

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-658

14.9.2023

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

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

Feil ved 5 år gammelt bad – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En enebolig fra 1976 ble solgt "som den er" for kr 6,25 mill., og overtatt av kjøper den 25.4.20. Ved salget ble det opplyst at bad med badstue i underetasjen var fra 2015 med normal standard, med unntak av gulv i badstue hvor fuger mellom fliser hadde løsnet fra underlaget. Selger opplyste i egenerklæringen at arbeid på bad/våtrom kun var utført av faglærte. Kjøper oppdaget i desember 2020 lekkasje fra stoppekranen i badstuen, og at det kom vann opp fra fuger. Kjøpers bygningsforsikring byttet kranen og åpnet gulvet lokalt rundt kranen. I skaderapporten fremgikk det at det var lekkasje i betonggulvet under gulvflisene, og at årsaken var lekkasje på inntaksledningen til boligen. Skadefirmaet skal muntlig ha opplyst at det grunnet funnene var nødvendig å utbedre dreneringen, som var av eldre dato. Kjøper avtalte at utbedring av gulvet skulle fortsette etter utbedring av dreneringen sommeren 2021. Utbedringen av badet ble gjenopptatt i januar 2022, men stanset den 4.1.22, da det ble avdekket at det opprinnelige arbeidet på bad/badstue ikke fremsto som fagmessig utført. Kjøper reklamerte til foretaket den 28.2.22. Kjøper har bl.a. anført at det forelå et vesentlig avvik. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte i hovedsak at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper ble dermed gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 137 603, og kostnader til takstrapporter kr 33 336.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad/badstue, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., herunder spørsmålet om kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Troms oppført i 1976.

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

Boligens hoveddel har 2 badrom. Det ene ligger i u. etasje og er nyetablert i 2015 m/ badstu og dusjnisje. Dette er romslig og har et moderne og stilrent preg.

I verditaksten fremgikk bl.a. følgende om "*Bad i vaskerom*":

Badet i underetasje er i følge rekvisit fra 2015. (...) Det er laget til badstue i del av løsning. (...) Badet har flislagt gulv med varme i deler utenfor badstue. (...) Rommet er oppført i 2015, og fremstår ut fra dette og normal levetid som normalt med unntak av gulv i badstue. Vegger er kontrollert og innfestinger i dusj er vurdert som normale. Fuktindikator på vegger tilknyttet dusj påviste ingen bemerkelsesverdige verdier. Gulvet er kledd med fliser og ble kontrollert for sprekker og riss. Hoveddeler fremstår som normalt, men i badstue-del har fuger mellom fliser løsnet fra underlag. Årsakssammenheng er ikke fastslått. (...)

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte eiendommen i 2014. Selger hadde på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad svart "*Ja, kun av faglært*". Det ble opplyst at det var "*Bygget nytt bad i kjeller*" av "*Rørlegger E. og Snekker/våtromsgodkjent T.*". På spørsmål om "*tettesjikt/membran/sluk*" ble oppgradert/fornyset svarte selger "*Ja*", og opplyste:

Lagt smøremembran på gulv med membran duk rundt nye sluker, membranplater på vegg.

På spørsmål om arbeidet var byggemeldt, svarte selger: "*Ombygd våtrom fra vaskerom til bad. (ikke søknadspliktig)*". Videre svarte selger "*Nei*" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, etc.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.2.20, og overtatt av kjøper den 25.4.20. Kjøper har opplyst at det var sprekker rundt noen fliser ved overtakelsen.

Kjøper oppdaget i desember 2020 at det var lekkasje fra stoppekranen som var plassert i badstuen på badet i boligens underetasje. Ifølge kjøper medførte lekkasjen at det kom vann under gulvflisene i badstuen, og at det kom vann opp fra fuger. Kjøper kontaktet sin bygningsforsikring, som byttet kranen og åpnet gulv lokalt rundt kranen.

I skaderapport fra firma R. datert 21.12.20 fremgikk bl.a. følgende:

Mye vann under gilvfliser.

Badsu er oppført i ettertid, slik at flisene går under vegger.

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Lekkasje på inntaksledningen til enebolig. Lekkasjen er i betonggulv under gulvfliser. Ved befaring står det å sirkler, og det kommer vann opp i fuger.

Regressopplysninger

Nei. Ingen å laste her.

Skadeomfang

Gulvfliser løsner på grunn av vanntrykket

Reparasjonsbehov

Riving : Rive rørkasse hvor bereder står, demontere innredning

Tømmerarbeid: Montere ny rørkasse og remontere innredning

Tørking: Avfukting

Rengjøring: Byggvask

Rørarbeid, innvendig: Utbedre bakenforliggende

Flislegging: Montere nye fliser

Ifølge kjøper hadde firma R. ved sin befaring muntlig opplyst at det som følge av funnene var nødvendig å utbedre dreneringen, som var av eldre dato. Kjøper hadde avtalt med takstfirmaet og flislegger, som foresto utbedringen på vegne av bygningsforsikringen, at det var hensiktsmessig å fortsette prosessen med utbedring av gulvet etter at kjøper hadde utbedret dreneringen sommeren 2021.

Kjøper har opplyst at arbeidet med utbedring av badet ble gjenopptatt i januar 2022, men at arbeidet ble stanset den 4.1.22, da det ble avdekket at det opprinnelige arbeidet på bad/badstue ikke fremsto som fagmessig utført.

Kjøper har fremlagt e-post datert 4.1.22 fra T. AS, som startet arbeidet i januar 2022. Følgende hitsettes fra e-posten:

Vi har nå fjernet resten av støpe massen var på gulvet og har avdekket arbeidet som er utført på våtrommet/gulvet tidligere ikke er utført rett ihht til arbeid på våtrom.

Det er påført en smøremembran (grønn av farge, se bilde) på bunn/tidligere eksisterende gulv og deretter utført på støp med diverse støpe masse. For meg ser det ut som det bruk forskjellige avretnings masser for å oppnå rett høyde (se vedlagte bilder), avretningsmasser er ikke et godkjent produkt som på støp på under liggende membran. Avretnings massen består av mye gips stoffer som ikke tåler fukt over lengre tid. Gulv sprikker opp og løsner fra underlaget. Overgang gulv/vegg til sokkelflis er det påført membran + bruk av hjørne mansjetter og fiber rems ved overgang vegg/gulv. Denne membranen er påført på støpe til den under liggende membran. Dette fører til at all fukt som kommer med i gulv blir stengt nede av membranen som er smurt litt ut på gulv og på vegg for sokkel flis.

Membran for sokkel flis er også smurt rett på trevirke, som heller ikke er den den rette utførelse for membran.

Det skal monteres et godkjent produkt som for som underlag som eksempel Wedi plate/litex ol på trevirke før membran kan smøres.

Ser det er montert slukmansjett på sluk ved dør til badstue. Hvordan membran arbeid er utført videre er vanskelig å se uten å fjerne fliser på gulvet videre inn på badet.

Hva gjør vi nå ??

Vi klare ikke å få utført tilbakeføring av gulv til badstuen til gjeldene krav til våtrom pga det ikke er rett utført tidligere.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 28.2.22.

Kjøper innhentet en takstrapport fra takstfirma B. datert 18.3.22:

Ved befaringer ble følgende registrert:

1. Fukt i gulv, uavklart oppbygging av badegulv:

Ved meisling av badstuegulvet ble det registrert smøremembran på betonggulv på grunnen. Avretningsmasse er påført i varierende tykkelse. Ved utskifting av stoppekrana ble det registrert at avretningsmasse har blitt eksponert for fuktighetoppfuktet som følge av lekkasje fra hovedstoppekran mv. Avretningsmasse inneholder gippstoffer og er ikke egnet for eksponert fuktighet over tid. Tilførsel av fuktighet har dermed overveiende sannsynlig forårsaket at massen har sprukket opp, smuldret opp/gått i oppløsning da avretningsmasse normalt skal ha overliggende membran slik at de ikke blir skadet av fukt. Videre har fliser løsnet fra underlaget på gulv i badstuen.

(...)

Ved befaring 25.01.2022 og 16.02.2022 ble det registrert slukmansjett med membran i gulvsluk utenfor dør i badstue, videre ble det registrert membran på vegg og gulv samt i dørsmyg ved badstuedør. I åpning mellom badstue/badegulv kan man se slukmansjett/membran langs vegg/gulv og rundt sluk. Videre er det fjernet en gulvflis på gulv for å avdekke om det er membran på avretningsmassen på bad/vaskeromsgulvet. I slukrenne i dusj er det ikke synlig slukmansjett/membran ved kontroll under slukrist. Videre registreres det bompuss på gulvfliser i dusjnisse.

(...)

Ved fuktmåling på gulv 16.02.2022 opplyses det om at dusjen ikke har vært i bruk siste 24 timer. Det måles fukt i gulv i dusjnisse, videre måles det fukt på gulv i bad foran vaskemaskin, midt på gulv, foran badstuedør, foran vvb og foran inngangsdør til bad. Videre registreres fuktutslag i gulv i hall foran badedør. Registreringen avtar gradvis fra dusj og i åpnet område ved badstue og ut i rommet. Registreringen øker mistanke om at det er fuktighet i avretningsmasse mellom to tette sjikt på hele badegulvet som stammer fra tidligere vannlekkasje i badstue.

Ut fra opplysninger om tidligere vannlekkasje (forsikringssak) ansees det overveiende sannsynlig at avretningsmasse mellom to membransjikt er blitt oppfuktet. Dette resulterer i at avretningsmasse vil smuldre opp som følge av vann/fukt belastningen. Avretningsmasse skal ikke eksponeres for fukt.

(...)

2. Varmtvannsbereder montert i nisje med manglende tettesjikt mot vegg/gulv:

Videre registreres det på befaring at varmtvannsbereder står plassert innebygd i skapløsning uten at membranplater på vegg er ført inn i skap. Overgang vegg/gulv i skapløsning er ikke fuksikret/vanntett. Ved eventuell lekkasje i skap/nisje, vil vannet ha tilgang inn i bakenforliggende konstruksjon. Ved befaring måles det fukt i gulv i skap ved bereder, videre registreres det løse fliser på gulv i skap. Sokkelflis virker å være montert direkte på trefiberplate på vegg inne i nisjen. Åpne kobberrør er kledd inn/montert skjult i badevegg mot hall.

(...)

Kobberrør er kledd inn og montert skjult ved oppussing av bad:

Fra nisje til varmtvannsbereder registreres det at vannrør av kobber er montert skjult i vegg. Ovennevnte trykkvannsrør av kobber er ført ut gjennom vegg til servant/baderomsinnredning. Det antas at det også er trykkvannsrør av kobber til både vaskemaskin og dusj. Disse er i tillegg lagt skjult i yttervegg. Ufagmessig utførelse.

3. Vegghengt wc uten drenering:

Det registreres vegghengt wc uten synlig drenering for eventuelt lekkasjevann fra innebygd systerne. Det ikke avklart om nevnte toalett er utført med pose.

(...)

Konklusjon:

Med bakgrunn av registreringer på befaringer, samt gjennomgang av salgsdokumenter og dialog med utførende håndverker er det overveiende sannsynlig at det har kommet vann/fukt i avretningsmasse og videre ut i bad/vaskeromsgulv fra badstue. Dette som følge av tidligere lekkasje i badstuen (forsikringssak).

Det antas at membran og avretning på bad/vaskeromsgulv er utført likt med badstue. Registrering av fuktighet i bad/vaskeromsgulv underbygger også denne konklusjon, da målinger avtar gradvis fra åpnet badstuegulv.

Videre registreres forhold som vitner om ufagmessig utførelse på arbeidet som er utført i 2015. Som nevnt i rapport er vegghengt klosett kledd inn, uten synlig drenering ved eventuell lekkasje. Vannrør av kobber er kledd inn i veggkonstruksjon med skjulte forgreninger, videre er også vannrør ført skult i yttervegg. Det er heller ikke registrert membran/mansjett ved gjennomføring av vannrør i vegg.

Da avretningsmassen på badegulvet sannsynligvis er lagt mellom to tette sjikt, vil muligheten for uttørking være minimal. Avretningsmasse inneholder gipsstoffer som ikke er egnet for fukt og masse vil etter tid sprekke opp. Ved meisling av gulv i badstue var allerede massen sprukket og fliser løsnet fra underlaget.

For utbedring må badegulvet meisles opp og etableres på nytt. En slik operasjon vil medføre at også vegger også blir berørt grunnet membranovergang gulv/vegg (korrekt tetting). Ved demonteringer vil kobberrør/rørlegg og vegghengt klosett være tilgjengelig for utbedring, slik at kravene gitt i TEK, kan oppfylles i forbindelse med reetablering av bad/vaskerom.

Kostnader for utbedring stipuleres erfaringsmessig til ca kr 350 – 400 000,- eks mva.

Kjøper har forklart at årsaken til at det ikke ble fremsatt reklamasjon i desember 2020, var at det først var ved melding av 4.1.22 at kjøper fikk kunnskap om at badet ikke var bygget opp i henhold til gjeldende forskriftskrav, og med løsninger som fremsto som ufagmessige. Det var ifølge kjøper disse forholdene reklamasjonen gjaldt, ikke lekkasje fra stoppekranen og vann under gulvfliser i badstuen som følge av lekkasjen. Kjøper har opplyst at arbeidet med drenering ble utført i perioden juni-august 2021, samt at grunnet manglende kapasitet hos flislegger, som var engasjert av bygningsforsikringen, kom ikke videre arbeid med utbedring av badet i gang før i januar 2022.

Kjøper har videre opplyst at bygningsforsikringen gjenopptok utbedring av badet og badstuen høsten 2022, etter at kjøper fremla kvitteringer for arbeider på badet og badstue i 2015, som selger hadde oversendt. Kjøper opplyste at bygningsforsikringen dekket utbedringer på badet i underetasjen etter vannskaden, men ikke kostnader til å skifte rør som var nødvendig for at badet skulle utbedres til dagens krav.

Kjøper har opplyst at badet ble gjenoppbygget av firma C., og det ble fremlagt et tilbud fra firma C. datert 9.11.22 på kr 160 403 for renovering av bad og badstue, hvor det bl.a. fremgikk at *"Det er ikke mulig å gjenoppbygge badet innenfor bestemmelsene for røranlegg i TEK10 uten å bryte forskriften"*. Kostnaden ble senere justert som en følge av at eksisterende reisverk for badstuevegg kunne bevares.

Kjøper har opplyst at av de totale kostnadene til rehabilitering av badet på kr 610 145, utgjorde kr 137 603 kjøpers kostnader for å bringe baderommet i forskriftsmessig stand.

Kjøper har også fremlagt fakturaer fra maskinentreprenør J. datert henholdsvis 6.9.21 på kr 303 500 for *"ny drenering"*, og datert 6.10.21 på kr 43 850 for tilleggsarbeider i forbindelse med dreneringen.

Kjøper har i en e-post datert 25.1.23 forklart hvorfor det ikke ble montert fliser umiddelbart etter avfukting på badet:

Det var sprekker rundt noen fliser ved overtakelse, men jeg ser det står at de var løsnet og "buler ut" i rapporten...

Vi ba om å få en rapport i fjor, men har ikke fått noen rapport utover denne, da det ikke er normal prosedyre. Dette med drenering ble meldt muntlig når de har vært på befaring eller målt fukt. Jeg ser jeg har skrevet i mail 04.04.2022 til J.:

"Jeg snakket akkurat med takstmannen som var koblet på via [byggningsforsikringen]. Han hadde ikke noen rapport på hele prosessen, men han sa at det tok så lang tid fordi det måtte bli tørt før de kunne sette i gang".

Desember 2020:

De åpnet flisene rundt stoppekrana og borret rundt røret for å kunne skifte stoppekrana. Så det var et stort hull rundt krana.

Januar/ mars 2021:

Vi hadde en lang periode, der vi brukte to ulike maskiner som skal hente ut fukt fra et rom (den første fungerte ikke ordentlig og ble byttet etter to uker), men det ble stadig målt fukt. Så fikk muntlig beskjed om at det mest sannsynlig måtte skifte drenering. Da satte vi igang denne prosessen. Det ble oppstart i juni når all snø var smeltet, og takstmann sa at da ville de ta opp tråden etter drenering var utført.

Juni-August 2021:

Drenering

September 2021:

Saken ble satt igang igjen, men pga en feil av takstmann ble ikke flislegger koblet på

Oktober/november 2021:

Flislegger meldte at han hadde ikke kapasitet før i januar.

Januar 2022:

Når flislegger kom etter dreneringen var skiftet sa han at det var mye tørrere på badet. Men når han så fjernet flisene oppdaget han at gulvet var ufagmessig utført.

Kjøper har også fremlagt en e-post datert 6.7.23 fra takstmann F., engasjert av byggningsforsikringen, hvor det ble redegjort for tidsforløpet i saken:

Loggen viser mye frem og tilbake mellom (firma R.) og selskap som jeg ikke ser noen hensikt i ha med. Heller ikke det som ikke har med fremdrift å gjøre.

Besiktigelsesrapport fra (firma R.) ble lagt inn 21.12.2020. Loggen viser at 11.01.21 ber [byggningsforsikringen] om at en kalkyle skal lastes opp. Den 12.01.21 Sier (firma R.) de skal utføre en lokal rep inne på badstu. Deretter legges det inn tilbud på Flis den 22.01.21. dette i dokumentlogg. Fra 22.01.21 til 19.09.21 skjer det ikke noe på dokumentloggen.

På chatlog skjer det også lite i denne perioden. Men 17.11.21 ber [byggningsforsikringen] (firma R.) om å bistå reparasjon av følgeskader.

I dokumentlogg legges det inn, 05.01.2022, et notat fra (firma R.) der flislegger har revet rester av masser i badstue og oppdager at arbeid som tidligere er gjort ikke er rett utført ihht teknisk forskrift.

Dermed kan ikke flislegger gå i gang siden det må rives mere.

Tørkerapport ble lagt inn i dok den 14.01.2022.

Den viser pågående avfukting av bad fra 18.01.21 til 27.09.21. Der har de ennå ikke fått helt bra resultat på fukt, med fuktighet synker. Vil anta at fukt er under kontroll rundt årskiftet 21/22, da de sender flislegger inn for rep. Derav notatet den 05.01.2022.

Man ble altså ikke klar over at det var feil utførelse på bad før i januar 2022.

Deretter blir det stille til rapport fra (takstfirma B.) ligger på saken den 05.05.22, og jeg blir bestilt samme dagen. Resten er jo at jeg laget rapport og hele bad måtte renoveres.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selger måtte være kjent med at badet ikke var oppført i henhold til dagjeldende krav, da han selv sto som bestiller av arbeidet. Det var dokumentert at det ved oppføring av badet i 2015 var benyttet forskriftsstridige løsninger, at rørsystemet var anlagt slik at det oppsto fare for lekkasje, og at badet ikke var tett, slik at lekkasjen fra stoppekranen medførte at hele badet måtte rives og bygges opp på nytt. Utbedringskostnadene var på totalt kr 610 145, som utgjorde 10 % av kjøpesummen. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Det var reklamert over at badet var forskriftsstridig bygget og hadde ufagmessige løsninger, ikke at det oppsto lekkasje fra stoppekranen på badstuen. Lekkasjen fra stoppekranen i desember 2020 var begrenset og ble håndtert av kjøpers byggningsforsikring, og ga ikke grunnlag for å rette krav mot selger. Kjøper ble først i januar 2022 kjent med at badet ikke var etter forskriftene og hadde ufagmessige løsninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 137 603. Kjøper har også krevd erstatning etter avhl. § 4-14 for takstutgifter på kr 33 336.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble allerede i 2020 avdekket en vannskade på badstuen, og anbefalt utbedring og montering av nye fliser etter avfukting. Kjøper fulgte ikke denne anbefalingen, bortsett fra at konstruksjonen ble tørket ut. Omfanget ville blitt avdekket dersom kjøper hadde fulgt anbefalingen. Kjøper har også en tapsbegrensningsplikt, og det var konstatert at årsaken til forholdet i hovedsak var lekkasjen som oppsto i 2020. I alle tilfeller foreligger det ikke mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom under tvil til kjøper burde ha blitt kjent med mangelsforholdet på et tidligere tidspunkt, og at det dermed var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Foretaket har anført at kjøper har reklamert for sent over de anførte manglene knyttet til badet og badstuen i boligens underetasje, jf. avhl. § 4-19.

Etter avhl. § 4-19 første ledd taper kjøperen retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende dersom kjøperen ikke reklamerer innen rimelig tid etter at avtalebruddet ble eller burde ha blitt oppdaget. I Rt. 2010 s. 103 fremholdt Høyesterett at en reklamasjonstid etter avhendingsloven på tre måneder må "være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over

feil som er blitt oppdaget". Høyesterett fremholdt videre at en tremånedersfrist i utgangspunktet vil være tilstrekkelig til å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg. Nemnda viser i denne forbindelse til at loven ikke krever mer enn en nøytral reklamasjon.

Sekretariatet fremholdt følgende om de rettslige utgangspunktene for vurderingen av om reklamasjonen er rettidig:

Utgangspunktet for reklamasjonsfristen er det tidspunktet da kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, dvs. en mangel som kan danne grunnlag for krav mot selger. Sekretariatet vil vise til at ordlyden ikke oppstiller et krav om faktisk kjennskap til mangelsforholdet, og det er derfor tilstrekkelig at en normalt aktsom kjøper i den samme situasjonen ville hatt slik kunnskap. Fristens utgangspunkt må ses i lys av kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 4-9, men begynner ikke å løpe før det fremstår "temmelig klart at boligen ikke er i samsvar med avtalen", jf. Rt. 2011 s. 1768 (avs. 35-36).

Samtidig heter det i dommens avs. 29 at det er tilstrekkelig at det "fremstår som en realistisk mulighet for at selgeren vil være ansvarlig for skaden". Det kreves altså ikke at kravstiller har full oversikt over årsaksforholdet for at reklamasjonsfristen skal begynne å løpe. I dommens avs. 30 fremheves det likevel at det ikke må stilles "for små krav" til de indikasjoner på mangel som må foreligge, noe som etter sammenhengen må bety at det kreves forholdsvis klare holdepunkter for at det kan foreligge en mangel, jf. FinKN 2017-151.

FinKN 2017-151 er for øvrig en av flere nemndsavgjørelser som viser at kjøpers reklamasjoner overfor tredjeparter ikke er egnet til å utsette eller avbryte reklamasjonsfristen overfor selgeren og boligselgerforsikringsselskapet. Se også FinKN 2013-463 og FinKN 2014-017. Det vil derfor være uten betydning for reklamasjonsvurderingen at et forhold først er meldt inn til husforsikringen.

Nemnda er enig i disse rettslige utgangspunktene.

Reklamasjonen ble i nærværende sak fremsatt overfor foretaket den 28.2.22. Spørsmålet er når fristen startet å løpe. Sekretariatet kom under sterk tvil til at det var reklamert for sent, og i sekretariatets drøftelse heter det:

Kjøper har opplyst at de i desember 2020 oppdaget lekkasje fra stoppekranen som var plassert i badstuen på badet i boligens underetasje, og at lekkasjen medførte at det kom vann under gulvflisene i badstuen og at vann kom opp fra fuger. Skaden ble meldt til husforsikringen, som engasjerte firma R. for en vurdering.

I skaderapport datert 21.12.20 fra firma R. fremgår det under punktet "Hva forårsaket skaden", at det er "lekkasje på inntakstledningen til boligen", at "lekkasjen er i betonggulv under gulvfliser", og at det ved befaring stod og "sirklet", samt at "det kommer vann opp i fuger." Om reparasjonsbehov fremgår det at rørrasse hvor bereder står må rives og ny må monteres, at innredning må de- og monteres, at det må avfuktes og at bakenforliggende rørarbeider må utbedres, samt at nye fliser må monteres. Sekretariatet vil bemerke at det i rapporten ikke står noe om lekkasje fra stoppekran, men at lekkasjen var i inntakstledningen som lå i betonggulvet under gulvflisene. Dette var følgelig opplysninger som kjøper var gjort kjent med i desember 2020, og som etter vårt syn kan fremstå som noe mer alvorlig enn en lekkasje fra stoppekranen.

Kjøper har opplyst at husforsikringen byttet kranen og åpnet gulvet lokalt rundt kranen, men at igangsettingen av ytterligere utbedringsarbeider ble utsatt, fordi skadeselskapet hadde gitt muntlig tilbakemelding om at badet ikke ble tørt ved avfukting, og det derfor ble ansett nødvendig å utbedre dreneringen, som var av eldre dato. Ifølge kjøper mente skadeselskapet at det var hensiktsmessig å fortsette utbedringen av gulvet etter at kjøper hadde utbedret dreneringen sommeren 2021. Utbedringen av badet ble først gjenopptatt i januar 2022, og ifølge kjøper skyldtes dette manglende kapasitet hos flislegger som var engasjert av forsikringsselskapet. (...)

Det er dokumentert at kjøper den 4.1.22 ble informert av T. AS om at det påbegynte utbedringsarbeidet var stanset, da det var avdekket at det opprinnelige arbeidet på bad/badstue ikke fremsto som fagmessig utført, og at tilbakeføring av gulvet i badstuen til gjeldende våtromskrav (TEK 10) ikke var mulig, da det tidligere arbeidet ikke var fagmessig utført, jf. e-post av 4.1.22 fra T. AS. Sekretariatet vil bemerke at dette var i overkant av ett år etter at kjøper oppdaget lekkasjen på badstuen.

Spørsmålet er om kjøper burde ha oppdaget tidligere at arbeidet på bad/badstue var ufagmessig og forskriftsstridig utført, eller om reklamasjonen den 28.2.22, nær to måneder etter at kjøper ble kjent med dette, er rettidig.

På den ene siden kan det argumenteres for at dersom kjøper oppfattet at det var stoppekranen i badstuen som var lekk, og husforsikringen tok seg av skadeforholdet og dekket utbedringskostnadene, var det ikke grunn til å reklamere overfor foretaket.

På den andre siden ble kjøper i desember 2020 gjort kjent med at lekkasjen var på boligens inntaksledning, og at lekkasjen var i betonggulvet under gulvflisene. Som tidligere nevnt kan dette tale for en mer alvorlig skade enn en feil ved stoppekranen. I tillegg innebærer dette en usikkerhet med hensyn til skadeomfanget, utover at gulvfliser løsnet på grunn av vanntrykket, som opplyst i skaderapporten. Dette kan trekke i retning av at det var en realistisk mulighet for at selger ville være ansvarlig for skaden.

I salgsdokumentasjonen var det opplyst at fuger mellom fliser hadde løsnet fra underlag i badstue, og at årsakssammenheng ikke var fastslått. Selv om dette kanskje ikke gir grunn til å påregne skader i et slikt omfang som er her avdekket, var kjøper likevel gjort oppmerksom på at en ukjent årsak påvirket flisfugene, og hadde dermed en viss oppfordring til å undersøke dette nærmere før kjøpet. Dette kan igjen trekke i retning av at kjøper hadde en enda større oppfordring til å iverksette raskere tiltak vedrørende utbedring av lekkasjen.

Selv om kjøper først i januar 2022 ble kjent med at det opprinnelige arbeidet på bad/badstue ikke var i henhold til forskriftene og var ufagmessig utført, har vi likevel, men under tvil, kommet til at det er kjøpers risiko at de ikke avdekket dette tidligere. Vi kan vanskelig se at selger skal gjøres ansvarlig for at kjøper ikke sørget for en raskere utbedring av badet, noe som sannsynligvis også ville avdekket skadeomfanget tidligere. Tross kjøpers forklaring, fremstår det uansett som uklart for oss hvorfor utbedringsarbeidet på badet ikke ble igangsatt etter at dreneringsarbeidet var utført sommeren 2021. Det fremstår for oss som noe uforståelig at arbeidet ikke kunne påbegynnes tidligere enn i januar 2022.

Nemnda slutter seg til sekretariatets redegjørelse for sakens faktum. Det er i forbindelse med nemndsansmodningen fremlagt en redegjørelse fra kjøpers takstmann om fremdriften i saken. Det fremgår av denne blant annet at det var pågående avfukting på badet fra 18.1.21 til 27.9.21, men at det fortsatt i september 2021 var noe fukt på badet. Takstmannen fremholder at han vil *"anta at fukt er under kontroll rundt årsskiftet 21/22, da de sender flislegger inn for rep"*. Nemnda legger takstmannens redegjørelse til grunn.

I likhet med sekretariatet, har nemnda funnet den konkrete vurderingen av om reklamasjonen er rettidig krevende. Etter en samlet vurdering har nemnda – i motsetning til sekretariatet – kommet til at reklamasjonen av 28.2.22 er rettidig.

Det er på det rene at kjøper i desember 2020 henvendte seg til kjøpers bygningsforsikringsforetak, og at dette foretaket skulle forestå en styrt utbedring basert på informasjon som kom frem i firma R. sin skaderapport fra desember 2020. Utbedring av lekkasjen med følgeskader ble følgelig overlatt til dette foretaket, og nemnda kan vanskelig se at kjøper kan klandres for at det ikke samtidig ble reklamert overfor selger, eller at det ikke ble iverksatt ytterligere undersøkelser av badet og badstuen på dette tidspunktet. Ut fra det som kom frem i nevnte skaderapport, var det ikke nevneverdige holdepunkter for at det kunne foreligge en mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Utbedringsarbeidene trakk riktignok ut i tid, blant annet fordi det ble funnet nødvendig å utbedre dreneringen før arbeidene på badstuen kunne ferdigstilles, men foretaket hvor kjøper hadde bygningsforsikring var hele tiden ansvarlig for utbedringsarbeidene. Selv om det tok tid før utbedringsarbeidene ble ferdigstilt, kan ikke nemnda se at det kom frem opplysninger underveis som kjøper burde ha fulgt opp for å avklare om det var grunnlag for å fremsette krav også mot selger før e-posten av 4.1.22. Ved denne e-posten fikk kjøper informasjon om at badstuen og badet muligens ikke var oppført i samsvar med de gjeldende krav til våtrom, noe som ga kjøper en klar oppfordring til å undersøke forholdet nærmere og vurdere hvorvidt det var grunnlag for å sette fram et krav mot selger. Kjøper reklamerte overfor selger 28.2.22, som er i

underkant av to måneder etter at kjøper fikk oppfordring om å undersøke den faktiske oppbyggingen av badet. Slik nemnda ser det, må denne reklamasjonen anses rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum. Nemnda har ikke funnet grunn til å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, da nemnda har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Slik saken er opplyst, er det klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. De totale utbedringskostnadene utgjør omkring 10 % av boligens kjøpesum.

Hva gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda til at badet og badstuen var opplyst nyetablert av faglærte i 2015. Kjøper hadde da en klar forventning om at badet og badstuen var oppført i samsvar med de forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det må imidlertid legges til grunn at badet og badstuen ikke oppfyller de nevnte forskriftskrav. Nemnda legger til grunn de forhold som er avdekket ved takstfirma B.s rapport av 18.3.22, hvor det under "*Konklusjon*" heter:

Videre registreres forhold som vitner om ufagmessig utførelse på arbeidet som er utført i 2015. Som nevnt i rapport er vegghengt klosett kledd inn, uten synlig drenering ved eventuell lekkasje. Vannrør av kobber er kledd inn i veggkonstruksjon med skjulte forgreninger, videre er også vannrør ført skult i yttervegg. Det er heller ikke registrert membran/mansjett ved gjennomføring av vannrør i vegg.

Da avretningsmassen på badegulvet sannsynligvis er lagt mellom to tette sjikt, vil muligheten for uttørking være minimal. Avretningsmasse inneholder gipsstoffer som ikke er egnet for fukt og masse vil etter tid sprekke opp. Ved meisling av gulv i badstue var allerede massen sprukket og fliser løsnet fra underlaget.

For utbedring må badegulvet meisles opp og etableres på nytt. En slik operasjon vil medføre at også vegger også blir berørt grunnet membranovergang gulv/vegg (korrekt tetting). Ved demontering vil kobberrør/røranlegg og vegghengt klosett være tilgjengelig for utbedring, slik at kravene gitt i TEK, kan oppfylles i forbindelse med reetablering av bad/ vaskerom.

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 har kommet til at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det er ved vurderingen særlig lagt vekt på utbedringskostnadenes størrelse, samt at kjøper hadde grunn til å forvente at badet og badstuen var oppført i samsvar med de forskriftskrav som gjaldt i 2015 da rommene ble oppført. Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avl. § 4-12. Det er fremsatt krav om prisavslag med kr 137 908, og kravet tas til følge. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å gjøre standardhevingsfradrag i dette beløpet. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Kjøper har videre krevd erstattet kr 33 306, som er utgifter til takstrapporter. Det følger av kjøpekontrakten side 1 at kjøper har tegnet boligkjøperforsikring. Nemnda legger til grunn at nødvendige kostnader til takstrapporter er dekket av boligkjøperforsikringen, og nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort noe økonomisk tap for kjøper hva gjelder takstrapportene. I den grad takstrapporter ikke er dekket av boligkjøperforsikringen og det er sannsynliggjort at utgiftene er dekket av kjøper, legger nemnda til grunn at beløpet er dekningsmessig som en del av prisavslaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).