

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1048

19.11.2024

Fremtind Forsikring AS

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

Ny avhendingslov – feil ved bad oppusset i 2013 – synlig feil ved sluk? – takstansvar? – TG 2 – egenandelen – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8 – forskriften §§ 1-4 og 2-2.

En leilighet i en bygård fra 1890 ble solgt for kr 2,6 mill. i mai 2023. Det ble opplyst ved salget at badet var oppusset i 2013. I tilstandsrapporten ble badets vegger og "Sluk, membran og tettesjikt" gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om plastsluk av eldre dato "antatt fra 1980-tallet". Øvrige punkt ved badet ble gitt TG 1, herunder baderomsvifte. I egenerklæringen krysset selger av "Ja" på spørsmål om tettesjikt, membran, sluk var fornyet eller oppgradert, og opplyste at faglærte hadde pusset opp badet i 2013. Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra badet, og at baderomsviften ikke fungerte. Fagkyndige avdekket bl.a. et mindre hull i membranduken ved sluket. Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen. Kjøper har bl.a. vist til at badet skulle ha blitt gitt TG 3, og at det ikke var påregnelig med lekkasje fra et bad fra 2013. Foretaket har avslått kjøpers krav, og vist til at forholdene var ukjent for selger, at takstmannen hadde undersøkt badet i tråd med forskriften, samt at forholdene var påregnelige i lys av alder og opplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 279 635.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved sluk og baderomsvifte jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en to-roms leilighet i Trøndelag, i en bygård oppført i 1890.

I prospektet fremgikk bl.a. følgende:

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Tilstandsrapporten som ble utarbeidet ved salget var datert 19.12.22, etter befaring 12.10.22. Det ble opplyst i tilstandsrapporten at badet ble oppusset i 2013, men det forelå ikke dokumentasjon på badets oppbygging. Punktet "Sluk, membran og tettesjikt" ble gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak") med følgende beskrivelse:

Plastsluk i gulv i dusjsone er av eldre dato, antatt fra 1980-tallet. Membran/mansjett med ukjent utførelse, er klemt til sluket med klemring.

[Bilde av sluk]

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Overflater vegger ble gitt "mørk" TG 2 med merknad om riss/sprekker i flisfuger, mens øvrige deler av badet ble vurdert til TG 1. Hva gjaldt ventilasjon på badet, ble dette punktet gitt TG 1, og det ble opplyst om mekanisk avtrekk, og tilluft via hull i nedkant på dørblad. Det var foretatt hulltaking uten å påvise unormale fuktverdier (TG 1).

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at selger kjøpte eiendommen i april 2022. På spørsmål om kjennskap til om det var gjort arbeid ved våtrom, har selger svart "ja", og at arbeidet var utført av faglærte. Selger har opplyst at tettesjikt, membran eller sluk var fornyet eller oppgradert. Det ble beskrevet følgende:

Oppusning av bad 2013 utført ved ansvarlig L. AS, ved [Navn], og Rørlegger D. Vannskade utbedret i 2017 ved P. på oppdrag fra Gjensidige Forsikring.

På spørsmål om kjennskap til dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom var bygget opp svarte selger "nei".

Boligen ble solgt for kr 2,6 mill., i tillegg til andel fellesgjeld på kr 40 498, ved kjøpekontrakt datert 16.5.23 og 19.5.23, og overtatt av kjøper den 28.7.23.

Kjøper oppdaget den 7.9.23 lekkasje fra dusjen ned til naboen i underetasjen. Kjøper varslet selger om skaden samme dag.

Borettslagets bygningsforsikringsforetak Gjensidige innhentet en skaderapport datert 13.9.23 fra takstfirma B.:

Øvrig informasjon om objektet

Ft i etasje 2 blitt informert om å ikke bruk badet før årsaken er utbredt. Ft i etasje 2 kjøpt leiligheten i juni /juli. Skade har mest trolig vært før overtagelse

(...)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak: hull i membran duk flere plasser i etasje2. Ingen tegn til å ha brukt membran rundt sluk over duken.

Ft i etasje 1 oppdaget Drypping av i himling i gangen. Under vår befaring så vi ikke noe vann merker eller fuktighet i gipsen på himling eller vegg. Nytt bad i etasje 1 fra 2019

Her er det ingen følge Skade i etasje 1

[Bilde] Markør viser hvor det er hull i duken.

Det ble også innhentet en reklamasjonsrapport fra W. datert 14.11.23:

Sluk er av plast nedsenket i antatt betongkonstruksjon, det er synlig mansjett som går ned i sluk. Alder på utførelse av sluk og tettesjikt er usikkert med det henvises til ca 1980-tallet i tilstandsrapport.

På befaring registreres det rust på skruer som fester klemring, mansjett som kommer opp og til under ramme for slukrist er skadet med synlige hull. Mansjett har store mangler på synlig membran og man ser tydelig flere plasser ubehandlet mansjett.

I bakenforliggende konstruksjon til mansjett ligger det antatt betongkonstruksjon, mansjett er ikke limt fast i denne, men er løs og man kjenner hakk ol i bakenforliggende konstruksjon.

Mansjett virker også sprø.

Det fremgikk videre av rapporten at Flexit-vifte på badet ikke fungerte, og sannsynligvis var ødelagt grunnet tidligere feil. Det ble estimert utbedringskostnader for nytt bad på kr 300 000.

Det ble også fremlagt flere pristilbud i saken. For utbedring av hele badet har kjøper mottatt pristilbud på kr 279 635. Tilbud på rørleggerarbeid var på kr 48 250. Det ble også fremlagt tilbud fra S. Mur & Flis på kr 74 125 for arbeid med støping av gulv, membran, samt flis. Hva gjaldt baderomsvifte har kjøper mottatt pristilbud for de- og remontering på kr 13 250. Det ble også fremlagt pristilbud på overflatebehandling på kr 8 125.

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

Det ble ikke registrert skader på membran/mansjett på befaringsdagen 12.10.2022, det ble heller ikke opplyst om eventuelle aktive lekkasjer fra leilighetens våtrom. Badet har blitt benyttet uten at det har oppstått skader siden 2017, badet er også benyttet i ca 9 mnd etter at jeg var der på befaringen, før denne vannskaden oppstår. Dette finner jeg litt merkelig å skulle stilles til ansvar for.

Det er anmerket avvik på sluket pga alder.

(...)

Vedr avtrekksvifte i himlingen, så ble det ikke registrert avvik/skader/funksjonssvikt på denne ved min befaring den 12.10.2022.

Legger ved bilde av sluket fra den dagen jeg var der på befaring i 12.10.2022.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at badet ikke var i tråd med avtalt stand. Det ble opplyst at badet var oppgradert i 2013, og lekkasje var upåregnelig. Det ble også vist til at takstmannen ga mangelfull informasjon om tilstand på sluk, membran og tettesjikt. Kjøper anførte at avviket var synlig på befaringsdagen og at avviket utgjorde et forhold som selgers takstmann "måtte kjenne til".

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 279 635.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet, og har i hovedsak vist til at sluket var i samsvar med avtalen og forholdene ellers. Hva gjaldt baderomsviften mente foretaket at et eventuelt prisavslag ville være lavere enn kr 10 000, og dermed dekket av kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til feil ved sluket, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet bemerket bl.a. at det var uklart hvor synlig avvik i sluket var ved takstmannens befaring. Videre kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2. Defekt baderomsvifte ville etter fradrag for standardheving være under kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet feil ved sluk og viften på leilighetens baderom. Nemnda legger til grunn for sin vurdering at bygningen er oppført i 1890, at badet var opplyst oppusset i 2013, samt at det i tilstandsrapporten fremgikk at plastsluket ble antatt å være fra 1980-tallet. Det fremgår for øvrig av egenerklæringsskjemaet at badet ble oppusset før selgers eiertid.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 ved at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte manglene. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Hva gjelder spørsmålet om takstmannen kjente eller måtte kjenne til forholdene, fremholdt sekretariatet følgende:

Det bemerkes at tilstandsrapporten er skrevet i oktober 2022, altså 11 måneder før lekkasjen oppsto. Takstmann har senere forklart i e-post av 1.3.24, at det ikke var registrert skader på membran/mansjett på befaringsdagen. Rapport fra takstfirma B. er skrevet i september 2023. Det kan dermed ikke utelukkes at skaden har oppstått etter at takstmannen var på befaring.

På den andre siden fremgår det av skaderapporten at det er registrert rust på skruer som fester klemring, mansjett som kommer opp og at det er synlige hull. Mansjett er beskrevet å ha store mangler på synlig membran og man ser tydelig flere plasser ubehandlet mansjett. Skadeomfanget taler derimot for at skaden har skjedd over tid, og at dette er forhold som i utgangspunktet kan ha vært synlig for takstmannen. Det vises blant annet til forskriftens § 2-2 tredje ledd:

"I membranen, tettesjiktet og sluket i gulvet og på veggene skal den bygningssakkyndige a. undersøke sluk og rørgjennomføringer, herunder se om det er mansjett og klemring"

Synlige feil og avvik ved sluket skal altså som en klar hovedregel bemerkes i tilstandsrapporten, slik at en manglende opplysning om slike forhold vil kunne utgjøre en mangel etter avhl. § 3-7, se f.eks. FinKN 2023-446.

Sekretariatet har funnet vurderingen i denne saken vanskelig, men har etter en konkret vurdering kommet til at avviket mest sannsynlig forelå på befaringstidspunktet. Det kan derimot ikke legges til grunn at avviket var tilstrekkelig synlig for takstmann på befaringen. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at hullet i sluket var synlig på befaringstidspunktet og at dette kvalifiserer til å utgjøre forhold om takstmannen "måtte kjenne til", sammenlignet med FinKN 2024-589 og FinKN 2023-446. Vi legger videre vekt på at takstmannen i denne saken har opplyst om at membran/mansjett med ukjent utførelse, og at badet var 42 år gammelt.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette, dog slik at det etter nemndas syn er mindre sannsynlig at avviket i sluket forelå allerede på tidspunktet for takstmannens befaring. Det vises til at det i takstfirma B.s skaderapport av 13.9.23 heter at det ikke ble funnet *"noe vann merker eller fuktighet i gipsen på himling eller vegg. Nytt bad i etasje 1 fra 2019 her er det ingen følge Skade i etasje 1"*. Dersom avviket ved sluket forelå allerede ved takstmannens befaring i oktober 2022, ville det etter nemndas syn være å forvente mer fuktbelastning i leiligheten i etasjen under enn hva som er avdekket. Uansett er nemnda enig med sekretariatet i at det på bakgrunn av sakens dokumenter ikke er sannsynliggjort at takstmannen kjente eller måtte kjenne til det anførte mangelsforholdet. For så vidt gjelder badets alder, bemerker nemnda at det er noe uklart når badets grunnleggende konstruksjon er etablert, men det er på det rene at badet ble pusset opp i 2013, samt at sluket antagelig er fra 1980-tallet.

Nemnda slutter seg for øvrig også til følgende i sekretariatets begrunnelse knyttet til tilstandsrapportens språk og tydelighet:

Kjøper har også anført at tilstandsrapporten er for knapp og lite detaljert. Sekretariatet tolker dette som en anførsel om at tilstandsrapporten ikke er i tråd med de krav som er stilt i forskrift hva gjelder språk og tydelighet, jf. forskriftens § 1-4.

Etter sekretariatets syn vil det avgjørende være om risikoen for et utbedringsbehov på kort sikt i tilstrekkelig grad er tydeliggjort overfor en forbrukerkjøper. I den sammenheng mener vi at opplysningene som ble gitt må leses i sammenheng, men slik de må forstås av en alminnelig forbruker. Vi vil vise til at det var tale om et eldre bad, som basert på tilstandsrapportens opplysninger måtte antas å være fra byggeåret. Selv om det er opplyst at baderommet er pusset opp i 2013, er det likevel gitt opplysninger om at sluket var gammelt, og antageligvis fra byggeåret. Følgelig vil alder alene gi uttrykk for at utbedring- og moderniseringsarbeider vil bli aktuelt. Takstmannen skrev videre at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Selv om denne setningen kan tolkes som at halvparten av levetiden fremdeles gjenstår, og slike standardformuleringer kan være uheldige overfor en forbruker, må de øvrige opplysningene samlet sett gi kjøper tilstrekkelig grunnlag for å vurdere utbedringsbehovet.

Baderommet var tilstandsvurdert til TG 2 som gir uttrykk for vesentlige avvik, elde og et varsel om skader grunnet alder. I henhold til nemndspraksis er tilstandsgrad 2 en svak bedømmelse som tilsier at kostnader

kan være påregnelige på kort sikt, jf. FinKN 2018-950. I tillegg fremgår det av tilstandsrapporten at "mørk" TG 2 er definert som "Avvik som kan kreve tiltak". Kjøper måtte derfor være forberedt på fremtidige kostnader. Det følger også av forskriften § 2-23 følgende om TG 2:

"Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader."

Tatt i betraktning de øvrige risikoopplysningene som ble kommunisert i rapporten har vi falt ned på at det ikke er sannsynliggjort at takstmannen hverken kjente til eller måtte kjenne til avviket ved sluket.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Den kan heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, men nemnda er ikke enig i det. Nemnda viser innledningsvis til at det i skaderapporten er opplyst at skadeårsaken er *"slitasje og elde"*. Ut ifra informasjonen som var gitt ved salget, var det uklart hvilken alder badets grunnleggende konstruksjoner hadde. I tilstandsrapporten var badet gitt "mørk" TG 2, og det var gitt risikoopplysninger om badets sluk- og membranløsning i tillegg til at det var opplyst at det var nødvendig med utskiftning for å få TG 0 eller TG 1. Selger har riktignok opplyst at badet var oppusset i 2013 og at tettesjikt, membran eller sluk er fornyet/oppgradert, men det er ikke opplyst hva som ble fornyet/oppgradert. Nemnda er enig med sekretariatet i at *"kjøper måtte forvente å utbedre sluket, membran, tettesjikt i nær fremtid"* og kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel knyttet til baderomsviften. Nemnda er enig med kjøper i at det var upåregnelig med avvik ved ventilasjonen, som var gitt TG 1.

Utbedringskostnadene er imidlertid begrenset til kr 13 250, og etter fradrag for standardheving og kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, overstiger ikke prisavslaget kjøpers egenandel, og kan dermed ikke kreves dekket av foretaket.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).