

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2023-302

28.4.2023

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

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

Feil ved 12/19 år gamle bad – el-anlegg – ulovlig trapp – opplyst om avvik fra originale byggetegninger – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 3-10 og 4-12.

En toetasjes rekkehusleilighet oppført i 2002 ble solgt "som den er" for kr 7,2 mill., og overtatt av kjøper den 15.11.21. Ved salget ble det opplyst at badene var fra hhv. 2009 og fra byggeåret, og badene fikk dels TG 1 og dels TG 2. Det ble også opplyst at trappen opp til leilighetens 2. etasje hadde blitt flyttet til stuen for å øke arealene i 2. etasje. Det ble informert om at boligen på dette punktet avvek fra originale byggetegninger, at kjøper overtok ansvar for dagens bruk, og at det kunne komme pålegg fra kommunen. Etter overtakelsen avdekket kjøper fuktskader ved begge badene, at trappen opp til 2. etasje var ulovlig oppført med utilfredsstillende høyde til tak og trinnhøydeavvik, og feil ved el-anlegget. Kjøper anførte at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper hadde overtatt risikoen for trappen, og at det uansett ikke forelå noen opplysningssvikt eller vesentlig mangel. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 936 323.

---

### **Saksfremstilling**

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

Boligen er en toetasjes rekkehusleilighet på Østlandet oppført i 2002.

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

Lyst, velholdt & innholdsrikt rekkehus (...)

(...)

STANDARD

(...) Bad/wc/vaskerom

Boligen har to bad - ett i hver etasje. Badet i andre etasje ble bygget i 2009, og badet i første etasje ble modernisert med nye fliser og ny innredning i samme periode. Badet i andre etasje har lyse veggfliser og mørke gulvfliser. Det er boblebadekar, toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, innredning med slette fronter, speil med belysning og veggmontert wc.

Badet i første etasje har lyse fliser på gulv og vegger, gulvvarme, lite vindu og downlights i himling. I tillegg har badet veggmontert klosett, heldekkende servant med ettgreps kran, innredning med slette fronter og speilskap (...)

Vi gjør oppmerksom på at det foreligger avvik mellom dagens bruk og originale byggetegninger, pkt under:

- Bod gjort om til bad i andre etasje.

- Trapp flyttet inn til stue.
  - Følge av trapp i stuen. ble det etablert bod i første etasje og satt opp hobbyrom i andre etasje.
- Kjøper påtar seg ansvar for dagens bruk, det kan forekomme pålegg fra kommunen.

I tilstandsrapporten sto det at det ikke var kontrollert om det var utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Takstmannen konkluderte med at boligen fremsto som *"lys og moderne med god standard"*. Badene i 1. og 2. etasje ble gitt dels TG 1 og dels TG 2. Takstmannen skrev at det elektriske anlegget ikke var vurdert.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2016. Selger hadde krysset av *"nei"* på spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på, eller feil ved våtrom. På spørsmål om kjennskap til bl.a. sopp- og råteskader hadde selger krysset av *"ja"* og skrevet:

Vært tidligere tegn til sølvkre i alle rekkehusene i området. I 2017 ble det innkalt profesjonelle med saneringsarbeid, ikke vært noe deretter.

På spørsmål om kjennskap til utførte el-arbeider hadde selger krysset av *"ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad"*, oppgitt at de ikke kjente til firmanavn og skrevet:

Satt opp varmepumpe, ved hjelp av venn som er faglært.

Det var krysset av *"nei"* på spørsmål om det forelå samsvarserklæring, og om det var utført el-kontroll. Selger hadde videre krysset av *"ja"* på spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse eller ferdigattest. Selger hadde skrevet at:

To eiere før oss satt opp bad i andre etasje. Vi har endret trappeadkomst fra bod i etasje til adkomst fra stue, derav har vi fått større 2.etasje og etablerte et lite kontor/dukkeom. Satt opp varmefolie i stue, kjøkken, og soverom i første etasje gjennom vennetjeneste.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,2 mill. og overtatt av kjøper den 15.11.21.

Etter overtakelsen ble det avdekket fuktskader ved badene i boligens 1. og 2. etasje, at trappen opp til 2. etasje var ulovlig oppført med utilfredsstillende høyde til tak og trinnhøydeavvik, samt feil ved el-anlegget.

Forholdene ble nærmere dokumentert ved reklamasjonsrapporter utarbeidet av takstmann K., takstmann H. og takstmann O., samt ved el-kontrollrapport utarbeidet av firma O. Det ble innhentet pristilbud for rehabilitering av badene og utbedring av påviste el-avvik fra hhv. firma B. og O. Pristilbudene ble senere revidert som følge av prisøkning på byggematerialer. Det ble også lagt frem pristilbud på hhv. bygging og etablering av ny trapp fra firmaene A. og H. Det ble også lagt frem et bilde som viste trappens opprinnelige plassering.

Forutsatt at årsaken til fuktskadene fra badet i 1. etasje skyldtes feil ved membranen, hadde ikke takstmann O. noen innvendinger mot at de to badene måtte rehabiliteres for kostnadene skissert i det første pristilbudet fra firma B. Takstmann O. mente imidlertid at *"funnet av fukt og svarsopp tilsier at lekkasjen kommer fra rørgjennomføringene på badet i 2.etasje, og ikke fra sluket på badet i 1.etasje"*. Takstmann O. anbefalte at det ble gjort *"ytterligere undersøkelse av veggene mellom badet og stue og gangen for å se om skadeårsaken skyldes lekkasje fra badet i 2.etasje eller om det er brudd i membranen på badet i 1.etasje"*.

Foretaket har opplyst at:

Selskapet har vært i kontakt med selger som opplyser at de ikke er kjent med de påberopte forholdene. Selger bemerker at badene ble oppusset av tidligere eiere, rundt 2009.

Kjøper har bedt om svar på følgende:

- 1) Hva som er utført av el-arbeid i selgers eiertid.

2) Årsak til at baderomsdøren i første etasje ble byttet ut, og hva som er årsak til at det er brukt "tetningsmasse"/fuge på ny dør

Hvorpå foretaket har svart følgende:

Selger oppgir at han ikke ytterligere kommentarer, og viser til det som fremgår av takstrapporten

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble vist til at takstmannen ga mangelfulle opplysninger om takhøyden fra trappereposet, manglende slukmansjett på badet i 1. etg., samt flere av avvikene på badet i 2. etg. Samlet sett utgjorde forholdene også en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på til sammen kr 936 323.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Kjøper hadde overtatt risikoen for feil eller avvik ved trappen. Når det gjaldt spørsmålet om takstansvar, var det uten betydning at takstmannen ikke opplyste om manglende slukmansjett. Årsaken til skaden var lekkasje fra rørgjennomføringer på badet i 2. etasje, og ikke lekkasje fra sluket på badet i 1. etasje. Badet i 1. etasje var 19 år gammelt og utskiftningsklart. Innvirkningsvilkåret var ikke oppfylt, og det foreligger heller ikke en vesentlig mangel.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet vektla bl.a. subjektive forhold på selgers side, og viste til at takstmannen skulle ha påpekt både feil ved sluk og for lav takhøyde ved trapp, jf. FinKN 2020-798.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper har reklamert over feil ved boligens to bad, det elektriske anlegget og innvendig trapp, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Boligen er oppført i 2002.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Slik saken er opplyst, så legger nemnda til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Dette synes heller ikke bestridt av foretaket.

Hva gjelder den øvrige vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, heter det i sekretariatets drøftelse av saken:

Vi vil presisere at slik vi vurderer saken, er det ikke avgjørende for vesentlighetsvurderingen om badet i 1. etasje må rehabiliteres eller ikke. For oss fremstår det imidlertid som mest sannsynlig at dette må gjøres. Det vises til at takstmann H. og takstmann O. er enige om at det mangler synlig membran/slukmansjett i sluket, til at det er påvist fukt og soppvekst i overgangen mot gangen og stuen, samt til at det er målt fukt i stueveggen mellom boligens 1. og 2. etasje. Badet i 1. etasje er modulbasert, og kan derfor ikke utbedres lokalt, jf. også takstmann K.s rapport.

Det kan for så vidt innvendes at dette badet hadde oppnådd en alder hvor utbedringsbehov kunne melde seg i noenlunde nær fremtid, men når vesentlighetsvurderingen skal gjøres samlet er det ikke bare de kvalitativt sett store forventningsavvikene som er relevante, jf. forutsetningsvis HR-2017-1073-A, samt LG-2006-14565 (blindkjeller). Vi legger til at tilstandsrapporten som ble benyttet ved salget var utarbeidet etter NS 3424, hvoretter det følger at lett tilgjengelige sluk skal inspiseres og kommenteres. Se til sml. FinKN 2020-754. Slik tilstandsrapporten er utformet er det uvisst om takstmannen i det hele tatt kontrollerte sluket. Rapportene fra H. og O. tyder på at det ved rutinemessig kontroll av sluket hadde vært mulig for takstmannen å oppdage at det ikke var synlig membran/slukmansjett.

Når det gjelder badet i 2. etasje ble det opplyst at sprekken i fugen måtte utbedres, men kjøper fikk ikke av den grunn et signal om at funksjonskravet ikke var ivaretatt. Det er dokumentert en rekke ufagmessigheter ved dette badet som det ikke ble opplyst om, og som følge av disse ufagmessighetene har det oppstått større lekkasjeskader. Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten hadde både registrert sprekken ved rørgjennomføringen under servanten og de uheldige fallforholdene på dette badet, og vi mener derfor at det

er rom for å spørre om han gjorde en tilfredsstillende risikovurdering. Badet var uansett i klart dårligere tilstand enn hva kjøper kunne regne med.

Hva angår trappen fra 2016, er sekretariatet i utgangspunktet enige i at kjøper overtok risikoen for at denne ikke var omsøkt og byggesøkt, jf. avhl. § 3-10, jf. § 3-1. Det ble opplyst om dette i salgsprospektet og i egenerklæringsskjemaet. Vi ser det likevel slik at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om at takhøyden ved trappereposet avvek i vesentlig grad fra gjeldende forskriftskrav, samt at det var avvik ved trinnhøyden. Dette er omstendigheter som kunne være av betydning for om en eventuell dispensasjonssøknad ville innvilges, samt også for beboersikkerheten.

Vi vil trekke frem at trappeshøyden på det øverste trinnet bare var 1,76 m. Uavhengig av om det er korrekt å legge til grunn et forskriftskrav på 2 m eller 2,10 m, var avviket fra forskriftskravet så stort at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten nødvendigvis måtte ha merket seg dette. Trappen ble gitt TG 1 uten anmerkninger, og takstmannen opplyste ellers at det ikke var kontrollert om det var utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Når en takstmann først har sett et bygningsmessig eller forskriftsmessig avvik, kan han imidlertid ikke vise til manglende kontroll og unnlate å opplyse om dette.

(...)

Når de avdekkede el-avvikene også tas i betraktning, finner sekretariatet at det samlet sett foreligger et slikt utvilsomt misforhold mellom boligens forventbare og faktiske tilstand som bestemmelsen i avhl. § 3-9 andre pkt. er ment å verne kjøperen mot.

Det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Foretakets anførsler i nemndanmodningen er vurdert, men gir ikke grunnlag for en annen vurdering. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på at det er sannsynliggjort at det foreligger forholdsvis omfattende fuktproblematikk ved begge badene og at det er et umiddelbart utbedringsbehov. Selv om det ses hen til badenes alder, var badenes faktiske tilstand upåregnelig ut fra opplysningene som var gitt ved salget. Når det gjelder trappen, så finner nemnda det klart at det foreligger et forskriftsavvik, noe som også var upåregnelig for kjøper ut fra opplysningene som var gitt ved salget.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å vurdere hvorvidt det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har krevd prisavslag på kr 936 323. Nemnda bemerker at det er noe uklart hvordan kjøper har kommet frem til denne totalsummen, men nemnda legger uansett de summene som er oppgitt i kjøpers brev av 22.9.22 til Finansklagenemnda til grunn. Sekretariatet har kommet til at det må gjøres et visst standardhevingsfradrag ved utmålingen hva gjelder baderommene, men at det etter en helhetsvurdering ikke er grunnlag for standardhevingsfradrag for trappen eller utbedringen av det elektriske anlegget. Nemnda er for så vidt enig med sekretariatet i dette, men nemnda finner at det må gjøres et noe høyere fradrag enn hva sekretariatet kom til, særlig under henvisning til badenes alder. Hva gjelder kostnadene til utbedring av trappen, legger nemnda til grunn at tilbudet fra nytrapp.no (i e-post av 7.9.22) også inkluderer kostnader til montering av trappen. Etter en skjønnsmessig vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 450 000, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).*