

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-227

12.3.2024

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

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

Ny avhendingslov – flere forhold – feil ved bad, el-anlegg, skjeve gulv – TG 0 og TG 1 – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12, 4-14 og 7-2 – forskriften § 2-3.

En leilighet oppført i 1892 ble solgt for kr 5,58 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.4.22. I tilstandsrapporten var elektrisk anlegg gitt TG 1. Badet ble gitt TG 0, med opplysning om at det var oppusset i 2019/2020, og at dette var dokumentert. Selger opplyste i egenerklæringen at badet var totalrenovert i 2019/2020 av navngitte firma, og at det forelå dokumentasjon for arbeidet. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil ved boligen. Forholdene gjaldt bl.a. mangelfullt fall, gammelt sluk og andre avvik ved badet, mangler ved det elektriske anlegget, og skjevheter på kjøkkengulv. Kjøper innhentet vurdering fra takstmann som konkluderte med at hele badet måtte rives. Foretaket innhentet rapport fra egen takstmann som mente at det var tilstrekkelig med lokal utbedring. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt, samt at boligen avvek fra synlig og påregnelig tilstand. Foretaket erkjente at det var gitt uriktige opplysninger om fall på badet, men bestred bl.a. at badet måtte rives i sin helhet, og at det forelå mangel ved det elektriske anlegget. Nemnda kom til at feil ved bad og el-anlegg utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 460 750, krav om erstatning kr 236 445, og forsinkelsesrente fra 17.3.23.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1892.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som "klassisk & lekker" med bad fra 2020 og kjøkken fra 2018. Det ble videre opplyst om følgende:

Moderniseringer og påkostninger

- Vinduer 2021
- Baderom 2019/ 2020
- Nytt gulv i 2018/ 2020
- Kjøkken 2018
- Balkong 2018
- Nytt gulv entré 2018
- Innvendig overflater i 2018 - 2022

Standard

... Bad | Delikat og lekkert velværebud

Særdeles lekkert baderom i sort utførelse med lekre detaljer. Baderommet har varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er av god størrelse og inneholder en romslig dusjsone med dører i glass,

regnfallsdusj og stilig dusjnise. Baderommet er innredet med vegghengt wc med innebygget sisterner, doble speilskap med god plass til oppbevaring og lys, og eksklusiv rund marmorservant fra Ulfven. Opplegg for vaskemaskin.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten.

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2019/2020

– Total renovering av bad. (R. AS, A. AS og Malermester B.)

2018

– Oppussing av IKEA kjøkken.

– Montering av automatiske vannstopper. (Rørlegger T.)

– Etter montering av balkong. [B. AS]

– Nytt laminat gulv.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.

Overflater på innvendige gulv – TG: 1

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat i stue/kjøkken og soverom. Gulvbord i gang og fliser i entre.

Tilstandsvurdering: Noe knirk i gulv ved kjøkkenøy.

Ventilasjon – TG: 1

Beskrivelse: Spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg på bad. Luftespalte under dør på bad. Oppdriftsventilasjon med ventil i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden anlegget er kontrollert av elektrofaglig person. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg – TG: 1

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

El.kontroll fra 2019, i følge eier.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2006 i regi av borrettslaget.

- Løses sikringene ofte ut? Nei.

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.

- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

(...)

Dokumentasjon – TG: 1

Beskrivelse: Foreligger samsvarserklæringer på elektrisk arbeid utført etter 1999? Ja.

Dokumentasjon – TG: 0

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste 5 år er fremvist:

Faktura fra [elektriker] AS for det elektriske ved oppussing av bad og kjøkken.

Faktura fra R. AS ved oppussing av bad.

Faktura fra Malemester B. og M. AS ved legging av membran og støp.

Faktura fra Rørlegger T. for montering av automatiske vannstopper.

Faktura fra B. AS for oppgradering av balkong.

Våtrom - Bad/vaskerom

(...)

Dokumentasjon – Bad – TG: 0

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2019/2020

Dokumentasjon er fremvist i form av faktura.

Overflater på innvendige gulv – Bad – TG: 1

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Fall i dusjsone og slukhøyde er kontrollert og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Bom i to fliser under vask. Med "bom" menes det at flisene ikke har tilstrekkelig med lim dekning mot underlaget, og kan føre til at flisene blir løsner eller sprekker.

Overflater på innvendige vegger – Bad – TG: 0

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Overflater på innvendig himling – Bad – TG: 1

Beskrivelse: Malt Takessplater

Fast inventar, generelt – Bad – TG: 0

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter med belysning.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad – TG: 0

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad – TG: 0

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i på bad. Avløpsrør i plast.

Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skult i konstruksjonen. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Hulltaking – Bad – TG: IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2013, og i egenerklæringsskjemaet fremgikk det videre:

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: "Nei"

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Beskrivelse: "Totalrenovering av badet i 2019/2020. R. AS la nye rør. Det foreligger spesifisert kvittering på utført arbeid. Murarbeid er utført av murer som dugnadsarbeid. Rørlegger T. monterte automatiske vannstopper under kjøkkenbenk i 2018."

Arbeid utført av: "R. AS"

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: "Ja"

Beskrivelse: "Firma A. støpte fall til sluk og la ny membran. Kvittering og garantibevis foreligger."

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: "Nei"

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: "Nei"

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad"

Beskrivelse: "E. AS monterte 4 downlights m/dimmer i badestak, samt 1 boks for ekstra punkt i 2018. Koblet til kjøkkenvifte og elektrisk på kjøkken i 2018. Nye sikringsskap med jordfeilbryttere i samtlige leiligheter og ny hovedtavle i 2006 i regi av borettslaget. Varmekabler bad og entré er lagt av elektriker som dugnadsarbeid."

Arbeid utført av: "E. AS"

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: "Ja"

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: "Ja"

Beskrivelse: "Kontroll av elektriske anlegg i 2019 av Hafslund. Registrerte avvik er utbedret av elektriker som dugnadsarbeid."

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: "Ja"

Beskrivelse: "Fjernet dørkarm og lagt nytt gulv soverom nr. 2/spisestue og kontor utført som egeninnsats. Fliser i entré er lagt av murer som dugnadsarbeid."

Tilleggskommentar: "I forbindelse med vannlekkasje på kjøkkenet i 2018 ble det montert nytt kjøkken og vannstopp med sensor. Arbeidet ble utført i regi av borettslagets forsikringsselskap. Bygningen er oppført i 1892 noe skjevheter og ujevnheter vil det være. Noe knirk i gulv ved kjøkkenøy som takstmannen også har kommentert. Det lille vinduet på kjøkkenet er av eldre dato og ble ikke skiftet i regi av borettslaget. Vinduet står delvis tildekt ved siden av kjøkkeninnredningen."

Boligen ble solgt for kr 5,58 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.4.22, og overtatt av kjøper den 20.5.22.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil ved boligen. Forholdene gjaldt mangelfullt fall på baderommet, mangler ved det elektriske anlegget og skjevheter på gulv. Foretaket innhentet i den forbindelse en rapport fra M. AS datert 8.8.22:

Hva har skjedd:

Ikke tilstrekkelig fall til slukene. Når dusjen benyttes renner mye av vannet ut av dusjen, og samler seg i dammer flere steder på gulvet. Når det benyttes storformat fliser på et lite badegulv med to sluk, er det utfordrende å oppnå tilstrekkelig fall. Det anbefales derfor å ha nedsenket gulv i dusjonen, eller mindre fliser.

Hva kan gjøres:

Her kan vi gjøre en lokal utbedring av fallet på badegulvet.

Denne løsningen forutsetter at det er mulig og å få tak i samme fliser, eller at eier godkjenner en annen flis.

Pris: Kr 44 250,- eks mva.

Prisen inkluderer alt av reisekostnader, materialer og fliser oppad til kr 600,- pr. kvm.

Forutsetninger:

Eier finner/godkjenner samme eller tilsvarende fliser. Arbeidet med å finne fliser er ikke inkludert.

Demontering og remontering av sanitærutstyr er ikke inkludert i tilbudet. Dette må en rørlegger utføre.

Det ble fremlagt korrespondanse mellom kjøper og M. AS fra oktober 2022, hvor det fremgikk at M. ikke utførte rørleggerarbeid i form av de- og remontering av innredningen, eller flislegging av hele bad.

Kjøper innhentet deretter et tilbud fra RS. Rørleggerbedrift AS datert 23.11.22, for *"Modernisering av eksisterende baderom, eksisterende utstyr skal monteres med forbehold om at dette er montert slik at det kan demonteres uten at utstyret ødelegges"* til kr 485 610 inkl. mva.

Det ble videre fremlagt vedtak med pålegg om å utbedre avvik på el-anlegget datert 20.8.19, og i tilsynsrapporten fremgikk det bl.a. at det var avdekket blanding av jordet og ujordet stikkontakter, manglende festing av kabler og bryter. Det ble fremlagt purring på vedtaket den 20.9.19, og e-post fra E. AS den 9.1.23 hvor det fremgikk følgende:

Bekrefter også med dette at vi ikke har mottatt rettemelding fra elektriker i denne saken, og saken er åpen hos oss med registrerte mangler på det elektriske anlegget.

Kjøper innhentet deretter en el-kontroll fra C. AS datert 15.10.22, hvor det bl.a. fremgikk at det ikke forelå dokumentasjon på arbeider utført etter 1999. Det ble fremlagt faktura for el-kontrollen på kr 2 900 inkl. mva. C. AS anslo i e-post av 16.6.23 samlede kostnader på kr 18 000 inkl. mva.

Kjøper fremla deretter rapport av 1.3.23 fra takstmann JM.:

Bad/våtrom

Når en kommer inn på badet her så ser en med det samme at dette er ikke et våtrom som er utført på en faglig god måte. Dette er synlig på inndeling av fliser, og avslutninger mot hjørner, vinduer og dør. Med sjekk med laser så er gulvet også helt uten fall, eller nedsenk i dusj. Ingen av kravet i TEK 17 § 13-15 er fulgt, og det er her en stor faglig feilvurdering av takstmann og gi dette badet TG1. Dette sammen med kun en dokumentasjon med faktura, og henvisning til dugnad, er heller ikke noe som gjør at dette badet kan vurderes mot TG1.

(...) Her er det heller ikke noen fall på membran med det vi ser på flisene, og med det så vil det stå vann hele tiden i denne påstøpen.

Gulvet er tilnærmet rett med et målt avvik på 6mm. Ingen av punktene § 13-15 over er tilfredsstilt, og det er ikke laget noe form for nedsenk her ved dusj.

Det som det henvises til her i Tilstandsrapport og egenerklæring er ikke en dokumentasjon i hht. krav i NS 3600, og det er ingen dokumentasjon på at det er fall på underliggende membran.

Hovedsluk er ikke av støpejern, og skal normalt være det siden etasjeskille her er et brannskille i et gammelt tre bjelkelag.

Badet her i sin helhet må rives, ut fra rørfordelerskap beregnes det at vanntilførsel kan benyttet ved en gjenoppbygging.

Kvaliteten på badet er i stor kontrast til slik salgsprospektet og megler beskriver badet.

(...)

Gulv kjøkken stue

Her er det funnet et større avvik på gulv som forklare knirken på gulvet. I dette begrensede område på som vist på bilde har vi 12mm avvik på gulvet. Det er lagt over krav til lokalplanet og krav som en gulvleverandør har +/- 3mm, og hellingsavvik 3mm på 2meter. Det er vurdert at gulvet som er lagt ned kan tas opp, underlaget avrettes før gulvet legges ned igjen. Men når gulvet går inn under kjøkkeninnredning må del av kjøkken demonteres og monteres.

Elektriske anlegg.

Her er det flere grove feil og en tilsynsrapport fra 2019 som ikke er fulgt opp.

Det opplyses at del av elektroarbeidet er gjort på dugnad, det er veldig spesielt når det er allment kjent at dette skal gjøres av registret elektro-installasjonsvirksomhet. Dette ligger det også krav til i NS 3600 for at det kan settes TG1.

Takstmann JM. anslo samlede utbedringskostnader til kr 474 000 inkl. mva., hvorav badet utgjorde kr 379 000, gulv stue/kjøkken kr 35 000, og el-anlegg kr 60 000.

Kjøper avdekket deretter at det opprinnelige avtrekket til badet var murt igjen, og at ny ventil var etablert uten at selger hadde søkt til styret. Ifølge kjøper måtte løsningen trolig reverseres, og det ble vist til e-post fra styreleder i borettslaget datert 18.4.23. Ifølge kjøper forhørte de seg deretter med byantikvaren, og det ble fremlagt et dokument med stempelet *"Byantikvaren har ingen merknader til forslaget"*.

Kjøper innhentet også en tilleggsuttalelse fra takstmann JM. datert 23.6.23, samt senere e-postkorrespondanse fra juli 2023, hvor det ble gjentatt at det var så mange forhold på badet som ikke var fagmessig prosjektert og utført, slik at hele badet måtte rives og bygges opp på nytt.

Det ble videre fremlagt uttalelse fra V. AS datert 23.6.23, med estimerte kostnader for å utbedre ventilasjonen på baderommet.

Foretaket har fremlagt et skriv om *"Brannkrav og brannceller innomhus avløp"*, hvor det bl.a. fremgikk at plastrør var et bedre alternativ enn støpejernsrør. Foretaket har videre fremlagt faktura fra firma A. datert 19.11.19, for *"Membrantekking av våtrom inkl.oppkanter opp til 10 kvm"* på kr 7 500 inkl. mva.

Foretaket innhentet deretter en skaderapport fra intern takstmann T. datert 7.8.23:

Vår vurdering er at brannskille er etablert på 1980 tallet det foreligger ingen dokumentasjon på at utførelsen ikke er i samsvar med prosjektering, dokumentasjon og godkjenning.

Etablering av lufteventiler i fasade medfører ingen fasadeendring kan utføres uten søknad eller tillatelse.

Hvis fallforholdene ønskes forbedret anbefales utbedring beskrevet av M. AS med tillegg av rørleggerkostnad med Kr. 15 800,- inkl. mva.

Vurdering

Baderommet ble etablert på 1980 i forbindelse med byggesak (...) – sammenslåing av leiligheter og innredning av bad og Wc. Arbeidene ble utført for hele gården i regi av borettslaget og Entreprenør H.S. AS. Arbeidene ble fulgt opp av byggekontrollen hos Plan og bygningsetaten og Brannvesenet. Det ble foretatt prosjektering, sluttkontroll og det er gitt ferdigattest for tiltaket. Det vises til saksinnsyn hos X. Kommune.

Det fremstår fra denne side ikke riktig å anføre at et Joti PP sluk automatisk skal sette et brannskille ute av sin funksjon. Uttalelsen er tatt opp med Purus som er leverandør av slukene som stiller seg uforstående til vurderingen. PP sluk har bedre brannmotstand en stålsluk og et brannskille må alltid sees i sammenheng som en helhetlig konstruksjon av over og underliggende konstruksjoner.

Vedr. anførsler om at ventiler må fjernes da dette skal stride mot byantikvarens anbefalinger fremstår dette som udokumentert og i strid med normal byggeskikk og byggesaksbehandling. Det er ikke søknadspliktig å etablere en ventil i fasade og det er ikke byantikvarens mandat å vurdere eller bestemme dette. Endringen

må endre bygningens karakter for at dette skal fremstå søknadspliktig noe som ikke er tilfelle for en mindre ventil i fasade.

Baderommet er pusset opp i 2019/2020 hvor det er opplyst at rørleggerarbeider, membranarbeider er utført fagmessig i regi av R. AS.

R. AS har opplyst via telefon og epostdialog at de har forestått arbeidene med unntak av flis legging som er opplyst utført ifølge selger ufaglært på dugnad. R. AS har opplyst at PP sluket det er vist til over ikke ble skiftet og fremstod i god stand. Sluk ble rengjort og slidedeler ble skiftet. Videre ble det etablert et nytt Purus sluk i dusj.

Oppussingen i 2019/2020 har med dette ikke endret brannskille til underliggende etasje.

Oppussing av baderom er ikke søknadspliktig eller utløser nye forskriftskrav. Vedr. fallforhold er det samtidig opplyst at arbeidene er utført på dugnad/ ufagmessig. Store fliser på mindre baderom vil sette begrensninger på fallforhold og må alltid vurderes opp mot ønsket visuelt inntrykk.

Fallforholdet strider ikke mot forskriftskrav som er gjeldende for baderommet. Fallforholdet strider med normal byggeskikk i dag.

Hvis det ønskes bedre fallforhold anbefales utbedring beskrevet av M. AS.

Kjøper har bemerket at bygningen var gul-listet, og at Byantikvaren hadde myndighet til å komme med en rådgivende uttalelse. Det ble fremlagt en tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg av en naboenhet, hvor etasjeskille var vurdert til TG 3 som følge av skjevheter. Kjøper har også fremlagt oversikt over pris på hotellrom og Airbnb, som erstatningsbolig under utbedring av baderommet. I e-post fra takstmann JM. datert 3.3.23 fremgikk det at *"Nytt bad og tid det går 2 mnd uten avbrudd på helligdager/ferie"*.

Foretaket har opplyst at selger ikke kjente til avvik ved fall på bad.

Kjøper har anført at det foreligger mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det foreligger opplysningssvikt om fall på badegulv og slukets alder, uriktig tilstandsgrad på badet og avvik fra opplyst tilstand. Det foreligger videre opplysningssvikt om avvik og arbeid på el-anlegget. Skjeve gulv gikk utover hva kjøper kunne forvente. Det var ikke reklamert for sent over skjevheter, da kjøper først ble kjent med hvor stort avviket var ved takstrappen i mars 2023.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på til sammen kr 460 750, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, krav om erstatning på kr 236 445, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrente fra 17.3.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at avvik ved badegulvets fall kunne utbedres lokalt. Det var for øvrig ikke dokumentert avvik eller utbedringsbehov på badet som gikk utover hva kjøper måtte påregne i lys av opplysningsbildet ved salget, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Vedrørende gulvet på kjøkkenet, ble det opplyst om både lokal knirk og generelle skjevheter i leiligheten, jf. avhl. § 3-1. I lys av opplysningene ved salget, hadde kjøper reklamert for sent for skjevhetene, jf. avhl. § 4-19. Avvikene ved el-anlegget var innenfor hva kjøper måtte påregne i lys av boligens alder og opplysninger om egeninnsats, jf. avhl. § 3-2. Ved en eventuell utmåling måtte det foretas et standardhevingsfradrag. Villkårene for erstatning var ikke innfridd, jf. avhl. § 4-14.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at utbedring av sluk, veggfliser, fall på gulv og el-anlegg utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Sekretariatet kom imidlertid til at skjeve gulv på kjøkken ikke utgjorde noen mangel etter avhendingslova, og kjøper kunne heller ikke kreve dekket kostnadene for tilbakestilling av ventilen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangler ved badet. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Det er fremlagt en større mengde dokumentasjon og anførsler i saken, og sekretariatet finner grunn til i hovedsak å drøfte problemstillingene som har vært avgjørende for vår vurdering.

Vi forstår det slik at det er enighet om at fallet på baderommet er utilstrekkelig og må utbedres.

Partene er imidlertid uenige om badet må totalrenoveres, eller om det er tilstrekkelig med lokal utbedring. Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at det er sannsynliggjort at badet må totalrenoveres.

Herunder viser vi til at M. AS kun har vurdert utbedring av selve fallet på badet, og at de ikke har tatt stilling til et eventuelt utbedringsarbeid ved sluk, veggfliser, ventil etc.

Sekretariatet har slik saken er dokumentert funnet at kjøper har krav på ytterligere utbedring enn kun fallet på badegulvet, og M. AS sin vurdering om lokal utbedring av fallet vil dermed ikke avhjelpe de øvrige forholdene.

Foretaket har bl.a. anført at kjøper måtte påregne ufagmessig flislegging uten tilstrekkelig dokumentasjon, men sekretariatet kan ikke se at dette stemmer med hva kjøper berettiget kunne forvente ved salget. Ved salget opplyste selger riktignok at arbeidet på badet hadde blitt utført av "faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad", men opplyste samtidig kun om faglært arbeid, bl.a. at "Murararbeid er utført av murer som dugnadsarbeid". Skjemaet må dermed tolkes som at det var alternativet "dugnad" som var aktuelt, og det ble ikke gitt opplysninger som tilsa at noe av arbeidet for øvrig var utført av ufaglærte. Videre vurderte takstmannen dokumentasjonen på badet til TG 0, selv ved kunnskap om informasjonen i selgers egenerklæringsskjema. Vi finner dermed at kjøper kunne forvente at alt arbeid på baderommet var utført av faglærte, og at det forelå tilstrekkelig dokumentasjon. Selv om arbeidet var utført av faglærte på dugnad, ga det totale opplysningsbildet dermed inntrykk av at dokumentasjonen på baderommet var i orden.

Tilsvarende var det opplyst at det forelå dokumentasjon på arbeid på el-anlegget utført etter 1999, og kjøper kunne etter sekretariatets oppfatning dermed også forvente dokumentasjon på el-anlegget på badet.

Videre kan vi ikke se at utbedringsarbeidet på bl.a. veggflisene kun er av estetisk art, hvor det bl.a. er avdekket hull inn til konstruksjonen, og at fliser og fuger er i ferd med å løsne.

Murararbeidet var opplyst å være utført av murer, og kjøper kunne dermed påregne at flisarbeidet var utført av noen med tilstrekkelig kompetanse. Det bemerkes herunder at veggflatene ble vurdert til TG 0. Vi finner altså slik saken er dokumentert at det foreligger et utbedringsbehov på flisene som går utover det estetiske.

Hva gjelder sluket, er sekretariatet enige i at det ikke er dokumentert at sluket må byttes som følge av branntekniske krav. Det bemerkes herunder at takstmann JM. synes å henvise til interne krav i et annet borettslag, uten at vi kan se at takstmann JM. har dokumentert eller vist til krav som tilsier at plastsluk aldri vil være brannsikkert. Sekretariatet har likevel kommet til at kjøper kan kreve nytt sluk, all den tid vi er enige i at kjøper hadde berettigede forventninger om nytt sluk i forbindelse med arbeidet som ble utført i 2019/2020.

Sekretariatet finner det ikke avgjørende at det i salgsprospektet også ble benyttet beskrivelser som "nyoppusset baderom", all den tid selger opplyste at badet var totalrenovert – noe som også ble gjentatt innledningsvis i tilstandsrapporten. Selger krysset "ja" på spørsmål om "tettesjikt/membran/sluk (var) oppgradert/fornyet", og opplyste at firma A. hadde stått for membranarbeidet, og R. AS hadde utført rørarbeidet. Dersom selger mente at sluket likevel ikke var byttet ved totalrenoveringen, måtte selger etter sekretariatets oppfatning ha presisert dette. Vi viser i den forbindelse til lignende problemstilling i FinKN 2020-389 og FinKN 2023-760, hvor nemnda i sistnevnte avgjørelse uttalte følgende:

"Det er derimot på det rene at badet ikke ble totalrehabilitert, i den forstand at alle badets bestanddeler ble skiftet. Sluket ble ikke skiftet. Isolert sett foreligger det en uriktig opplysning, eventuelt en tilbakeholdt/underkommunisert opplysning. Særlig på punkt 2.1 mener nemnda selger hadde en klar foranledning til å være tydelig på at rehabiliteringen ikke omfattet sluket."

Det bemerkes videre at takstmannen beskrev at hulltaking ikke var utført "da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger". Vi finner dermed at kjøper hadde berettiget forventning om at alle badets bygningsdeler – herunder sluket – var under 5 år, og at det forelå nødvendig dokumentasjon på alt relevant arbeid. Sluket har etter det opplyste imidlertid en alder på nærmere 40 år, og er dermed ikke i tråd med kjøpers forventninger. Vi bemerker for ordens skyld at denne saken skiller seg fra

konklusjonen i FinKN 2023-760, og vi viser til at det ble gitt opplysninger som tilsa at kjøper kunne ha høyere forventninger til slukets alder og dokumentasjon i denne saken, hvor arbeidet på badet fortsatt var innenfor reklamasjonsfristen for håndverkertjenester på 5 år. Videre er sluket i denne saken eldre enn i saken for nemnda.

Vi finner det i den forbindelse dermed av mindre betydning i denne saken om det per i dag ikke foreligger et umiddelbart utbedringsbehov, ettersom kjøper har fått en annen og dårligere løsning enn det det ble forespeilet ved salget.

Slik saken er dokumentert finner vi dermed at kjøper kan kreve å få skiftet sluket, utbedret veggflisene, samt utbedret fallforholdet på gulvet, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Takstmann JM. har opplyst at arbeidene nødvendiggjør en totalrenovering av badet, og vi kan ikke se at foretaket har dokumentert at totalrenovering ikke er nødvendig dersom de aktuelle arbeidene faktisk skal gjennomføres. Vi forstår det slik at den foreslåtte lokale utbedringen fra firma M. og takstmann T. forutsetter at det kun er fallforholdet som skal utbedres, og at det ikke er foretatt en vurdering om alle de angitte utbedringene kan gjøres lokalt.

Sekretariatet legger dermed til grunn at badet må totalrenoveres når alt det oppgitte arbeidet skal utføres.

Vedrørende ventilen er vi imidlertid enige med foretaket i at det ikke er dokumentert et krav om utbedring per nå. Kjøper har selv forklart at Byantikvaren kun har myndighet til å komme med en rådgivende uttalelse, som eventuelt følges opp av Plan- og bygningsetaten.

Vi forstår det dermed slik at det ikke foreligger noe vedtak eller plikt for kjøper per nå, og at Plan- og bygningsetaten ikke nødvendigvis vil være forpliktet til å følge en uttalelse fra Byantikvaren. Det fremstår også noe uklart for sekretariatet hva bakgrunnen for det fremlagte dokumentet er, og vi viser bl.a. til stempelet om at Byantikvaren har ingen "merknader til forslaget". Vi forstår det videre slik at heller ikke borettslaget har fremsatt noe krav om at kjøper må tilbakestille ventilen, hvor borettslagets innstilling synes å være avhengig av eventuelle pålegg om reversering. Vi kan dermed ikke se at det er dokumentert at ventilen må tilbakestilles og dermed utgjør en mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og holder dermed kostnadene for dette arbeidet utenfor.

Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg innsigelsene fra foretaket i nemnsanmodning av 30.1.24 og brev av 19.2.24, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn. Nemnda er heller ikke enig med kjøper i at det foreligger mangel ved ventilen, jf. kjøpers brev av 9.2.24.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at det også foreligger mangel ved el-anlegget. Det er her vist til følgende i begrunnelsen:

Også på dette punktet har sekretariatet kommet til at kjøper må få medhold. Vi kan ikke se at det ble opplyst om ufaglært arbeid på el-anlegget før salget, kun noe arbeid utført av elektriker som dugnadsarbeid. Samtidig krysset selger "ja" på spørsmål om det forelå "samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)", og takstmannen svarte "ja" på spørsmål om det forelå "samsvarserklæringer på elektrisk arbeid utført etter 1999". Kjøper kunne dermed forvente at det forelå samsvarserklæring på alt arbeid utført etter 1999 i tråd med kravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, også arbeidet som var utført av elektriker på dugnad.

El-anlegget var videre vurdert til TG 1, og opplyst å være "sist rehabilitert eller installert" i 2006. Kjøper hadde dermed høye forventninger til el-anleggets utførelse.

Vi har forstått det slik at det ikke foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget, og etter sekretariatets oppfatning foreligger det dermed et avvik fra hva kjøper kunne forvente i lys av opplysningsbildet. Kjøper kunne også forvente at avvikene som var avdekket ved kontrollen i 2019 var forsvarlig utbedret av noen med tilstrekkelig kompetanse, og at saken var lukket når annet ikke var opplyst.

Etter sekretariatets oppfatning foreligger det dermed avvik ved el-anlegget som går utover hva kjøper måtte påregne i lys av opplysningsbildet ved salget, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Nemnda finner også her å kunne tiltre sekretariatets resultat og begrunnelse.

Endelig har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger mangel grunnet skjeve gulv. Om dette fremgår følgende i begrunnelsen:

For dette forholdet har sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble opplyst om knirk ved salget, og selger opplyste samtidig at noen skjevheter og ujevnheter forelå. Ettersom kjøper ikke reagerte på skjevhetene på kjøkkenet ved alminnelig bruk av boligen, forstår vi det slik at kjøper selv opplevde den aktuelle skjevheten å falle innenfor det normale. Dersom kjøper opplevde skjevheten som et avvik fra det opplyste, finner også sekretariatet at kjøper måtte ha avdekket og reagert på forholdet på et tidligere tidspunkt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet kan heller ikke se at takstmannen har brutt Forskrift til avhendingslova, eller kan anses grovt uaktsom ved sin vurdering av forholdet. I forskriften fremgår det:

"§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)

På kjøkkenet skal den bygningssakkyndige se etter om gulvet har skader eller fuktskjolder. Den bygningssakkyndige skal høre etter om det er knirk. Ved hjelp av fuktoverflateindikator skal det ses etter tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder og andre vanninstallasjoner."

Det fremgår ikke av forskriften eller av mandatet i tilstandsrapporten at takstmannen er pliktig å foreta en skjevhetmåling av kjøkkengulvet eller etasjeskiller mellom etasjene, og vi kan dermed ikke se at takstmannen har utført oppdraget mangelfullt ved å ikke foreta en slik måling. Riktignok kan det stilles spørsmål ved om takstmannen optimalt skulle ha vurdert knirk i gulvet til TG 2, men sekretariatet har etter en helhetsvurdering ikke funnet dette avgjørende. Både takstmannen og selger bemerket knirk i gulvet, og selger opplyste også om at det generelt forelå noen skjevheter og ujevnheter i leiligheten. Ettersom kjøper ikke reagerte på skjevhetene ved alminnelig bruk av boligen, fremstår det for sekretariatet som at skjevhetene er av en slik karakter at de oppleves å være innenfor normalen, i lys av opplysningsbildet og bygningens alder. Videre fremstår det av samme grunn plausibelt at takstmannen ikke ville ha avdekket skjevhetene ved en befaring i tråd med mandatet og forskriften, uten å foreta en nærmere skjevhetmåling. Vi finner det i den forbindelse av mindre betydning at skjevhetene som foreligger i naboileiligheten over har blitt vurdert til TG 3.

På bakgrunn av opplysningsbildet ved salget kan vi heller ikke se at det foreligger et slikt avvik fra avtalen avhl. § 3-2 tar sikte på å ramme, selv om skjevhetene går utover godkjente måleavvik. Vi viser særlig til at den påberopte skjevheten ikke synes å påvirke bruken av boligen i noen nevneverdig grad.

Slik saken er dokumentert har vi på bakgrunn av det ovennevnte dermed kommet til at skjevheter i gulvet på kjøkkenet ikke utgjør en mangel selger kan holdes ansvarlig for, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8.

Nemnda finner etter en samlet vurdering også her å kunne tiltre sekretariatets konklusjon og begrunnelse.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har sekretariatet i sin vurdering satt dette til kr 365 000. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Ettersom det foreligger mangler tilknyttet bad og el-anlegg, har kjøper krav på prisavslag. Etter avhl. § 4-12 andre ledd skal prisavslaget som utgangspunkt settes til utbedringskostnadene for retting av mangelen.

I tråd med det ovennevnte tar vi for badet utgangspunkt i kostnadene for totalrenovering, og kjøper har i den forbindelse fremsatt krav i tråd med kostnadsestimatet fra takstmann JM. på kr 379 000 inkl. mva. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som sannsynliggjør at arbeidet likevel kan gjøres rimeligere, og vi legger dermed kostnadsestimatet til grunn.

Ettersom badet var opplyst totalrenovert av faglærte 2 år før salget, finner vi videre ikke grunn til å foreta noe særlig standardhevingssfradrag. Vi foretar likevel et mindre fradrag i utmålingen, som følge av at badet i sin helhet nå vil oppføres av et registrert firma, og at kjøper dermed får dokumentasjon med reklamasjonsrett etter håndverkertjenesteloven for alt arbeidet. Det ble også opplyst om noe bom i flis, som nå blir utbedret.

Hva gjelder avvik ved el-anlegget, har kjøper krevd kr 18 000 for utbedring av avdekte avvik, tilsyn og innrapportering. Ettersom kjøper hadde forventninger om at anlegget sist var rehabilitert i 2006, at det forelå dokumentasjon på alt arbeid etter 1999, at el-anlegg og dokumentasjon var vurdert til TG 1, og at kjøper kunne forvente at avvik avdekket i 2019 var forsvarlig utbedret av noen med tilstrekkelig kompetanse, kan vi ikke se at kjøper får noe standardheving av betydning ved den oppstilte utbedringen. Det bemerkes at utbedringen er lokal, og ikke medfører en oppgradering av anlegget i sin helhet.

I henhold til avhl. § 3-1 fjerde ledd må kjøper videre dekke tap og kostnader ved mangler opp til kr 10 000 selv. Slik sekretariatet forstår bestemmelsen vil beløpet anses som en form for egenandel, som trekkes fra kjøpers totale krav for alle feil og mangler som avdekkes ved boligen.

Etter fradrag for egenandelen finner vi på bakgrunn av det ovennevnte dermed at prisavslaget passende kan settes til kr 365 000 for avvik ved bad og el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-1 fjerde ledd og 4-12 andre ledd.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og bevissituasjonen for flere av mangelsforholdene er noe uklare. Slik saken ligger an har nemnda likevel kommet til å kunne slutte seg til sekretariatets skjønnsmessige utmåling av kr 365 000 i prisavslag.

Kjøper har også krevd erstatning etter avhl. § 4-14 for flere poster. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har videre krevd erstatning for takseringskostnader og erstatningsbolig under arbeidet med baderommet.

Ettersom mangelen ved badet skyldes arbeid utført i selgers eiertid, samt at det bl.a. ble gitt uriktige opplysninger om badet og dokumentasjon på el-anlegget, finner vi at manglene ligger innenfor selgers kontroll, jf. avhl. § 4-14. Se til sammenligning FinKN 2021-847, FinKN 2020-547, FinKN 2018-953 og FinKN 2017-112.

Kjøper har dermed krav på å få dekket takseringskostnader, og det er dokumentert kostnader på totalt kr 15 004 inkl. mva.

Vi finner også at kjøper har krav på å få dekket kostnader til erstatningsbolig under arbeid med badet, men finner det tvilsomt at kostnadene vil utgjøre kr 187 200. Herunder viser vi til at kjøper har en tapsbegrensningsplikt, jf. avhl. § 7-2, og at det eksempelvis ofte vil være rabatter ved bestilling av leiligheter over lengre tid. Vi finner også at det per nå fortsatt er noe usikkert hvor lang tid utbedringsarbeidet faktisk vil ta. Slik saken er dokumentert finner sekretariatet dermed at vi ikke har tilstrekkelig grunnlag til å foreta en utmåling på dette punktet.

Nemnda er enig med sekretariatet i at vilkårene for erstatning etter avhl. § 4-14 er til stede, men finner – som sekretariatet – at utgiften til erstatningsbolig mens arbeidene på badet pågår er såpass usikre at det ikke er hensiktsmessig å foreta noen konkret utmåling i forkant av utbedringen. Det vises til at det fremsatte kravet – kr 137 721 – er høyt, og at behovet for erstatningsbolig ikke nødvendigvis trenger å være hele to måneder. Det minnes også om kjøpers tapsbegrensningsplikt.

Derimot finner nemnda å kunne tilkjenne kr 41 750 inkl. mva. for utgifter til advokat. Selv om kostnaden ikke er dokumentert gjennom timeliste, fremstår beløpet rimelig og sannsynliggjort. At det er grunnlag for erstatning for denne kostnaden synes heller ikke bestridt av foretaket.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).