

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-457

28.5.2024

Fremtind Forsikring AS

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

Ny avhendingslov – feil ved 5 år gammelt bad – sprekker i våtromsplater – "lys" TG 2 – uenighet om utbedringsmetode – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En leilighet oppført i 1963 ble solgt for kr 2,55 mill., samt andel fellesgjeld kr 124 900, ved kjøpekontrakt datert 6.1.22. Det ble informert om at baderommet ble oppgradert av fagkyndige i 2017. Grunnet noen mindre sprekker i våtromsplater ble baderomsveggene gitt "lys" TG 2 ("*avvik som ikke krever umiddelbare tiltak*"). I forbindelse med videresalg høsten 2023 ble det utarbeidet en ny tilstandsrapport. I den nye tilstandsrapporten fikk de samme sprekke i våtromsplatene TG 3 ("*store eller alvorlige avvik*"), og dette ble begrunnet med at våtromsplaten utgjorde badets membran, og at platene ikke kunne forventes å være tette. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at det også skulle vært satt TG 3 ved hans kjøp. Foretaket avslo først mangelskravet, men erkjente senere mangelsansvar. Tvisten for nemnda gjaldt utmålingen av prisavslaget. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 261 558.

Saksfremstilling

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

Boligen er en to-roms andelsleilighet i Trøndelag oppført i 1963.

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

EIENDOMMEN

(...) Flott bad fra 2017 med vegghengt WC, dusjhjørne og varmekabler i gulv (...)

(...)

STANDARD

(...) Bad (2 m2): Badet ble oppgradert i 2017. Rommet framstår med støpt gulv med gulvvarme belagt med flis, våtromsplater på vegger og panel i himling med downlights. Innredning: Servantskap med vask, speilskap, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører og vegghengt klosett. Sluk i plast utførelse. Rommet har mekanisk avtrekk på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og panel i himling med downlights. Innredning: Servantskap med vask, speilskap, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører og vegghengt klosett. Rommet har mekanisk avtrekk. (...)

Tilstandsrapporten datert 8.12.21 var basert på innholds krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og fulgte i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

BAD – GENERELL

Badet ble oppgradert i 2017 i regi av tidligere eier. Arbeidet ble hovedsak utført av autoriserte firma, foruten våtromsplater på vegger som ble utført av eier. Rommet framstår med støpt gulv med gulvvarme belagt med flis, våtromsplater på vegger og panel i himling med downlights. Innredning: Servantskap med vask,

speilskap, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører og vegghengt klosett. Sluk i plast utførelse. Rommet har mekanisk avtrekk (...)

Kilde: Eier

(...)

BAD – OVERFLATER VEGGER OG HIMLING - "lys" TG 2 (AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK)

Våtromsplater på vegger og panel på innvendig himling med downlights

[Bilde] Sår/hakk i nedre del av våtromsplater ved innfesting av dusjdør

[Bilde] Sår/hakk i våtromsplater ved innfesting av dusjdør

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

2 mindre sårskader på våtromsplater i dusjsone som er forsøkt fikset med lim/silikon el. lign.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

(...)

BAD - SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT - TG 1 (MINDRE AVVIK)

Sluket ble byttet ved oppgradering av badet i 2017. Gulvet har fall til sluk og membran/slukmansjett er synlig med bruk av klemring.

Kilde: Eier

(...)

BAD - FUKT I TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER (TG IU)

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019, og at selger hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, herunder bl.a. sprekk i fliser, hadde selger krysset av "nei" og skrevet:

Bad oppgradert i 2017 av tidligere eier. Brukt kun fagfolk i følge tidligere eier.

På spørsmål om kjennskap til utført arbeid eller oppussing av våtrom hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Bad pusset opp i 2017 i regi av tidligere eier.

Selger krysset videre av "ja" på spørsmål om arbeidene var utført av faglærte, oppga tre firmanavn, og informerte om følgende:

Lagt fliser på gulv ink. membran og det som hører vedtektene til med varmekabler, nytt sluk samt tilkobling av div rørkoblinger. (...) Dette ble gjort i 2017

På spørsmål om det forelå dokumentasjon på arbeidene hadde selger krysset av "ja" og skrevet "har faktura".

Budaksept fant sted like over nyttår i 2022.

Boligen ble solgt for kr 2,55 mill. samt andel fellesgjeld kr 124 900 ved kjøpekontrakt datert 6.1.22, og overtatt av kjøper den 11.4.22.

I forbindelse med planlagt videresalg ble det i september 2023 utarbeidet en ny tilstandsrapport. Den nye tilstandsrapporten var også basert på forskrift til avhendingslova og NS 3600:2018. I den

nye tilstandsrapporten sto det bl.a.:

BAD – OVERFLATER

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det er skade/sprekk i våtromsplater i dusjsone.

Totalvurdering av overflater TG 2

Kommentar:

Inne i dusjsone er det skade/sprekk i baderomsplater to steder.

Manglende fallforhold på gulv. (...)

(...)

BAD – MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt 2,2cm fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk TG 3

Kommentar:

Det er skader/sprekk i våtromsplater i dusjsone. Disse fungerer som ferdig overflate og membran i ett. Plater med skader skal ikke brukes da de ikke kan forventes å være tett. Det nevnes ikke noen alternativ form for mulig utbedring fra produsent annet enn skifte av de aktuelle platene. Dvs tilstandsgrad 3, tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000 (...)

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

(...)

BAD – FUKTSØK

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk TG 2

Kommentar:

Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette i dusjsone.

Bilde

Fuktsøk ved plate med skade i dusjsone gir indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kjøper reagerte på at de samme sprekke som hadde gitt "lys" TG 2 ("avvik som ikke krever tiltak") i slutten av 2021, ga TG 3 i 2023. Forholdet ble påreklamert overfor foretaket.

Sekretariatet for Finansklagenemnda kom i vurdering av 4.3.24 til at badet hadde avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-2, og tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 30 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Foretaket besvarte sekretariatets vurdering den 4.3.24:

Selskapet følger sekretariatets vurdering, og har i dag kontaktet kjøper for betalingsinformasjon.

Kjøper fremla deretter pristilbud av 19.3.24 fra firma B. for full renovering av badet på kr 261 558 inkl. mva.

Foretaket har fremlagt takstrapport fra firma T. av 17.4.24, hvor det ble lagt til grunn utbedringskostnader på kr 69 700 inkl. mva., i tråd med innhentet pristilbud fra S. bygg.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Det ble vist til at takstmannen skulle ha gitt TG 3 i stedet for TG 2 for hakk i våtromsplatene. Kjøper har anført at prisavslaget måtte ta utgangspunkt i fulle kostnader for renoveringen.

Kjøper har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 261 558.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar. Ved en eventuell utmåling av prisavslag, viste foretaket til at det måtte tas utgangspunkt i den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at det er enighet om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, da baderommet avvek fra forventbar stand grunnet sprukket våtromsplate på badet. Det vises til foretakets e-post til Finansklagenemnda av 4.3.24, og nemnda legger til grunn at foretaket har gitt et rettslig forpliktende dekningstilsagn.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet umålte prisavslag med kr 30 000 etter at det var gjort fradrag for standardheving og kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har for nemnda innhentet et nytt pristilbud og anfører at det er nødvendig med full utbedring av badet, og ikke kun utskifting av sprukne våtromsplater. Nemnda kan – slik saken er opplyst – ikke se at kjøper har sannsynliggjort at det er nødvendig med full rehabilitering av badet. Det innhentede pristilbudet er ikke tilstrekkelig til å underbygge et slikt utbedringsbehov, som også er imøtegått av firma T. i rapport av 17.4.24. Nemnda legger følgelig til grunn at kjøpers prisavslag er knyttet til nødvendig utskifting av baderomsplater. Det er fremlagt pristilbud for utskifting av disse på kr 69 700 inkl. mva., jf. tilbud av 17.4.24 fra S. Bygg. Nemnda legger dette beløpet til grunn, og finner at kjøper tilkjennes prisavslag med kr 50 000 etter at det er gjort fradrag for standardheving og kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Martine Neerland Brustad (forbrukerrepresentant).