

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1130

4.12.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil ved baderomsplater – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14 – forskriften § 2-2.

En enebolig fra 2011 ble solgt for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.6.23. I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en "Flott og innholdsrik enebolig" og det ble opplyst at badet i 1. etasje var innredet i nyere tid og fremsto "meget innbydende". I takstrapporten ble badets overflater gitt "mørk" TG 2, som en følge av vindu i våtsone. Videre ble sluk, membran og tettesjikt gitt TG 3. I selgers egenerklæring ble det svart "Nei" på spørsmål om det var utført arbeid på våtrom. Samme svar ble gitt på spørsmål om kjennskap til feil eller ufaglært arbeid på våtrom. Rett etter overtakelsen oppdaget kjøper at baderomsplater var ufagmessig montert. Kjøper anførte at forholdet utgjorde et upåregnelig avvik, og det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det samlede opplysningsbildet som forelå før avtaleinngåelse ikke kunne gi kjøper forventninger om et feilfritt bad. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 128 096, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrente fra 3.12.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feilmonterte baderomsplater, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 2011.

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

Flott og innholdsrik enebolig fra 2011 med god standard og er godt vedlikeholdt.

(...)

Det meste er fra byggeår, men badet i 1. etasje som er tilknyttet hovedsoverrommet er innredet i nyere tid og fremstår meget innbydende.

Badet i boligen 1. etasje ble vurdert i tilstandsrapporten:

Generell

Badet er fra byggeår. Det er med flis på gulv, vegger med sokkelflis og våtromsplater. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant i møbel og dusjkabinett.

Overflater vegger og himling – "mørk" TG 2

Baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.

Vinduet er i våtsone for dusjen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Overflater Gulv – "mørk" TG 2

Gulvet er flislagt og det er etablert med varme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjkabinettet kan ikke dras frem slik at sluk og lokalt fall til sluk kunne kontrolleres.

Membranarbeidet er opplyst utført av faglærte, flis og fugearbeidet er utført av eier som ikke er faglært. Det er registrert ufagmessigheter i fliser og fugearbeid med elastisk masse. Noe høydeforskjeller i fliser.

Tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med avviket.

Sluk, membran og tettesjikt – TG 3

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke mulig å dra frem dusjkabinettet uten å demontere innredning.

Sluket må gjøres lettere tilgjengelig

Videre ble sanitærutstyr, ventilasjon og fukt vurdert til TG 1.

I selgers egenerklæringsskjema svarte selger "nei" på spørsmål om det var utført arbeid på våtrom. Samme svar ble gitt på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene. Selger svarte også "nei" på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte har utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte.

Boligen ble solgt for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.6.23, og overtatt av kjøper den 1.8.23.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at baderomsplater på badet i 1. etasje var ufagmessig montert. Dette ble bl.a. avdekket ved at en av baderomsplatene var løs, slik at denne kunne presses innover i veggen.

Kjøper har innhentet en skaderapport fra takstfirma B. datert 11.10.23:

BADEROMSPLATER

Ved befaring opplyser eier at han etter overtakelse har oppdaget at baderomsplater på bad i 1 etasje ikke er fagmessig montert. I det ene hjørnet kan platen trykkes inn. Eier opplyser at det er BarryAlloc plater som er montert på badet. Det er i vurderinger lagt til grunn monteringsanvisning fra BarryAlloc.

Befaring:

Ved befaring registreres det at det ene hjørnet kan presses ca. 1-2 mm inn. Videre er det monteringsfeil tilknyttet overgang mellom plater på vegg og sokkelflis. Plater som er tilpasset (kuttet) og fuging i overganger er ikke fagmessig utført. Ved befaring ble terskelist på dør demontert. Her viser det at membran ikke er lagt tilstrekkelig opp under terskel.

Vurdering:

Årsak til at platen kan presses inn i det ene hjørnet skyldes trolig at hjørnelist ikke er korrekt montert. Det vurderes til at denne ikke er festet tilstrekkelig til bakenforliggende trevirke. I overgang mellom baderomsplater og sokkelflis er det ikke synlig bunnlist (se foto). I monteringsveiledning står det at ved montering av sokkelflis skal det være en glippe mellom bunnlist og sokkelflis på 3-5 mm. Denne glipen skal etter montering av platene tettes med fugemasse. Membranen skal stikke min 25 mm over sokkelflisen. Tilpasninger av plater og da spesielt på kasse for innebygd wc har flisete kuttflater. Arbeider tilknyttet montering av baderomsplater er ikke av fagmessig god utførelse og er ikke iht. monteringsveiledning.

Utbedring:

For å utbedre feil/mangler tilknyttet baderomsplater må plater rives. Da det ikke er kjent hvordan overgang mellom gulv/vegg er løst er det beregnet at sokkelflis og flis på gulv må rives. Overflater på gulv slipes og det legges ny membran med oppbrett. Nye baderomsplater monteres iht. monteringsveiledning. Innredning på bad er beregnet de/remontert.

Det var inntatt en rekke bilder av baderomsplater og andre ufagmessigheter ved badet i rapporten, bl.a. en hjørnelist som kunne trykkes inn, feilmontert overgang mellom sokkelflis og plate, ufagmessig fugging, manglende membranoppbrett ved dørterskel, glippe i membran ved terskel, mv. Utbedringskostnader ble estimert til kr 75 000 i rapporten.

Det ble videre fremlagt pristilbud fra byggefirma K. på kr 40 000 for montering av nye baderomsplater, pristilbud fra rørleggerfirma S. på kr 54 375 for rørleggerarbeid og demontering og remontering av eksisterende baderomsutstyr, samt pristilbud fra flisleggerfirma R. på kr 33 721 for arbeid på flisene og legging av ny membran.

Kjøper har anført at badets tilstand utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til opplysningene som ble gitt ved salget, og at disse tilsa at badet ikke var i tråd med kjøpers berettigede forventning jf. avhl. § 3-2. Kjøper anførte også at selger og selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7 og forskrift til avhendingslova § 2-2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 128 096, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) på kr 4 000, i tillegg til forsinkelsesrente fra 3.12.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til risikoopplysningene som ble gitt i forkant av kontraktsinngåelse, særlig de som fremgikk av tilstandsrapporten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom etter en samlet vurdering til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet ufagmessigheter ved baderomsplater på boligens bad i første etasje.

I takstfirma B.s rapport fra oktober 2023 heter det følgende om baderomsplatene på badet:

Befaring:

Ved befaring registreres det at det ene hjørnet kan presses ca. 1-2 mm inn. Videre er det monteringsfeil tilknyttet overgang mellom plater på vegg og sokkelflis. Plater som er tilpasset (kuttet) og fugging i overganger er ikke fagmessig utført.

Ved befaring ble terskelist på dør demontert. Her viser det at membran ikke er lagt tilstrekkelig opp under terskel.

Vurdering:

Årsak til at platen kan presses inn i det ene hjørnet skyldes trolig at hjørnelist ikke er korrekt montert. Det vurderes til at denne ikke er festet tilstrekkelig til bakenforliggende trevirke.

I overgang mellom baderomsplater og sokkelflis er det ikke synlig bunnlist (se foto). I monteringsveiledning står det at ved montering av sokkelflis skal det være en glippe mellom bunnlist og sokkelflis på 3-5 mm. Denne glipen skal etter montering av platene tettes med fugemasse. Membranen skal stikke min 25 mm over sokkelflisen.

Tilpasninger av plater og da spesielt på kasse for innebygd wc har flisete kuttflater.

Arbeider tilknyttet montering av baderomsplater er ikke av fagmessig god utførelse og er ikke iht. monteringsveiledning.

Utbedring:

For å utbedre feil/mangler tilknyttet baderomsplater må plater rives. Da det ikke er kjent hvordan overgang mellom gulv/vegg er løst er det beregnet at sokkelflis og flis på gulv må rives. Overflater på gulv slipes og det legges ny membran med oppbrett. Nye baderomsplater monteres iht. monteringsveiledning. Innredning på bad er beregnet de/remontert.

Nemnda legger rapportens vurderinger til grunn og finner det følgelig sannsynliggjort at baderomsplatene er montert feil. Slik nemnda ser det, er dette noe selgers takstmann, som utarbeidet tilstandsrapporten, måtte kjenne til, jf. avhl. § 3-7.

Det vises til forskrift til avhendingslova ("tryggere bolighandel") § 2-2 første ledd bokstav c hvor det heter at den bygningssakyndige på våtrommets veggers overflate skal undersøke skjøter og underkant av plater. Videre skal den bygningssakyndige etter forskriften § 2-2 tredje ledd bokstav d i membranen, tettesjiktet og sluket i gulvet og på veggene "se etter tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt og utettheter, og angi risiko i tilfeller der en forsvarlig vurdering ikke er mulig på grunn av at arbeidet ikke er fagmessig utført". Overflater vegger og himling er i tilstandsrapporten gitt TG 2, men dette fremstår å være fordi baderommet har et vindu i våtsonen for dusjen. Det er i tilstandsrapporten opplyst at det er baderomsplater på veggene, jf. tilstandsrapporten side 13, men ut over dette er det ikke gitt noen redegjørelse for eller vurdering av baderomsplatenes tilstand eller montering. Sett i lys av forskriftens krav om hvilke undersøkelser den bygningssakyndige skal foreta av våtrommets vegger, finner nemnda det klart at den bygningssakyndige måtte kjenne til at baderomsplatene var montert feil. Det vises i denne forbindelse til at i alle fall størsteparten av baderomsplatene var tilgjengelige for den bygningssakyndiges undersøkelser.

Nemnda finner det videre klart at kjøper hadde grunn til å få opplysninger om at baderomsplatene ikke var montert korrekt, samt at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Dette gjelder selv om baderommets vegger var gitt TG 2, jf. at tilstandsgraden må forstås å være begrunnet i plasseringen av vinduet i våtsonen, og ikke baderomsveggenes tilstand.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er krevd prisavslag på kr 128 096, jf. oppstilling i klagen av 6.5.24. Nemnda tar utgangspunkt i kravet, men bemerker at kostnader til nytt dusjkabinett må trekkes ut. Videre finner nemnda at det må gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid. Etter en skjønnsmessig vurdering finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til kr 60 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Kjøper har videre krevd erstattet kjøpers egenandel for boligkjøperforsikringen med kr 4 000. Nemnda finner at det foreligger ansvarsgrunnlag, jf. avhl. § 4-14. I den grad egenandelen på kr 4 000 er en faktisk utgift på kjøpers hånd, tas kravet til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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