

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-34

17.1.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil ved bad – TG 2 – dødsbo – avhl. § 3-2.

En leilighet oppført i 1986 ble solgt for kr 2,85 mill. ved kjøpekontrakt 24.10.22. Ved salget ble badet gitt TG 2, og det ble opplyst at det var utført noe arbeid på bad i 2009 av faglærte og ufaglærte. Punktet "*Fukt i tiliggende konstruksjoner*" ble gitt TG 1, og det ble opplyst at hulltaking var foretatt uten å påvise unormale forhold. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje fra badet. Kjøper anførte at lekkasjen fra badet måtte anses som et avvik fra kjøpers berettigede forventninger. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til badets alder og risikoopplysninger gitt ved salget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 368 607, erstatning for utgifter til fagkyndig kr 4 750, utgifter til erstatningsbolig kr 23 000, tapte arbeidstimer kr 3 600, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet på Østlandet oppført i 1986.

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

Pent bad med vegghengt toalett, servant i skuffeseksjon, dusj og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
(...)

Bad/wc oppgradert i 2009, med varmekabler fra byggeår, fliselagt gulv og vegger, dusjhjørne, benk med servant og varmtvannstank, vegghengt wc, elektrisk håndklevarmer og opplegg for vaskemaskin.

I selgers egenerklæringsskjema ble det bl.a. opplyst om at boligen var et dødsbo, og at selger ikke hadde bodd i boligen. Selger svarte "*nei*" på spørsmålet om kjennskap til feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader. Når det gjaldt arbeid på bad/våtrom, svarte selger følgende i egenerklæringsskjemaet:

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

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

Beskrivelse: "Rørleggerarbeid utført av G. VVS"

Arbeid utført av: "G. VVS"

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: "Ja"

Beskrivelse: "Gamle sponplater og våtromstapet på vegg fjernet. Gulvbelegg fjernet. Nye membranplater på vegg og smøremembran på gulv."

I tilstandsrapporten ble alle punkter om badet (overflater vegger og himling, overflater gulv, og sluk, membran og tettesjikt) gitt "mørk" TG 2 ("*Avvik som kan kreve tiltak*"). Det ble opplyst at badet var pusset opp i 2009, men at det ikke forelå dokumentasjon, og at varmekabler var fra byggeåret. Det ble bl.a. bemerket riss/sprekker i flisfuger, utett vegg under innredning, noe motfall på gulv, manglende drensspalte/lekkasjesikring fra innebygget sistene, ukjent utførelse ved smøremembran, og at mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen var oppbrukt.

Punktet "*Fukt i tilliggende konstruksjoner*" ble gitt TG 1:

Hulltaking er foretatt i vegg i bod uten å påvise unormale forhold.

Boligen ble solgt for kr 2,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.10.22, og overtatt av kjøper den 18.11.22.

I begynnelsen av februar 2023 avdekket kjøper at gulvet i boligens kjøkken og stue var i dårlig stand. Det ble bl.a. oppdaget løse lameller og misfarging flere steder. Kjøper fant det derfor nødvendig å rive gulvet og legge nytt, og avdekket i den forbindelse fukt og vann under kjøkkengulvet. Undersiden av parketten var også dekket av mugg og sopp mot baderomsveggen. Det ble i tillegg avdekket fukt og svelling i veggen mellom baderom og kjøkken.

Kjøpers bygningsforsikring rekvirerte firma F., som gjorde en befaring 7.2.23, og skrev en skaderapport datert samme dato. I skaderapporten fremgikk bl.a. følgende:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Utett membran i overgang mellom vegg og gulv rett utenfor dusjhjørne. Skaden har sannsynligvis oppstått pga bevegelse i materialer i kombinasjon med svak utførelse av membran. Badet er fra 2009 og utført av fagfolk

(...)

Oppsummering

Kunde overtok leiligheten november 2022. De startet oppussing av stue og kjøkken og bestemte seg etterhvert for å ta med gulvet, da de så at gulvet var i vesentlig dårligere stand enn de hadde inntrykk av på visning. Når de rev gulvet 5/2 på kjøkkenet så de vann på ullpapp og vann utover gulvet mellom et lag plast og gulvbelegg. Det var løse lameller i parketten og misfarging rundt lekkasjen og kjøleskapet, som utløste at de ville ta gulvet. Da ble de også obs på at veggplatene var fuktig og svelleskadet ca 20 cm rundt lekkasjen. Den ble åpnet opp for å se etter lekkasjen, uten at de fant årsaken. Besiktiger prøvde ut avløp til vaskemaskin, sluk og dusjnisje uten hell, så når vi oversvømte utenfor dusjveggene så kom det vann ut.

Det er noe vann som kommer ut fra dusjhjørnet og demmes opp med listen og et svakt motfall ved vanlig bruk. Kunde forteller at badet i følge salgsrapport er ifra 2009 og renover av fagfolk.

Kjøper har fremlagt en rapport datert 27.2.23 fra firma M.:

Badet ligger i leilighet 1 etg. i firemannsbolig oppført i 1987. Badet er på 5,3 kvm, og ble renover av tidligere eier i 2009. Nåværende eier overtok leiligheten november 2022. Lekkasjen ble oppdaget av nåværende eier under oppussingsarbeider i tilstøtende rom. (...)

Badet har to stk. sluk av typen Jøtul med klemring med sprutdemper. Det ene ligger i dusjonen, og det andre under servantinnredningen. Disse ble trolig ikke byttet under renoveringen i 2009 (dette sluket ble produsert i tidsrommet 1971-91), og er mest sannsynlig fra boligens byggeår. Det er ikke mulig å se noe til slukmansjetter eller membran ved sluk, da området er tildekket med flislim. Badet inneholder: veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører, servantinnredning med varmtvannsbereder og vaskemaskin.

Firma M. har i rapporten beskrevet andre feil/mangler ved badet på følgende måte:

-Utett overgang mellom membran og sluk. Det ser ut til at det er benyttet uoriginale Torksskruer i klemringen i sluket i dusjen, og klemringen i sluket under servantinnredningen mangler skruer. Dette er ikke fagmessig utført i henhold til leverandørenes monteringsanvisning.

-Stedvis motfall på gulvet utenfor dusjen. Eier opplever at vann som kommer ut fra dusjhjørnet renner bort fra dusjen, og samler seg inn mot vegg der lekkasjepunktet ble avdekket.

-Det er ingen synlige membranmansjetter rundt rørgjennomføringer i vegg under servant, og ingen synlig membranoppkant ved dørterskel. Gulvet faller også mot dørterskelen.

-Ubeskyttet åpent treverk i vegg bak varmtvannsbereder i våtsonen til servant.

Firma M. har konkludert slik:

Konklusjon:

For å kunne utføre en lokal utbedring i et bad, er vi helt avhengig av at eksisterende membran er av god kvalitet som lar seg skjøte og at løsninger som er valgt kan regnes som fagmessig gode. Dette badet har en uoversiktlig membranløsning med flere feil og avvik, som tyder på at badet ikke er utført av fagfolk. Med bakgrunn i dette, ser vi ikke dette tilfellet som egnet for lokal utbedring. Dette badet bør total rehabiliteres for å få et godt og riktig resultat.

Kjøper har anført at boligen har en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at badet var gitt TG 2 i tilstandsrapporten og at det ble opplyst at kun halvparten av forventet levetid var utløpt. Det ble anført at opplysningene gitt i forbindelse med salget ga kjøper en forventning om et tett bad, uten behov for utbedringer i nærmeste fremtid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 368 607, krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til fagkyndig på kr 4 750, utgifter til erstatningsbolig på kr 23 000, tapte arbeidstimer kr 3 600, samt forsinkelsesrente fra 26.2.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at badet hadde oppnådd en alder hvor rehabiliteringstiltak var noe som kunne påregnes innen nær fremtid. Foretaket har også bl.a. vist til risikoopplysningene om badet som ble gitt forut for salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Sekretariatet la avgjørende vekt på badets alder, at badet ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og risikoopplysningene som ble gitt kjøper om tettesjiktet forut for avtaleinngåelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet avvik ved leilighetens bad. Leiligheten er oppført i 1986 og selges av et dødsbo.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen:

I salgsprospektet ble badet beskrevet som pent. I salgsprospektet ble det gitt en rekke risikoopplysninger om badet, hentet fra tilstandsrapporten, bl.a. om at mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen var oppbrukt.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at boligen var et dødsbo, og at selger ikke hadde bodd i boligen. Selger svarte likevel "Ja" på spørsmålet om han hadde kjennskap til eiendommen. Selger ga i egenerklæringsskjemaet opplysninger om både faglært og ufaglært arbeid på boligens bad, og det ble opplyst om at "rørleggerarbeid" var utført av navngitt firma. Selger svarte bekreftende på at tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyet, og det ble beskrevet at gamle sponplater, våtromstapet på vegg og gulvbelegg var fjernet. Det ble videre opplyst om at det var satt opp nye membranplater på vegg, og smøremembran på gulv. Det ble ikke spesifisert hvilket arbeid som ble gjort av henholdsvis faglærte og ufaglærte i 2009, utover at "rørleggerarbeid" ble utført av faglærte. Sekretariatet vil kort bemerke at det

fremgår av nemndspraksis at opplysninger om ufaglært arbeid medfører en risiko for ufagmessige løsninger, jf. eksempelvis FinKN 2023-21.

I tilstandsrapporten som ble fremlagt forut for salget, fremgår det eksplisitt at varmekablene på boligens bad er fra byggeår, altså 36 år gamle ved overtakelsen. Alder på de øvrige delene av badet er ikke opplyst, men det fremgår at badet ble "pusset opp" i 2009, med henvisning til selgers egenerklæringsskjema. I tilstandsrapporten ble de fleste bygningsdelene på badet gitt TG 2, med unntak av ventilasjon og fukt i tilliggende konstruksjoner, som ble gitt TG 1. Punktet "Sluk, membran og tettesjikt" ble gitt TG 2, og det ble opplyst om smøremembran med ukjent utførelse og synlig fuktsikring i vegg i skap. Ved vurdering av avvik på dette punktet viste takstmann til at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på membranløsningen.

Kjøper oppdaget etter det opplyste lekkasje fra badet i begynnelsen av februar 2023, altså i underkant av tre måneder etter overtakelsen.

Ifølge skaderapport av 7.2.23 var årsaken til lekkasjen utett membran i overgang mellom vegg og gulv rett utenfor dusjhjørne. Det fremgår videre at skaden sannsynligvis har oppstått grunnet bevegelse i materialer i kombinasjon med svak utførelse av membran.

Slik sekretariatet oppfatter foretaket, anføres det i klageilsvaret at arbeid med badets membran ikke var en del av "rørleggerarbeidet" som selger viste til i egenerklæringsskjemaet. Sekretariatet er enige i at kjøper ikke uten videre kunne legge til grunn at arbeidet med tettesjiktet ble utført av faglærte, men det fremstår uklart for sekretariatet hvem som har utført hvilke arbeider på badet. Det er ikke fremlagt uttalelse fra selger i saken. Det er heller ikke konkretisert i egenerklæringen hvem som gjorde hvilket arbeid på badet, utover at faglærte har utført "rørleggerarbeidet". Foretaket har vist til at manglende dokumentasjon tilknyttet badet trekker i retning av at tettesjiktet var utført av ufaglærte, men sekretariatet kan ikke se at dette kan legges til grunn ettersom det heller ikke er fremlagt dokumentasjon på arbeidet utført av faglærte, til tross for at det er opplyst om navngitte faglærte i selgers egenerklæringsskjema.

Når det gjelder hva kjøper rimelig kunne forvente i denne saken, skal det, som vist til innledningsvis, ses hen til hva en vanlig kjøper med gjennomsnittlig fagkunnskap og erfaring burde skjønne.

Det ble, som det fremgår over, gitt en del risikopplysninger om badet forut for salget, men også en del opplysninger som trekker i retning av at kjøper kunne forvente et tett bad, bl.a. opplysningene om "pent" bad, "oppgradert/pusset opp" i 2009, synlig fuktsikring i vegg i skap, og at hulltaking ble tatt på badet uten å påvise unormale forhold.

Til sammenligning viser sekretariatet til FinKN 2018-663, hvor en bolig ble solgt med et bad som ble beskrevet som "nytt/oppusset/oppgradert/totalrenovert". Badet viste seg etter overtakelsen ikke å være totalrenovert. Nemnda kom til at kjøper ut fra det samlede opplysningsbildet i saken ikke kunne forvente at badet var totalrenovert.

Kjøper har til støtte for sitt syn vist til FinKN 2023-155. Til dette vil sekretariatet bemerke at selv om badet i nemndsavgjørelsen det er vist til var 18 år gammelt, og dermed eldre enn i vår sak, var badet i tilstandsrapporten gitt TG 1 (i motsetning til kjøpers bad som var gitt TG 2). Boligen i saken var i tillegg som helhet markedsført som "påkostet" med "svært høy standard". I tillegg var risikopplysningene som ble gitt om badet ikke direkte tilknyttet den avdekkede skaden. En del av risikopplysningene i vår sak var i motsetning til dette direkte tilknyttet den avdekkede skaden – smøremembran av ukjent utførelse og uklarheter rundt arbeid utført av ufaglærte.

Kjøper har til støtte for sitt syn også vist til FinKN 2020-874. Til dette vil sekretariatet bemerke at selv om selve boligens alder samsvarer med i boligen i vår sak, er det også flere ulikheter mellom sakene. I nemndsavgjørelsen det er vist til var det ved salget i 2019 opplyst at badet "var fra 2010", mens i vår sak ble det opplyst at badet var "oppgradert" og "pusset opp" i 2009. Det var i tillegg i den andre saken opplyst om en vannskade på badet forut for salget, som etter det opplyste skulle være utbedret, noe den viste seg ikke å være etter overtakelsen. I vår sak ble lekkasjen fra badet oppdaget etter overtakelsen, og det ble ikke forut for salget opplyst om at det skal ha forekommet lekkasjer fra badet tidligere.

Etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet i vår sak har sekretariatet under noe tvil kommet til at det i denne saken ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Sekretariatet har lagt avgjørende vekt på badets alder, at badet ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten og risikopplysningene som ble gitt kjøper om tettesjiktet forut for avtaleinngåelse. Tvilen knytter seg først og fremst til at det i saken også fremgår opplysninger som trekker i retning av at kjøper kunne forvente et tett bad, bl.a. opplysningene om

"pent" bad, "oppgradert/pusset opp" i 2009, synlig fuktsikring i vegg i skap, og at hulltaking ble tatt på badet uten å påvise unormale forhold.

Nemnda har ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

Flertallet er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Ved vurderingen har flertallet lagt særlig vekt på at det ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget måtte legges til grunn at badets grunnleggende konstruksjon var fra 1986 samt at badet i all hovedsak var gitt tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Det var også gitt risikopplysninger om badets membranløsning, jf. at det i tilstandsrapporten blant annet under punktet om vurdering av avvik var fremholdt at *"mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen"*, samt at det var vanskelig å tidfeste når det ville være nødvendig å skifte ut membranen. Flertallet er enig i at det faktisk at det ved hulltaking ikke ble påvist *"unormale forhold"* og at tilstandsrapportens punkt om fukt i tiliggende konstruksjoner av den grunn ble gitt tilstandsgrad 1, isolert sett taler for at boligen avviker fra hva kjøper berettiget kunne forvente. Men når det ses hen til det samlede opplysningsbildet, kan flertallet ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2.

Mindretallet – Sørli – bemerk:

Mindretallet har under noe tvil kommet til at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Etter mindretallets oppfatning må det legges stor vekt på at takstmannen konkret har gitt *"fukt i tiliggende konstruksjoner"* tilstandsgrad 1. Det er nettopp fukt-/vanninntrengning i tiliggende konstruksjoner og rom som her er det avdekkede problemet. Etter mindretallets syn innebærer dette at det foreligger et forventningsavvik, selv om det foreligger risikopplysninger om badets tilstand på andre punkter i tilstandsrapporten og i øvrig salgsdokumentasjon.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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