

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-951

21.12.2023

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

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

Ny avhendingslov – fukt/råteskader ved 18 år gammelt hyttebad – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12 – fal. § 21-2.

En fritidsbolig oppført i 2004 ble solgt for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.10.22. Det var opplyst at det ikke var innlagt vann i hytta. I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst at badet var et enkelt hyttebad, og ikke et fullverdig våtrom. Overflater gulv, sluk, membran og tettesjikt ble gitt TG 2. Takstmannen bemerket at det ikke var synlig membran, men skrev at eier hadde opplyst at det var smurt membran under flis ved montering. Etter overtakelsen reklamerte kjøper som følge av mangelfull membran og fuktskader i tregulvet under badet. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til at forholdet var påregnelig for kjøper. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 180 000, erstatning for advokatutgifter kr 80 438, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig i Viken oppført i 2004.

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

Flott laftet tømmerhytte (...) Hems og Anneks – Solrikt med utsikt ned mot vannet
(...) Det ble i 2016 borret etter vann og vannpost er på yttervegg. Det er ikke innlagt vann i hytta.

I tilstandsrapporten opplyste takstmannen følgende om badet:

Enkelt hyttebad. Det er fliser på gulv og tømmer på vegger. Bad er ikke et fullverdig våtrom

Overflater vegger og himling ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Vegger har tømmer og tak har panel. Sökkelflis opp på vegg. rom er konstruert for benyttelse av kabinett.

Overflater gulv ble gitt ("mørk") TG 2, og takstmannen opplyste:

Flislagt gulv. Det er flatt gulv og ingen terskel. Montert sökkelflis opp på vegger. Ikke sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Flatt gulv og det er ikke sluk i gulv.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Dette krever forsiktig/varsom bruk

Sluk, membran og tettesjikt ble gitt ("mørk") TG 2, og takstmannen opplyste:

Det er ikke synlig membran, men eier opplyser at det er smurt membran under flis ved montering. Avløp på duskabinett er opplyst og være tett rør som går rett ned igjennom gulvet og til lukket tank.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Fukt i tilliggende konstruksjoner ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Hulltaking ikke nødvendig og ikke mulig pga konstruksjon. Det er ikke innlagt vann.

Det fremgikk av egenerklæringen at selger hadde eid fritidsboligen siden 2004. Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid på bad/våtrom.

Boligen ble solgt for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.10.22, og overtatt av kjøper 8.10.22.

Badet i fritidsboligen har en dusjløsning med tanker med vann og manuell pumpe, samt servant med blandebatteri med vann fra tanker/kanner. Etter overtakelsen avdekket kjøper avvik ved baderommet. Dette ble oppdaget i forbindelse med at kjøper skulle legge inn vann til hytten. Kjøper reklamerte til foretaket den 20.12.22.

Kjøper innhentet en *"Tilstandssjekk våtrom"* fra D. AS av 28.12.22:

Baderom ikke i henhold til forskriften. Gulv er flatt, uten fall og det er ingen terskel. Ikke tilstrekkelig sluk i gulv og mangelfull membran.

Dårlig hold i fliser under innredning. Ikke tilstrekkelig membran. Betong er noe porøs. Behov for å undersøke mer. Betong viser seg å være porøs og "ustabil". Betong ikke egnet som underlag for våtrom. Mistanke om vannskade. Betong må fjernes.

(...) Ved fjerning av betong, kommer tregulv til syne. Det er synlige skader på tregulv. Tregulv har store råteskader etter vann og fukt. Tregulv er ødelagt og må fjernes.

Råteskadene skyldes skade fra vann og fukt. Tydelig at skadene kommer ovenfra som følge av vannlekkasje. Hele badet må rives og bygges opp på nytt

D. AS la til grunn at badet måtte rives og bygges opp på nytt, og estimerte utbedringskostnadene til kr 150 000 – 250 000.

Kjøper har foretatt utbedringer av badet og har fremlagt dokumentasjon på utbedringskostnadene i form av fakturaer og kvitteringer på utført arbeid. Deler av arbeidene ble utført ved kjøpers egeninnsats. Ifølge kjøper utgjorde de faktiske utbedringskostnadene kr 223 000, men kjøper har fremsatt et krav om et skjønnsmessig fastsatt prisavslag på kr 180 000 der det var hensyntatt et standardhevingsfradrag for fuktsikringen.

Foretaket har innhentet kommentar fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Det er blitt fremlagt en tilstandssjekk av våtrom og dette er vel noe av det tynneste og mest udokumenterte jeg har sett. Det vises ikke til fuktmålinger, bilde av store råteskader er gamle fuktmerker og ikke svekket trevirke som det hevdes. Hadde det vært store råteskader burde det vært et bilde der man har pirket i og bort råde slik at det tydelig kommer frem. Bilde i rapport viser gamle merker og ikke store råteskader.

Rapport hevder at bad ikke er bygget ihht forskrift.... Dette er vel aldri blitt hevdet. Rommet har ikke innlagt vann, kun enkelt 12v anlegg/system med pumpedusj og tett avløp til tank. Bad er ikke et fullverdig våtrom, står det i tilstandsrapport som lå ved salget.

(...) Kjøper har fått relevant info om at dette ikke er et fullverdig våtrom og at rommet er 18 år. Rapport som er fremlagt, virker for meg som et bestillingsverk. Det hevdes av D. AS at det er mistanke om vannskade på et rom som ikke har innlagt vann.

Selger har forklart at de ikke var kjent med det anførte forholdet, og har opplyst at arbeidet ble utført før de overtok hytta i 2004.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2 som en følge av badets mangelfulle fuktsikring og påfølgende fukt- og råteskader. Kjøper har også anført at det foreligger takstansvar etter avhl. § 3-7 og har vist til at tydelighetskravet som stilles i loven ikke var oppfylt med hensyn til levetiden på membranen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 180 000, erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 80 438, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at det var tale om et 19 år gammelt bad som ble vurdert til TG 2. Foretaket var ikke enig i kjøpers fremstilling om at det var påvist "store råteskader", og mente det fremgikk av bildene at det kun var tale om mindre fuktmerker. Det var heller ikke holdepunkter for at takstmannen hadde opptrådt grovt uaktsomt. Subsidiært anførte foretaket at prisavslagskravet var for høyt, og at det ikke var grunnlag for erstatning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom under tvil til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet presiserte likevel at det eneste upåregnelige elementet ble ansett å være at det allerede hadde oppstått fukt- og råteskader under badet som følge av mangelfullt utført membran.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet fuktskader på et bad i en fritidsbolig.

Sekretariatet kom under tvil til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og fremholdt følgende:

Saken gjelder en laftet tømmerhytte oppført i 2004, og som var ca. 18 år gammel ved salget. Det var opplyst at det ikke var innlagt vann i hytta. I tilstandsrapporten ble badet betegnet som et "enkelt hyttebad", samt opplyst at badet ikke var et fullverdig våtrom. Badet hadde en dusjløsning med vann fra tanker/kanner. Overflater gulv ble gitt (sterk) TG 2, og takstmannen opplyste at gulvet var flatt og at det ikke var sluk i gulv. Sluk, membran og tettesjikt med gitt (sterk) TG 2, og det var opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt for membranløsningen. Avløp på dusjkabinettet ble opplyst å være et tett rør som går rett ned igjennom gulvet og til lukket tank. Takstmannen påpekte at det ikke var synlig membran, men opplyste at det ifølge eier var smurt membran under flis.

Etter overtakelsen avdekket kjøper bl.a. mangelfull membran på gulvet, og at det var fukt- og råteskader på tregulvet under baderommet.

Sekretariatet har under tvil kommet til at det foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Sekretariatet bemerker at det var gitt risikoopplysninger om forskriftsavvik på badet og at badet ikke kunne anses som et fullverdig våtrom. På den andre siden var det opplyst at det var membran på gulvet, samt at badets alder (18 år) heller ikke utelukker at det kan foreligge mangelsansvar, se til sml. HR-2017-345-A. Det presiseres likevel at vi anser at det eneste upåregnelige elementet er at det allerede har oppstått fukt- og råteskader under badet som følge av mangelfullt utført membran.

Nemnda har i likhet med sekretariatet funnet saken tvilsom, men har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda vil bemerke at det ut fra sakens dokumenter fremstår noe uklart hvor store fuktskadene er, herunder om det er råteskader. Men sett i lys av at takstmannen som utarbeidet tilstandssjekk våtrom har vært på

befaring og selv undersøkt skadene, mens takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten til bruk ved salget kun har vurdert fuktproblematikken på bakgrunn av opplysningene i tilstandssjekkrapporten, har nemnda kommet til at opplysningene i rapporten fra tilstandssjekken må legges til grunn som sannsynliggjorte. I rapporten er det redegjort for at tregulvet er ødelagt og må fjernes.

På denne bakgrunn har nemnda – dog under tvil – kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, herunder at det foreligger brudd på takstforskriften.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fant at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000 og nemnda er enig i det. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Ved utmålingen skal det gjøres et fradrag på kr 10 000 for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, og kjøper tilkjennes prisavslag med kr 40 000, med tillegg av forsinkelsesrenter som også er krevd.

Kjøper har krevd erstattet utgifter til advokat, og nemnda finner at vilkårene for erstatning er oppfylt, jf. fal. § 21-2. Kjøpers advokat har opplyst at kjøper har rettshjelpsforsikring. Forsikringsvilkårene er ikke fremlagt. Det påløper etter det opplyste en egenandel for kjøper på kr 19 287 ut fra at advokatkostnadene per 18.11.23 er kr 80 438. Slik nemnda ser det, fremstår advokatkostnadene høyere enn hva som er rimelig og nødvendig ut fra sakens karakter og tvistesummens størrelse, men dette anses primært å være et forhold mellom kjøper og rettshjelpsforsikringsforetaket. Slik saken er opplyst for nemnda, legger den til grunn at kjøpers økonomiske tap er begrenset til egenandelen, og kjøper tilkjennes erstatning på kr 19 287.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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