig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til fuktproblemer ved badet, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av badets alder, forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet bemerket at det kunne stilles spørsmål ved om selgers takstmann gjorde tilstrekkelige undersøkelser av badet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at sekretariatet i sin vurdering har stilt spørsmål ved om takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten gjorde tilstrekkelige undersøkelser av badet, og om det derfor foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon med selger. Det er bl.a. vist til følgende:

Det vises til at tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3424, hvorefter det bl.a. følger at lett tilgjengelige sluk skal besiktiges og kommenteres, jf. eksempelvis FinKN 2020-754. Slik tilstandsrapporten er utformet er det uklart om takstmannen kontrollerte sluket, om det ble benyttet fuktindikatorutstyr, og i det hele tatt hvilke undersøkelser som ble utført ved befaringen.

Det vises også til at takstmannen gjennomgående har uttrykt seg kortfattet og rent deskriptivt, nærmest som i en verdi- og lånetakst, og at det er gitt begrensede opplysninger om det aktuelle badets tilstand. All den tid takstmannen var kjent med at det kun var sanitærutstyr som ble skiftet i 2011, fremstår det etter vårt syn spesielt at badet ikke i det minste ble gitt TG 2 grunnet alder.

Dette er nemnda helt enig i. Det mangler både opplysninger om samlet tilstandsgrad for det aktuelle badet, samt informasjon om det er foretatt de inspeksjoner/kontroller som en gjengs kjøper i alminnelighet må kunne forvente i en tilstandsrapport om badet. I alle fall må dette gjelde når de enkelheter som er trukket frem (gulv, vegg og sanitærinstallasjoner) er gitt TG 1 og dermed har skapt inntrykk av et bad i god stand. Usikkerhet og alder omkring grunnleggende konstruksjoner er spesielt viktig å få frem for et badet, gitt de kostnader som normalt er forbundet med utbedring av feil og mangler for dette rommet.

Det springende punktet for nemnda blir tidsmomentet og betydningen av at det gikk forholdsvis lang tid mellom utarbeidelse av tilstandsrapporten (3.9.20) og kjøpers reklamasjon (28.4.22). Nemnda oppfatter at sekretariatet har lagt avgjørende vekt nettopp på dette når det har kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7:

Om fuktproblemene eller svikten hadde oppstått på tidspunktet for takstmannens befaring, og om takstmannen hadde anledning til å oppdage disse, fremstår imidlertid uklart. Det er ikke lagt frem sakkyndigvurderinger eller sakkyndiguttalelser som belyser dette nærmere. Det er heller ikke lagt frem uttalelser fra takstmannen selv som kan belyse hvilke undersøkelser som ble gjort, og hvilke tanker takstmannen gjorde seg opp om badet. Slik saken er dokumentert for oss, er det for øvrig betydelig usikkerhet knyttet til både skadeårsaken, skadeomfanget og utbedringsbehovet, men foretaket har ikke problematisert dette.

I nemndsansmodningen har imidlertid kjøper fremlagt en ny sakkyndig uttalelse som nettopp berører dette, jf. rapport fra takstmann S. av 27.1.23:

Det er ingen tvil om at det er skadet badet og at skaden har oppstått før 2020. Det ble med fuktmåler målt fult utslag på vegg i dusjen og det er påsmurt silikon i flere fuger for å dekke over riss og sprekker i fuger. Dette er også kommentert av (firma R.), samt det er kul på veggen og skadet konstruksjon. Det ble målt fult fuktutslag på gulv og det er ikke synlig membran i sluk, men kun silikonrester. Gulv på utsiden av dusjen har noe motfall mot dør. Taket er i malt panel og skråtak og er da under 2,40 meter og våtsone, dette er ikke kommentert (panel i våtsone er ikke godkjent i våtrom).

Arbeider er ikke utført fagmessig og det kan ikke være membran bak fliser. Rom fra 2010/11 skal ikke være som det her. Eier opplyste om at rommet ikke er brukt siden sommer 2022.

Tilstandsrapport: I rapporten er ikke badet kommentert i det hele tatt, utenom under "Innvendig overflater enebolig", da med flis på gulv og vegg og kommentert med svake slitasjesymptomer og gitt TG1. Dette er feil og skulle vært gitt TG3 (Kraftige symptomer, også sammenbrudd og total funksjonssvikt).

Rommet skulle vært kommentert under egen bygningsdel i rapporten.

Rapporten skal være etter NS 3424 og under våtrom står det: Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert. Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten. Her er ingen ting kommentert. Det kan være skjult skade som ikke blir observert før rivning.

Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i brev av 16.2.23 mot takstmann S.s uttalelser, og er enig i at takstingeniørens rapport må leses med forbehold om at den er kommet til i ettertid og at det er enklere å vurdere et skadeforhold som allerede er avdekket. Etter nemndas syn innebærer imidlertid takstmann S.s uttalelse en ytterligere bekreftelse på at den opprinnelige tilstandsrapporten manglet kommentarer på sentrale punkter. Selv om usikkerheten omkring synligheten av mangelsforholdet i 2020 tas i betraktning, mener nemnda det ikke fratar takstmannen ansvaret for å kommentere helt sentrale forhold ved baderommet. Nemnda er på dette punktet i adskillig tvil om fraværet av ytterligere opplysninger om badet måtte tilsi at kjøper ikke kunne forvente annet enn konstruksjoner fra byggeåret, slik sekretariatet har vist til under sin drøftelse av avhl. § 3-9 andre punktum. Tvert imot mener nemnda at akkurat i denne saken er oppstillingen som ble gitt om bad/vegg/sanitær med TG 1 klart egnet til å skape en forventning om at dette faktisk gjaldt badet i sin helhet.

Nemnda merker seg ellers at det ikke er fremlagt noen uttalelse fra takstmannen i saken. Det kan være gode grunner til dette, men nemnda er uansett henvist til å bygge på de dokumenter og opplysninger som faktisk er fremlagt. I lys av dette kan nemnda ikke se at det foreligger noen rimelig grunn til at takstmannen, ved en aktsom utarbeidelse av tilstandsrapporten, skal unnlate å omtale badet generelt og oppgi de undersøkelser/kontroller som i alminnelighet må stilles (kontroll av lett tilgjengelig sluk, måling av fukt). Selv om tilstandsrapporten bygger på undersøkelsesnivå 1, skulle det, etter nemndas syn, som et minimum vært gitt en kort forklaring på hvorfor de nevnte undersøkelser/kontroller ikke ble gjort. Dette foreligger etter dette en mangel etter avhl. § 3-7, etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann.

Det skal dermed utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Det er fremsatt krav i tråd med pristilbud for utbedring av bad på kr 437 149 inkl. mva. Foretaket har i sitt klagesvar 19.10.22 vist til følgende:

Dersom Finansklagenemnda kommer til en annen avgjørelse enn Selskapet, bes det om at det tas stilling til prisavslagets størrelse. Det må i så fall hensyntas at klager i forbindelse med utbedring får en betydelig bedre løsning enn det som ble presentert før salget ved at gamle og slitte bygningsdeler skiftes ut med nye.

Nemnda kan ikke se at kjøper har kommentert forholdet.

I lys av vurderingen over mener nemnda at kjøper kunne forvente et bad som ble modernisert i 2011, der det var gitt TG 1 for flere komponenter. Samtidig forelå ingen eksplisitt tilsikring av at hele badet var TG 1, og boligen som sådan var fra 1987. Nemnda har funnet vurderingen noe krevende, men finner at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 300 000, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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