

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-443

27.5.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

13 år gammelt bad – TG 1 – opplyst om sprukne fliser (TG 2) – avhl. §§ 3-8, 3-9 andre punktum, og 4-12.

En enebolig oppført i 1923 ble solgt "som den er" for kr 3 mill., og overtatt av kjøper den 14.12.20. En enebolig oppført i 1923 ble solgt "som den er" for kr 3 mill., og overtatt av kjøper den 14.12.20. Ved salget ble det opplyst om et "*delikat bad*" som ble renoverert av fagfolk i 2007. I tilstandsrapporten ble gulv på bad gitt TG 2, og takstmannen opplyste bl.a. om flere sprukne fliser "*pga. antatt lagt for trangt mot vegg og stedvis bom*". Takstmannen satte også TG 2 som følge av skjolder etter eldre lekkasje, og manglende drenering i sistene. Øvrige deler av badet ble gitt TG 1. Kjøper reklamerte i september 2022 som følge av dårlig vanntrykk, og senere som følge av feil/utettheter ved badet. Kjøper anførte at det i tilstandsrapporten ble gitt en uriktig opplysning om årsaken til sprekker i flis, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og har i hovedsak vist til badets alder, samt at det ved salget ble gitt flere risikoopplysninger om badet. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 270 000 pluss takstutgifter, krav om erstatning for advokatutgifter og utgifter til erstatningsbolig, samt forsinkelsesrente fra 18.9.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1923.

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

Boligen er opprinnelig fra 1923, solid oppført og generelt velholdt med oppgraderinger gjennom årene. (...) Delikat bad som ble renoverert i 2007 (...) Badet ble renoverert av fagfolk i 2007 og har delikate fliser som er lagt pent på gulv og vegger. (...) Badet er romslig og har både innfliset badekar, dusjkabinett og vegghengt toalett bak en halvhøy vegg

I tilstandsrapporten ble overflater på gulv på bad gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Baderom fra 2007 av fagfolk i følge eier. Gulv med flis lagt på antatt underlag av membran. Gulvvarme.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Flere sprukne fliser pga. antatt lagt for trangt mot vegg og stedvis bom. Det er fall fra kabinett til badekar, det er ikke kontrollert under kabinett eller badekar. Ellers ble det ikke målt unormal fuktighet. Det medfølger noen fliser ifølge eier.

Overflater på vegger på bad ble gitt TG 1. Overflater på himling på bad ble gitt TG 1, med unntak av skjolder over klosett etter en eldre lekkasje som ble gitt TG 2. Innredning og garnityr ble gitt TG 1, med unntak av manglende drenering i bunn av toalettsistene som ble gitt TG 2. VVS ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Boligen er tilknyttet offentlig vann og septiktank (det foreligger ikke påbud på tilkobling til offentlig avløp i følge eier). Det er 300 liter varmtvannsbereder i kjeller fra ca 2010 ifølge eier. Hovedvannledning i plast og stoppekran i kjeller. Vannrør i kobber og avløp i plast. Det er et par kummer i kjeller. Vvs er renoveret over tid.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Det ble ikke observert lekkasje på lett tilgjengelige plasser eller dårlig avrenning. Vvs med normal slitasje, men det bemerkes at takstmann ikke er fagmann på området.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1979. Selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og opplyste:

Sprekk i flis

Selger opplyste videre at badet var totalrenovert i 2007 av R. AS.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.12.20, og overtatt av kjøper den 14.12.20.

I september 2022 oppdaget kjøper at boligens eneste baderom plutselig fikk dårlig vanntrykk. Kjøper engasjerte rørlegger som fant at rørene ikke var skiftet ved renoveringen i 2007. Kjøper reklamerte til foretaket den 13.9.22. I januar 2023 oppsto det en lekkasje fra badet.

Kjøper innhentet rapport fra V. AS av 22.5.23:

På befaringsdagen var det registrert dårlig vanntrykk på badet. Badet var pusset opp i 2007 men kobberrørene var ikke byttet til et rør i rør system. Det antas at kobberrørene ligger i klem et sted, eller er dårlig loddet, derfor oppdages trykket som ustabilt. Huset mangler "fordeler skap" også.

(...) Det anbefales å rive badet og bytte ut kobberrørene med et Rør-i-rør-system. I tillegg bør luftingen av VVS-installasjonen kontrolleres. Disse tiltakene forventes å forbedre vanntrykket og generell bo-standard.

Kjøpers bygningsforsikring Gjensidige forsikring innhentet en skaderapport av 14.8.23 fra F. AS:

Det som mest sannsynlig fører til sprukne fliser og bom er manglende membran/slukmansjett ved sluk under dusjkabinett. Når sluk blir tett og det fyller seg opp flere ganger, trekker vann ut i og over påstøp og under gulvflis slik at det blir sprekker og bom i disse. Manglende membra/slukmansjett er årsak til at det skjer skader på badet. Bakenforliggende årsak er håndtverker feil tilbake til 2007.

Kjøper innhentet et pristilbud på kr 450 000 for rehabilitering av badet fra J. VVS.

Foretaket innhentet rapport fra takstfirma B. av 30.6.23 som omhandlet vanntrykk:

Det ble på befaringen foretatt gjentatte målinger av vanntrykk og vannmengde, uten at det under testingen ble registrert slike trykkfall på baderommet i 2.etg. som ny eier beskriver (...) Undertegnede vurdering er at her er vanntrykket inn fra kommunal vannledning forholdsvis lavt, og i perioder kan dette synke enda mer ved samtidig bruk på boligfeltet. Dette kombinert med at trykket i vannrør med liten vannmengde synker raskt, er trolig årsaken til problemene ny eier opplever.

Foretaket innhentet deretter en rapport fra takstfirma B. av 11.9.23 som omhandlet badet:

Ny eier opplever at sluket under dusjkabinettet ikke tar unna tilført vannmengde, slik at vannet flommer utover gulvet ved bruk. Rørlegger har vært og rensset vannlåsen, men ikke spytt avløpsrørene. En dimensjonsendring på avløpsrøret gjør at avløpet fra sluket ikke blir selvrensende. Dårlig avrenning i flere av tappepunktene på baderommet skyldes trolig en delvis tilstoppelse i hovedavløpet, som bør spyles opp.

Det er ikke registrert lekkasje ut til tilstøtende rom eller underliggende etasje.

Det ble registrert både veggmembran og gulvmembran ved flere kontrollpunkter.

I tilstandsrapporten er det opplyst om "Flere sprukne gulvfliser pga. antatt lagt for trangt mot vegg og stedvis bom". Årsaken til sprukne gulvfliser og bom (løse fliser), er trolig på grunn av utetthet mellom gulvmembran og sluk. Gulvmembranen var ikke ført ned under klemringen.

Ved en utetthet i overgangen gulvmembran sluk, samt dårlig avrenning i avløpsrøret fra sluket, vil vannstanden i sluket stige over klemring hver gang dusjkabinettet brukes. Over tid vil dette medføre at fukt trekker ut i gulvstøpen, under toppmembranen.

(...) Det ble registrert symptomer på fukt i gulvstøpen. Når en slik støpemasse blir fuktig vil den over tid svulle noe. Denne svellingen er årsaken til det som beskrives i tilstandsrapporten om sprekker i gulvfliser, og som nå har resultert i et større omfang av dette. Med tanke på omfanget av en full utbedring av hele gulvkonstruksjonen, indikasjon på noe fuktoppsug i nedre del av gipsplater, samt at badet nå er 16 år gammelt, vurderes det som mest hensiktsmessig å utbedre gulv og vegger i sin helhet for en ny levetidssyklus.

Takstfirma B. estimerte utbedringskostnadene til kr 350 000.

Ifølge foretaket har selger opplyst at arbeid på badet ble utført av fagfolk, og at de ikke hadde kjennskap til noen feil. Selger har også fremlagt tilbudet fra renoveringen av badet i 2007, hvor arbeidene på badet var beskrevet.

Kjøper har anført at det ble gitt en uriktig opplysning om totalrenovert bad, samt uriktig opplysning i tilstandsrapporten om årsaken til sprekker i flis, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har videre anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har særlig vist til HR-2017-1073-A. Kjøper har erkjent at det kunne foretas et standardhevingsfradrag på ca. 40 %.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 270 000 (hensyntatt et standardhevingsfradrag på 40 %), krav om takstutgifter, og krav om erstatning for advokatutgifter etter avhl. § 4-14 og utgifter til erstatningsbolig, i tillegg til forsinkelsesrente fra 18.9.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke ble gitt uriktige opplysninger ved salget, og at innvirkningsvilkåret i alle tilfeller ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-8. Foretaket har vist til at det ikke var upåregnelig med utbedringer av badet, sett hen til risikoopplysninger som ble gitt om badet, og badets alder. Foretaket har også anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt en uriktig opplysning om at badet var totalrenovert, og fant heller ikke at takstmannens antakelse om årsak til sprekker i fliser ble rammet av bestemmelsen, jf. bl.a. FinKN 2022-386. Sekretariatet kom videre til at det heller ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-8 og slutter seg til begrunnelsen som er gitt på det punktet.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum har nemnda, som sekretariatet, vært i tvil. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er klart nok oppfylt, og det springende punktet er om avvikene som er avdekket ved badet kvalitativt sett kan sies å utgjøre et vesentlig avvik.

Kjøpers forventningsvurdering må ta utgangspunkt i opplysningene i salgsdokumentene. Badet blir tidlig fremhevet i prospektet, under "*Kort fortalt*" om boligen: "*Delikat bad som ble renover i 2017*". Under "*Standard*" fremgår at "*Badet ble renover av fagfolk i 2017 og har delikate fliser som er lagt pent på gulv og vegger*". Den eneste negative omtalen av badet i prospektet gjelder flisene:

Flere sprukne fliser pga. antatt lagt for trangt mot vegg og stedvis bom. Det er fall fra kabinett til badekar, det er ikke kontrollert under kabinett eller badekar. Ellers ble det ikke målt unormal fuktighet. Det medfølger noen fliser ifølge eier.

Egenerklæringen følger disse linjene: Det eneste avviket som opplyses om er "*sprekk i flis*" på bad, samtidig som følgende tilleggsopplysning i punkt 2.1 angis: "*2007 totalrenovert*". I punkt 2.2 svares ja på spørsmål om tettesjikt/sluk/membran ble fornyet og "*R. AS*" oppgis som firma som utførte disse arbeidene.

Tilstandsrapportens konklusjon angir "*baderom fra 2007*" og "*Det er ikke målt unormal fuktighet på baderom*". Det eneste avviket som antydes og som det er "*greit å merke seg*" er "*gulv på baderom*". Under "*Bad*" er det ikke gitt noen samlet tilstandsgrad – men det er innledningsvis gjentatt at "*Baderom fra 2007 av fagfolk ifølge eier*". Gulvet er gitt TG 2 med den samme kommentaren som i prospektet. Øvrige fire komponenter ved badet er gitt TG 1.

Med utgangspunkt i dette skal forventningsvurderingen måles opp mot følgende skade, jf. sekretariatets vurdering:

Etter overtakelse har kjøper reklamert som følge av problemer med vanntrykk og vannskade på badet. Vi forstår det slik at det er utetthet mellom membran og sluk, samt at gulvmembranen ikke er ført ned under klemringen. Deretter vil utetthet i overgang membran/sluk, samt dårlig avrenning i avløpsrøret fra sluket, medføre at vannstanden i sluket stiger over klemring hver gang dusjkabinettet brukes. Over tid medfører dette at fukt trekker ut i gulvstøpen. Vi forstår det slik at det ikke er registrert noen følgeskader eller lekkasje i tilstøtende rom.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering landet på at bl.a. badets alder og TG 2 for gulv trekker i retning av at det ikke foreligger noe markant eller åpenbart forventningsavvik:

Det er her tale om et bad som var ca. 13 år gammelt ved salget, og ca. 15 år gammelt da kjøper avdekket feil ved badet. I tilstandsrapporten var det opplyst at normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år, og baderommet er således innenfor dette intervallet. Gulvet på badet ble videre gitt TG 2, og det ble opplyst om faktiske skader i form av sprekker i fliser flere steder. Sett hen til bildene i skaderapporten fremstår sprekkenes å være relativt omfattende, og strekker seg over store deler av badegulvet. I tilstandsrapporten ble det også gitt TG 2 for andre forhold ved badet, som skjolder etter eldre lekkasje og manglende drenering i sistene. Etter vår vurdering var det på denne bakgrunn ikke upåregnelig at det på kort sikt kunne påløpe utgifter til utbedring av badet.

Nemnda anser det noe usikkert om TG 2 for badegulvet bør tillegges spesielt høy vekt, gitt at tilstandsgraden utelukkende synes knyttet til sprekkenes i flisene. Dette er en helt annen form for avvik enn det som faktisk er avdekket. Derimot er baderommets alder – 15 år da avvikene ble avdekket – naturlig nok et viktig moment. Nemnda er enig med kjøper i at HR-2017-1073-A har overføringsverdi til herværende sak. I den saken ble det understreket at levetiden for badet var 20-30 år med dusjkabinett. Det er likevel nyanseforskjeller mellom de to sakene: Badet – og boligen i sin helhet – var i HR-2017-1073-A kun 12 år da avvikene ble avdekket. Det fremgår også at badet var gitt "*beste tilstandsgrad*" for brukte bad, mens det i vår sak som nevnt ble gitt TG 2 for baderommets gulv.

Etter en samlet vurdering har nemnda, under adskillig tvil, kommet til at det kvalitative elementet i avhl. § 3-9 andre punktum må anses oppfylt. Det legges særlig vekt på at manglene som er avdekket i det alt vesentlige er skjulte konstruksjonsfeil fra oppføringsåret 2007, og i liten eller ingen grad kan knyttes til avviket som ble angitt for gulvet. Det legges videre vekt på at kjøper kunne forvente lengre levetid for badet grunnet oppført dusjkabinett, og at "*renovert i 2007*" og av "*fagfolk*" ble gitt en sentral plass i markedsføringen.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, er nemnda enig i at det skal foretas et betydelig fradrag for standardheving/forlenget levetid. Kjøper skal få et prisavslag tilsvarende et 15 år gammelt bad i god stand, med de avvik for gulv mv. som ble angitt i tilstandsrapporten. Nemnda mener badet i HR-2017-1073-A både var nyere og uten slike avvik som i vår sak. Av relevant praksis vises det til FinKN 2016-019 og FinKN 2016-128 (13 år gamle bad – 50 % fradrag),

FinKN 2023-155 (18 år, TG 1 – ca. 50 % fradrag), FinKN 2019-491 (16 år, TG 2 – 50 % fradrag) og FinKN 2022-854 (15 år – 50-60 % fradrag). Nemnda mener derfor at fradraget bør settes til ca. 55 % og utmåler prisavslaget til kr 200 000.

Kjøper har krevd erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til skadetakst og advokat, dog uten at det er fremlagt dokumentasjon på dette økonomiske tapet. Foretaket har i sitt klagesvar fremholdt at kjøper har boligkjøperforsikring og dermed ikke har noe lidt økonomisk tap på sin hånd. Foretaket har videre vist til at mangelen uansett ligger utenfor selgers kontrollansvar.

Nemnda er her enig med foretaket mht. forsikringsdekningen, og viser til fast nemnds- og rettspraksis på dette punktet. Kjøper har tvilsrisikoen for pådratt økonomisk tap som kan belastes selgersiden. Det foreligger etter nemndas syn ikke bevismessig grunnlag for å utmåle erstatning etter avhl. § 4-14 i denne saken. Dette gjelder også en ev. egenandel, gitt at nemnda ikke har fått opplysninger om størrelsen på denne. Nemnda nevner likevel at en ev. egenandel regelmessig vil kunne bli dekket etter avhl. § 4-14 – om kontrollansvaret er oppfylt – eller etter fal. § 21-2 om vilkårene her bedømmes oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).