

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1124

4.12.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – mangelfullt fall til sluk på bad – takstansvar? – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 – forskriften § 2-2.

En enebolig fra 1955 ble solgt for kr 6,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.4.23. Det ble opplyst at boligen hadde "2 delikate flislagte bad". I tilstandsrapporten ble badet i 2. etasje vurdert til TG 2. Takstmannen oppga at det ikke var mulig å måle fall rundt sluket pga. plassering av badekar, men at nivåforskjell fra døråpning til hovedsluk var "tilfredsstillende" (60 mm). I tillegg ble det i selgers egenerklæring opplyst at det var utført arbeid på badet i 2. etasje i 2012. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at vann samlet seg på gulvet etter bruk av badekar på badet i 2. etasje. Kjøper anførte at det ble gitt feilaktige opplysninger ved salget om fall på badegulvet, og at dette utgjorde en mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til opplysningene gitt i forkant av salget, og særlig til at takstmannen ga badet TG 2. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 40 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfullt fall til sluk på bad, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 1955.

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

Rålekker enebolig i et meget barnevennlig område - 2 Delikate bad -

(...)

Boligen innholdet også 2 delikate flislagte bad

I tilstandsrapporten fremgikk det at badet i boligens 2. etasje ble vurdert til TG 2. Takstmannen skrev følgende om fallforhold på det aktuelle badet:

Fallforhold (gulv)

Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett/badekar.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 60 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.

I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2012. Selger svarte "Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad. Det ble oppgitt navn på et firma, og krysset "Ja" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk var oppgradert/fornytt. Selger ga følgende beskrivelse av de utførte arbeidene:

Membran og flislegging av bad i hoved etg og 2. etg i 2012

Boligen ble solgt for kr 6,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.4.23, og overtatt av kjøper den 19.12.23.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at vann samlet seg på flisgulvet etter bruk av badekar på badet i andre etasje.

Kjøper har fremlagt en befarringsrapport fra murmester D.:

Etter befaring på Deres bad 12.01.2024 er følgende observert.

Badet er bygget uten fall. Det er noe fall, ca 10mm, fra toalett mot sluk. Målt med laser på ca 5 forskjellige punkter ved dørveggen. Det er oppkant på membran ved dør på ca 6cm. Membran er synlig under terskel.

Konklusjon.

Det er minimalt med fall, men vann vil gå til sluk ved en eventuell lekkasje da membran ved terskel er 60 mm.

Utbedringskostnader til retting av fall ble estimert i rapporten til kr 40 000.

Foretaket har fremlagt rapport fra takstfirma I., som konkluderte med følgende:

Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke kravet i TEK-10, men vurderes allikevel ut fra innredning/bruk å være fungerende. På bakgrunn av dette kan jeg ikke se at det er behov for tiltak. Dersom det allikevel skulle være ønskelig å øke fallet på gulvet kan dette, pga god høyde ved terskelen, gjøres ved å legge nye fliser over de eksisterende. Kostnadene for dette kan hentes fra rapporten til murmester D. på følgende poster; demontering av utstyr rørlegger, flislegging av gulv inkl. flis og montering av utstyr. Ut fra hans kostnader blir det totalt: 25.500,-

Kjøper har anført at det ble gitt feilaktige opplysninger ved salget av boligen. Kjøper har særlig vist til opplysningene i tilstandsrapporten, herunder at fallet på baderomsgulvet var beskrevet som "tilfredsstillende". I den forlengelse har kjøper vist til at badet ikke samsvarte med TEK 10, som var gjeldende byggeforskrift da badet sist ble oppusset. Kjøper har videre vist til bl.a. forskrift til avhendingslova §§ 2-1 og 2-2, og anført at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 40 000.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til opplysningene som ble gitt i forkant av salget, særlig takstmannens vurdering av badet til TG 2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Sekretariatet viste til at selgers takstmann rent faktisk hadde målt fall på gulvet, og viste særlig til FinKN 2024-591.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7, eller 3-8 grunnet utilstrekkelig fall på baderomsgulvet.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 verken hva gjelder selgers eller takstmannens forhold. Nemnda tiltrer sekretariatets vurdering av spørsmålet, hvor det heter:

Ved vurderingen av om takstmann har opptrådt grovt uaktsomt, bemerker sekretariatet at vi i henhold til Finansklagenemndas praksis anser forskrift til avhendingslova ("tryggere bolighandel") å gi veiledning til spørsmålet. Se i den forbindelse avgjørelsene i FinKN 2024-14 og FinKN 2023-126.

Forskriften angir minstekrav til tilstandsrapporter ved boligsalg, og kravene til undersøkelse av våtrom reguleres av § 2-2. Etter § 2-2 andre ledd bokstav f skal den bygningssakkyndige "undersøke om det er tilfredsstillende fall til sluket" ved hjelp av laser eller vater. Videre følger det av bokstav i at den bygningssakkyndige skal "undersøke om det er tilfredsstillende høydeforskjell" fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskel.

Det er på det rene at begge disse punktene er undersøkt eller forsøkt undersøkt av takstmann.

For det første ble høydeforskjell tilknyttet membran undersøkt, i samsvar med § 2-2 (i). Det er dette fallet som ble beskrevet av takstmann som "tilfredsstillende". Slik vi forstår saken, utgjør ikke denne opplysningen om tilfredsstillende fall en manglende eller uriktig opplysning, ettersom det rent faktisk er tilfredsstillende høydeforskjell fra sluk til dørterskel. Vi viser til uttalelse fra (Murmester D.) som legger til grunn det samme.

Videre ble ikke lokalfall til sluket undersøkt, jf. § 2-2 (f). Fallet ble ikke undersøkt grunnet omstendigheter rundt sluket ved takstmanns besiktigelse, herunder at badekaret blokkerte for sluket. Dette er kommentert i klartekst i tilstandsrapporten, og det er derfor gitt klare risikoopplysninger til kjøper. Den manglende undersøkelsen må anses for å ha medvirket til den svake tilstandsgraderingen badet fikk, som også er en klar risikoopplysning i seg selv.

Vi finner det ikke sannsynliggjort at takstmann, på tross av omstendighetene på badet, likevel burde ha undersøkt sluket. Ettersom takstmann også har informert om at undersøkelsen ikke ble gjort, finner vi ikke at det foreligger grov uaktsomhet. Vi legger avgjørende vekt på at det ikke er sannsynliggjort at manglende undersøkelse utgjør et avvik fra hva en alminnelig kvalifisert takstmann hadde gjort, jf. HR-2019-1079-A.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 verken for selgers eller takstmannens forhold. Det er etter nemndas syn heller ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda slutter seg også til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2:

Det sentrale under denne bestemmelsen er at badet ikke samsvarer med TEK 10, som var gjeldende byggt teknisk forskrift da badet ble oppgradert i 2012. Det ble i den forbindelse opplyst om arbeid på begge boligens bad i egenerklæringsskjemaet, herunder "Membran og flislegging av bad i hoved etg og 2. etg i 2012". Sekretariatet finner ikke at kjøper, på bakgrunn av denne opplysningen og det øvrige opplysningsbildet ved kontraktsinngåelse, hadde en berettiget forventning om at badet i sin helhet samsvarte med TEK 10.

Avgjørende for denne konklusjonen er opplysningen i egenerklæringsskjemaet, og herunder at denne ikke gir kjøper berettiget forventning om at fallet på badet samsvarer med TEK 10. Til sammenlikning hadde kjøpers berettigede forventning om samsvar med gjeldende byggeforskrift vært noe annet dersom det var gitt opplysning om "totalrenovering av bad" eller liknende. I denne saken er det imidlertid gitt opplysninger om at membran og flis på badene er byttet ut. At fallforhold ved badet i andreetasje ikke er optimale, utgjør ikke avvik fra disse opplysningene.

Vi viser for øvrig til at badet i annen etasje var gitt TG 2, noe som også har betydning for denne vurderingen. Karaktersettingen av badet taler for at kjøper ikke kunne ha høye forventninger til badet generelt, og heller ikke fallet. Vi minner igjen om at det var direkte opplyst at fallet ikke var undersøkt. Badet er videre utstyrt med badekar, som innebærer at manglende fall på gulvet vil medføre en langt mindre bruksmessig ulempe enn om det dusjes rett på flis, se bl.a. FinKN 2014-323.

Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning av 7.10.24 som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er altså kommet til – slik saken er forelagt nemnda – at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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