

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-681

21.9.2023

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

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

Ny avhendingslov – manglende fall på badegulv – ugyldig tilstandsrapport – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-2, 3-8, 3-10, 4-12, 4-14, og 4-19 – forskriften §§ 1-5 og 2-2.

En enebolig fra 1963 ble solgt for kr 7 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.1.22. Det ble opplyst i tilstandsrapporten ved salget at badet var fra 2019, og hadde gulvfliser fra 2017 (TG 1). Videre fremgikk at det var lokalt fall på gulv til sluk, men at gulvet utenfor dusjen var tilnærmet flatt. Sluk, membran og tettesjikt ble gitt TG 2 som en følge av manglende dokumentasjon. Kjøper overtok boligen den 13.5.22, men flyttet inn noe senere etter oppussing. Ved bruk av dusjen i august/september oppdaget kjøper at vann fant veien ut av dusjsonen, og dermed at fallforholdene var mangelfulle. Kjøper reklamerte til foretaket den 11.10.22. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at det ble reklamert for sent, at selger ikke kjente til forholdet, og at det uansett var gitt negative opplysninger om badet. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 60 000, advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, og forsinkelsesrente fra 5.1.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende fall på badegulv, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Agder oppført i 1963.

Det ble ikke utarbeidet prospekt ved salget, men selger gjenbrakte prospektet fra sitt kjøp av boligen i 2021.

Det ble imidlertid innhentet en ny tilstandsrapport, datert 11.1.22, hvor bl.a. følgende fremgikk:

Boligen er oppført i 1963. Boligen er pusset opp og ombygd i ca. 2016, 2017 og 2018. (...)

(...)

Standard

Ut fra alder fremstår boligen i normal teknisk god stand.

Vedlikehold

Ut fra alder fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt. (...)

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 3

Støpt gulv i

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20mm innenfor en lengde på 2 m.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv i entre i 1. etg. innenfor vindfang heller ca. 3 cm. fra vegg mot stue til dør til gang. Ellers det registrert noe helning på ca. 1 cm. og noe mindre ujevnheter. Parkett ligger flytende og beveger seg noe ved gange. På bad er det fliser fra 2017 på gulv. Gulv i dusjen er nedsenket i forhold til gulvet ellers. Det er lokalt fall på gulv til sluk. Synlig membran i sluken. Membran er smurt slik at det er vanskelig å se om den går ned bak klemringen. Det kan imidlertid se slik ut. Målbart fukt i gulv i dusjen. Dette er vanlig ved dusjing rett på fliser, da fuger mellom fliser ikke er tette. Fukt trenger inn under fliser og ligger mellom fliser og selve membranen. Gulv på badet utenfor dusjen er tilnærmet flatt.

Oppkant mot svill. På vaskerom er gulvet tilnærmet flatt. Sluk i gulv er ikke kontrollert. Denne ligger under vaskemaskinen. Ikke målbart fukt i gulv på vaskerom. Minimalt med fall på gulv på vaskerom medfører at gulv får tilstandsgrad 2 ut fra fallforhold til sluken.

Tiltak

- Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. (...)

Våtrom 1-etasje – Bad

Fliser på gulv og vegger.

Bad med seksjon med 2 vasker, vegghengt wc og dusj.

Alder: 2019

Overflater vegger og himling TG 1

Fliser på vegger. Malt tak. Arbeidet er utført i 2018 - 2019. Vegghengt wc dekker ikke helt over hull for avløpsrør i toppen.

Vegghengt wc. Åpning mellom topp av wc og flis.

Alder: 2019

Overflater Gulv TG 1

På bad er det fliser fra 2017 på gulv. Gulv i dusjen er nedsenket i forhold til gulvet ellers. Det er lokalt fall på gulv til sluk. Synlig membran i sluken. Membran er smurt slik at det er vanskelig å se om den går ned bak klemringen. Det kan imidlertid se slik ut. Målbart fukt i gulv i dusjen. Dette er vanlig ved dusjing rett på fliser, da fuger mellom fliser ikke er tette. Fukt trenger inn under fliser og ligger mellom fliser og selve membranen. Gulv på badet utenfor dusjen er tilnærmet flatt.

Oppkant mot svill. Selve slukristen er ikke sentrert helt over sluken. (...)

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Det er innhentet gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett. Det er imidlertid ikke innhentet erklæring til uavhengig kontroll våtrom.

Sluk hvor slukrist ikke er sentrert om sluk. (...)

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning TG 2

(...) Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tiltak

- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Fukt og tilliggende konstruksjoner TG 1

Ingen fukt i hull i vegg i dusjen som er tatt fra gang utenfor badet. (...)

I egenerklæringsskjemaet datert 7.1.22 fremgikk det at selger hadde bodd 1 måned i boligen. Selger svarte "*Nei*" på spørsmål om kjennskap til feil/utført arbeid ved våtrom.

Boligen ble solgt for kr 7 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.1.22, og overtatt av kjøper ved overtakelsesprotokoll datert 13.5.22. I kjøpekontrakten fremgikk følgende:

Kjøper var budgiver da selger kjøpte eiendommen høsten 2021 og mottok da salgsoppgaven med opplysninger om eiendommen i henhold til det lovverket som gjaldt da, herunder meglers verdivurdering om eiendommen. Partene er deretter blitt enige om kjøp av eiendommen etter at kjøper har besiktiget eiendommen på nytt desember 2021 og etter at kjøper mottok selgers nye egenerklæringsskjema og tilstandsrapport utarbeidet etter dagens lovverk i januar 2022.

Megler ikke har besiktiget eiendommen på nytt før denne handel. Meglerens oppgave i denne handel er kun å gjennomføre kontrakt og oppgjør og har ikke ansvar for andre oppgaver utover det som kreves for å utføre dette.

Kjøper har opplyst at kjøper først flyttet inn i boligen i juni 2022, etter oppussing. Kjøper forklarte videre at etter innflytting ble dusjen knapt brukt ila. sommeren, ettersom boligen lå nært sjøen. Avviket ved gulvet ble først oppdaget omkring månedsskiftet august/september. Kjøper reklamerte til foretaket den 11.10.22.

Kjøper fremla en vurdering fra N. Takst datert 27.11.22:

Konklusjon:

(...)

I tiden etter overtakelse erfarer (kjøper) problemer med at vann trenger ut på gulvflaten utenfor dusjnisen. Basert på våre undersøkelser har vi funnet avvik ved gulvets fallforhold. I tillegg for liten høyde på membransjiktets oppkant ved døråpning, i forhold til gulvsluk i dusjnisen.

(...)

Etter vår vurdering vil rimeligste løsning være å etablere et tilstrekkelig fall oppå eksisterende gulvfliser, og deretter legge nye fliser. Løsningen forutsetter at eksisterende membran kan skjøtes på ved døråpning, og ellers er tett. Da baderommet ligger over et kryperom, har vi ikke kontrollert undersiden av gulvkonstruksjonen i forhold til mulige lekkasjesymptomer.

Kostnader for utbedring estimeres til anslagsvis kr. 60 000,- inkl. mva.

I tilstandsrapporten fra januar 2022 er det opplyst om at "det er lokalt fall på gulv til sluk". Dette samsvarer ikke med egne observasjoner. Vi har registrert flatt eller tilnærmet flatt gulv i dusjnisen hvor sluket befinner seg, og til dels bakfall mot glassdøren som avgrenser nisen mot resten av rommet. Det er heller ikke funnet anmerkninger i tilstandsrapporten vedrørende manglende høyde/oppkant på membran ved dørterskel. Tilnærmet flatt gulv på resten av gulvflaten, utenfor dusjnisen, er bemerket.

Manglende høyde på membransjiktet kunne trolig vært utbedret lokalt, uten omlegging av hele gulvet.

Det er manglende lokalt fall ved sluket som medfører de problemene (kjøper) erfarer med at vann trenger ut av dusjnisen, og utløser behov for utbedring av fallforholdene.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har videre anført at det ble reklamert i tide, ettersom kjøper ikke oppdaget symptomer på forholdet før i

oktober 2022, jf. avhl. § 4-19. Selger eide boligen selv i ca. et halvt år og hadde ifølge foretaket ikke avdekket forholdet. I tilstandsrapporten var det ikke gitt opplysninger om manglende fall, tvert imot var det opplyst at det aktuelle baderommet var fra 2018-19 og at *"det er lokalt fall på gulv til sluk"*. Kjøper viste til forskrift til avhendingslova, hvoretter våtrom skulle inspiseres særskilt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 60 000, samt krav om dekning for egenandel på kr 4 000, og forsinkelsesrente fra 5.1.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har videre anført at det ble reklamert for sent, da kjøper først reklamerte 5 måneder etter overtakelsen, jf. avhl. § 4-19. Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget manglende fall i dusj ved første gangs bruk. Takstmannen gjorde kun en visuell befarings uten verken inngrep eller funksjonstesting. Sluk, membran og tettesjikt var vurdert til TG 2, og det ble gitt et kostnadsestimat i tilstandsrapporten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at opplysningene om fallforhold på badegulvet utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8, samt forskriften § 2-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at reklamasjonen er fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Boligen ble overtatt av kjøper ved overtakelsesprotokoll datert 13.5.22. Kjøper har opplyst at han tok boligen i bruk sommeren 2022 og avdekket ifm. bruk av dusjen at vann fant vei ut av dusjsonen og at fallforholdet var mangelfullt. Kjøper har også senere opplyst at etter oppussing flyttet kjøper inn 7.6.22, og etter innflytting brukte kjøper knapt dusjen 1. sommeren 2022, da boligen ligger nær sjøen (1 minutt gange). Feilen ble derfor oppdaget først omkring månedsskiftet august/september.

Vi legger dermed til grunn at kjøper oppdaget forholdet omkring august/september.

Kjøper reklamerte 11.10.22, som er omkring 1-2 måneder etter at kjøper oppdaget forholdet.

Etter vårt syn har kjøper dermed reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Se til sammenlikning FinKN 2013-153.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette. Det er ikke inngitt noen nemndsansmodning eller fremlagt nye opplysninger fra foretakets side som stiller reklamasjonsspørsmålet i et annet lys.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt om fallforholdene på badet. Det er vist til følgende:

Av tilstandsrapport fra 2022 fremgikk bl.a. om badet at det var fliser fra 2017 på gulv, at gulv i dusjen er nedsenket i forhold til gulvet ellers og at det er lokalt fall på gulv til sluk. Under overskriften "Våtrom 1-etasje-Bad" var det opplyst om fliser på gulv og vegger, og alder 2019. Overflatene på gulv fikk TG 1 hvor det var opplyst:

"På bad er det fliser fra 2017 på gulv. Gulv i dusjen er nedsenket i forhold til gulvet ellers. Det er lokalt fall på gulv til sluk. (...) Gulv på badet utenfor dusjen er tilnærmet flatt."

Når det av rapport fra N. Takst fremgikk at det i tilstandsrapporten fra januar 2022 var opplyst om at "det er lokalt fall på gulv til sluk" og dette ikke samsvarer med deres observasjoner, foreligger en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. N. Takst presiserte videre at tilnærmet flatt gulv på resten av gulvflaten, utenfor dusjnisen, imidlertid er bemerket i tilstandsrapporten.

Vi viser også til at takstmannen etter forskrift til avhendingslova skal "undersøke om det er tilfredsstillende fall til sluket ved hjelp av vater eller laser", jf. § 2-2 bokstav f. Når tilstandsrapporten ikke oppfyller forskriftskravene, skal det ses bort fra rapporten ved mangelsvurderingen, se motsetningsvis avhl. § 3-10 første ledd andre punktum, jf. forskriften § 1-5, samt Prop. 44 L (2018-19), bl.a. på s. 72 og s. 89. Vi kan da ikke se at opplysningen under "Sluk, membran og tettesjikt" som fikk TG 2 om at det ikke var innhentet erklæring til uavhengig kontroll av våtrom, eller at etasjeskille/gulv mot grunn fikk TG 3 får noen betydning.

Opplysningen må antas å ha virket inn på avtalen, og det foreligger dermed en mangel etter avhl. § 3-8, se til sammenlikning FinKN 2021-739 og FinKN 2018-899. Vi viser også uansett til at badets tilstand utgjør et avvik fra avtalen og hva kjøper kunne forvente sett i lys av badets alder og opplysninger om tilstand, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Nemnda tiltrer også dette. Heller ikke her har det kommet noe fra foretaket i etterkant av sekretariatets vurdering som skulle tilsi et annet resultat.

Endelig finner nemnda å kunne tiltre sekretariatets utmåling av prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 og avhl. 4-14, samt kravet om forsinkelsesrente.

Kjøpers prisavslag settes dermed til kr 60 000, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har også krevd dekning for egenandel på kr 4 000 for juridisk bistand, og dette tilkjennes, jf. avhl. § 4-14, se bl.a. FinKN 2022-656. Det må ved utmålingen gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000 etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Forsinkelsesrente fra 5.1.23 tilkjennes også, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).