

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-588

1.7.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil ved bad – opplyst om ufaglært arbeid – TG 1 og TG 2 – ulovligheter? – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-13.

En leilighet oppført i 1998 ble solgt for kr 3,36 mill. samt andel fellesgjeld kr 185 731 i mai 2022. I tilstandsrapporten var "*sluk, membran og tettesjikt*" gitt TG 2, med opplysning om at "*badet har ukjent tettesjikt*". Sanitærutstyr og innredning ble gitt TG 1, uten negative anmerkninger. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at det er "*nye rør på bad og noen rør er også byttet på vaskerom. Servanten er flyttet, og det er nytt dusjkabinett*". Arbeidet ble opplyst å være gjort ved egeninnsats/ufaglært. I slutten av september 2022 informerte naboen i etasjen under om at det hadde lekket vann fra himlingen deres, og at lekkasjen trolig kom fra kjøpers bad. Innhentet reklamasjonsrapport viste at membran ikke var ført ned bak klemring, og at den hang løst over klemringen. Reklamasjonsrapporten viste også at det ikke var synlig tettesjikt/membran rundt rørgjennomføringer under servant. Kjøper reklamerte og hevdet at lekkasjen fra det utette baderommet var upåregnelig, og at selger og takstmannen som lagde tilstandsrapporten kjente eller måtte ha kjent til dette. Det ble også anført at det forelå grunnlag for heving, fordi selger hadde holdt tilbake opplysninger om at boligen i praksis hadde bruksforbud fordi fristen for å gjøre endringer som brukstillatelsen krevde hadde gått ut. Foretaket bestred ansvar og viste bl.a. til at badet var 25 år gammelt, at badegulvet og sluket fikk TG 3 og TG 2, og opplysningene om ufaglært arbeid. Nemnda kom til at lekkasjen fra badet utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om heving, subsidiært krav om prisavslag kr 294 969, og forsinkelsesrente fra 20.5.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av lekkasje fra bad og lovlighetsmangler, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet oppført i 1998.

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

STANDARD

(...) Badet er flislagt med grå fliser på gulv og lyse fliser på vegger. Det er dusjkabinett med rainshower. Moderne baderomsinnredning med speil over. Skuffer for god oppbevaring av baderomsartikler. Oppheng til håndklær på vegg. Wc. Det er varme i gulvet på badet for den lune og behagelige varmen.

(...)

MODERNISERINGSARBEIDER

2020: (...) nytt dusjkabinett og servant med innredning.

(...)

BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 04.12.1998. Den midlertidige brukstillatelsen har gjenstående arbeider som skal være utført innen 01.03.1999. Hvilke arbeider som gjenstår er ukjent da kommunen ikke finner tilhørende vedlegg. Det er utbygger/ tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper ut på tid. Dersom gjenstående arbeider ikke er utført innen fristen som er satt i midlertidig brukstillatelse kan kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner; så som tvangsmulkt og i verste fall pålegg om opphør av bruk. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar forbundet med dette. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 04.12.1998

(...)

VEDLEGG

(...) Midlertidig brukstillatelse (...)

Ovennevnte vedlegg ligger bak i salgsoppgaven. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgå før bud avgis.

I vedleggene bakerst i salgsoppgaven var det krysset av "Nei" på punktene om det manglet dokumenter for tiltak på eiendommen, om det var ulovlige tiltak, eller byggesaker under behandling.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

2. ETASJE > BAD – GENERELL

INNREDNING:

Badet består av helstøpt servant med innredning, gulvklosset og dusjkabinett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft. Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, -vegger og himlingsplater.

MERKNADER:

Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygning.

(...)

2. ETASJE > BAD – OVERFLATER GULV (TG 3)

Det er flislagt gulv. Det er varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er målt at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke elastisk fuge mellom gulv og vegg.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat : 10 000 – 50 000

(...)

2. ETASJE > BAD – SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT (TG 2 – avvik som kan kreve tiltak)

Rommet har plastsluk. Badet har ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

(...)

2. ETASJE > BAD – SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING (TG 1)

Badet består av helstøpt servant med innredning, gulvklosset og dusjkabinett.

(...)

VANNLEDNINGER (TG 1)

Vannledninger er av kobberør med og uten plastkappe. Stoppekran og vannmåler er montert på vaskerom. Det er montert nye rør mellom kjøkkenet og baderommet.

(...)

AVLØPSRØR (TG 1)

Avløpsrørene er av plast.

(...)

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2020, og at selger hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Det er hakk og hull i fliser, og sprekker flere steder hvor silikon skulle ha dekket og på vaskerom er det også sprekker i flis. Se for øvrig tilstandsrapporten.

På spørsmål om utførte arbeider på våtrom, hadde selger krysset av "ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad" og opplyst:

Det er nye rør på bad og noen rør er også byttet på vaskerom. Servanten er flyttet, og det er nytt dusjkabinett.

På oppfølgingsspørsmål om tettesjikt/membran/sluk var oppgradert/fornytt, og om arbeidene var byggemeldt, hadde selger krysset av "nei". Det var også krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann eller lignende. På spørsmål om kjennskap til feil ved/utførte arbeider på vann/avløp, hadde selger krysset av "ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad" og skrevet:

Ikke utover det at rør har blitt byttet som nevnt over og på kjøkkenet.

Selger hadde videre krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til om boligen var ominnredet/bygget ut, manglende brukstillatelse eller ferdigattest, samt manglende tillatelser mv. vedrørende eiendommen.

Boligen ble solgt for kr 3,36 mill. samt andel fellesgjeld kr 185 731 ved kjøpekontrakt signert hhv. 27.4.22 og 1.5.22, og overtatt av kjøper den 15.7.22.

I slutten av september 2022 informerte naboen i etasjen under om at det hadde lekket vann i badromshimlingen deres, og at lekkasjen trolig kom fra kjøpers badrom.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann S.:

BAD PÅ 6,5 m2 OG HIMLING I ETASJEN UNDER

(...)

- Membran mansjett kan ikke observere at går under klemring i sluk. En ser smøremembran smurt rundt i sluket (foto 3).
- Ingen synlig tetting av rørgjennomføringer under servant innredning (foto 4).
- Legger til grunne at montering av ny innredningen er flyttet til vegg mot kjøkken, opprinnelig stod denne mot stue, se foto 1.
- Målt motfall på badegulvet (ikke fall til sluk).
- Himling i etasjen under med fuktmerker i takes-plater etter vann-lekkasje fra badegulvet over (foto 7,8 og 9).

(...)

[Bilde] En ser tettesjikt/membran rundt sluk, ikke sluk-mansjett under klemring. (...)

[Bilde] En ser ingen tettesjikt/membran rundt rørgjennomføringer.

(...)

VURDERING AV DE ENKELTE OBSERVERTE FORHOLD (...)

Under befaringen av badet kunne en konstatere at sluk- mansjett med smøremembran ikke ført under klemring.

Videre kan en også konstatere at tettesjikt ikke tjener sitt antatte formål da det oppstod lekkasje ned til naboen under når vann kom utover gulvet.

Rørgjennomføringer under servant er ei heller tettet og det er våtsone 0,5 m rundt servanten, som vist i figur 1 under. Etter dagens krav, som i det all vesentligste er identisk med gjelden krav på byggetidspunkt (...)

Nedforet himlingen i etasjen under påvist fuktmerker og svelling etter vann-lekkasje, i dette også noen tørre men misfargede områder i skjøter som med overveiende sannsynlighet vitner om også tidligere lekkasje.

Når det gjaldt utbedringstiltak, skrev takstmann S. følgende:

Utbedring av badet vurderes som nødvendig tiltak, for å hindre ytterligere følgeskader. Dette kan utføres på flere vis, noen forslag til løsninger kommenteres kort under:

Den enkleste og minst varige løsningen vil være å pigge/fjerne flisene rundt sluk for å etablere ny mansjett med smøremembran som går under klemring. Dette vurderes som en lite varig løsning, da sammenføyningen med eksisterende membran under fliser/klemring, ikke blir tilfredsstillende tettet.

Det skal også bemerkes at det er eldre membranen tettesjikt og dette er ikke egnet til å sammenføye med ny smøremembran. Slik at en alltid vil anbefale en grundig og helhetlig retting for å sikre et varig resultat.

Dette bør gjøres ved å rive hele badet samt sluk og røranlegg, gjøres på nytt etter gjeldene normer og regler, herunder produsentenes egne anvisninger og produktdatablad samt teknisk godkjenninger.

Utbedring av badet vurderes som et nødvendig tiltak, for å forsikre seg mot eventuelle følgeskader og for å få en varig løsning.

Takstmann S. estimerte utbedringskostnadene til kr 380 000 inkl. mva., hvorav kr 40 000 inkl. mva. knyttet seg til følgeskader i etasjen under.

Kjøper innhentet deretter et pristilbud på rehabilitering av badet fra firmaet S. VVS AS på totalt kr 294 969 inkl. mva. Foretaket har påpekt at pristilbudet omfattet flere nyetableringer som bl.a. *"bytte og snu dør, 4 stk leddspotter, nytt el-punkt for håndkletørker, waterguard, geberit wc ramme samt innbygging av veggklosett med mer"*.

Kjøper ba om at kjøpekontrakten fra selgers kjøp av boligen ble lagt frem. Begrunnelsen for dette var at naboer hadde informert om at det hadde blitt gitt risikoopplysninger om sluket da selger kjøpte boligen.

Foretaket skrev først at:

Hva gjelder kjøpekontrakten mellom selger og tidligere selger kan ikke denne side se at dem er relevant for saken. Selger har opplyst til selskapet at det ikke var opplysninger om sluket i kontrakten, annet enn at det skulle renses av tidligere selgere før overtakelse.

I kjøpekontrakten fra selgers kjøp var det inntatt følgende forbehold:

Avløpet på badet (dusjen) er tett, og det trengs å renses/stakes opp. Glasset på vinduet på kjøkkenet er punktert og fikses.

Kjøper skrev at de i lys av det som fremkom ønsket å gjøre nærmere undersøkelser.

Kjøper gjorde senere gjeldende at boligen i praksis ikke hadde lovlig brukstillatelse: Sett i lys av de påførte kommentarene på den midlertidige brukstillatelsen som det viste seg at selger fikk ved sitt kjøp, fremsto det også klart at det var gjenstående arbeid som ikke var gjennomført, noe som ville medføre at man ikke kunne få ferdigattest for boligen. Da fristen for å gjennomføre gjenstående arbeid også var gått ut, hadde boligen i praksis bruksforbud, og kjøper risikerte både offentligrettslig pålegg og sanksjoner ved å benytte boligen.

Kjøper sendte varsel om heving den 16.2.24.

Foretaket bestred at det forelå lovlighetsmangler ved boligen som utløste mangelsansvar.

Foretaket hadde også bemerkninger knyttet til omstendighetene ved selgers kjøp av boligen:

Det fastholdes for øvrig at komplett salgsoppgave ikke ble laget, og at det ikke foreligger tilstandsrapport på boligen fra da selger kjøpte. Selger har forklart til selskapet at de bød på en annen leilighet i bygget, og da de vant budrunden på den andre leiligheten, kjøpte de leiligheten det nå er sak om "off-marked". De hadde ikke sett noe prospekt eller annet før kjøpet, men har sett i løpet av denne prosessen at de fikk oversendt noen dokumenter fra megler. Samtlige dokumenter de har fått er oversendt til kjøpersiden.

(...)

Hva gjelder at selger har fått risikoopplysning om sluket er det direkte feil. At de ønsket at sluket skulle renses før de overtok er ikke en risikoopplysning. At sluk må renses er alminnelig vedlikehold og ikke noe en har opplysningsplikt om. De har etter sluket blitt rensert brukt badet som normalt og det har fungert tilfredsstillende i selgers eiertid med alminnelig vedlikehold.

Foretaket fremla en e-post av 8.5.24 fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, hvor det bl.a. fremgikk at sluket ikke ble inspisert fordi det ikke var tilgjengelig.

Kjøper har fremlagt den midlertidige brukstillatelsen som forelå da selger kjøpte boligen.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble vist til at lekkasjen fra det utette baderommet var upåregnelig, og at selger og takstmannen som laget tilstandsrapporten kjente eller måtte ha kjent til dette. Selger fikk også konkrete risikoopplysninger ved sitt kjøp som ikke var videreformidlet. Tilstandsrapporten var også ugyldig grunnet manglende undersøkelser av sluk og rørgjennomføringer, samt avløp og vannrør, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2 tredje og femte ledd. Selger har også holdt tilbake opplysninger om at boligen i praksis hadde bruksforbud fordi fristen for å gjøre endringer som brukstillatelsen

krevde hadde gått ut.

Kjøper har fremsatt krav om heving av kjøpet etter avhl. § 4-13, subsidiært prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 294 969, med tillegg av forsinkelsesrente fra 20.5.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at boligen var i avtalt stand, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10, og at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble vist til at baderommet var 25 år gammelt, at badegulv og sluk fikk TG 3 og TG 2, og at selger hadde gjort ufaglærte arbeider. Det ble ikke gitt mangelfulle opplysninger ved salget, verken om badet eller boligens lovlighet. En eventuell opplysningssvikt ville ikke ha virket inn på kjøpet. Når det gjaldt badet, var takstmannens vurdering i tråd med både NS 3600 og forskriften. Det fikk uansett ikke betydning for mangelsvurderingen om tilstandsrapporten eventuelt var ugyldig, jf. LB-2023-170557. Ved et eventuelt mangelsansvar, anførte foretaket at det ikke var grunnlag for å heve kjøpet etter avhl. § 4-13, og ved utmålingen av et prisavslag etter avhl. § 4-12 måtte det gjøres et fradrag på 90-95 %, i tillegg til egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig dokumentert ulovligheter ved boligen, og gikk ikke nærmere inn på dette forholdet. Hva gjaldt badet, kom sekretariatet til at tilstandsrapporten ikke var i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-2, jf. § 1-5. Sekretariatet bemerket at det var avdekket at membran ikke var ført ned bak klemring, og manglende membran rundt rørgjennomføringer. Forholdene ved badet utgjorde mangler etter både avhl. §§ 3-2 og 3-7. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for heving, og utmålte et prisavslag på kr 90 000 etter fradrag for egenandel, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og § 3-1 fjerde ledd, i tillegg til renter, jf. rentel. § 2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet lekkasje fra badet og anførte lovlighetsmangler.

Nemnda kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at boligen i praksis har bruksforbud – heller ikke når det tas i betraktning kjøpers kommentarer i tilknytning til nemndsbehandlingen med vedlegg. Det vises på dette punktet til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Slik saken er forelagt nemnda, er det for øvrig ingen holdepunkter for at kommunen er av den oppfatning at det foreligger lovlighetsmangler ved boligen.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel knyttet til baderommet, jf. avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Nemnda ser først på spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. I henhold til bestemmelsen har boligen en mangel dersom den ikke er i samsvar med det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand.

Det er anført at tilstandsrapporten ikke oppfyller kravene i forskriften § 2-2, men nemnda har ikke funnet det nødvendig å ta stilling til dette spørsmålet.

Kjøper var forespeilet et eldre bad med moderat standard. Alderen på badet var ikke opplyst, og kjøper måtte legge til grunn at det var fra boligens byggeår. I egenerklæringsskjemaet var det opplyst om "*hakk og hull i fliser*" og "*sprekker flere steder hvor silikon skulle dekket*". Selger hadde også opplyst om etablering av nye rør, flytting av servant og nytt dusjkabinett utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad i 2020.

I sekretariatets drøftelse heter det:

Informeres det om ufaglærte arbeider eller egeninnsats, aksepterer kjøperen i utgangspunktet en større risiko for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737, FinKN 2017-146, FinKN 2016-402, FinKN 2016-400, FinKN 2019-453 og FinKN 2020-643. Det er likevel et sentralt poeng at takstmannen hadde tilstandsvurdert sanitærutstyr og innredning og satt TG 1. Den bygningssakkyndiges beskrivelse og tilstandsvurdering av byggtekniske forhold iht. takstforskriften vil veie særlig tungt for vurderingen av den ukyndige kjøpers berettigede forventninger, jf. bl.a. FinKN 2023-568. Finansklagenemnda Eierskifte har behandlet en rekke saker der takstmannen "friskmelder" bygningsdeler som det i utgangspunktet ville heftet usikkerhet ved. Se f.eks. FinKN 2021-196, FinKN 2022-472, FinKN 2022-498, FinKN 2023-90, FinKN 2023-278, FinKN 2023-961 og FinKN 2024-155. Vi finner derfor at feilene ved rørgjennomføringene var upåregnelige for kjøper.

(...) Vi er for så vidt enige i at badets alder og synlige tilstand tilsa at det måtte totalrenoveres i overskuelig fremtid, men når badet var utett allerede på overtakelsestidspunktet, og det også var skader og spor etter tidligere lekkasjer, finner vi at utbedringsbehovet var mer akutt og omfattende enn det som rimeligvis kunne påregnes.

Vi har derfor kommet til at baderommet avvek fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Selv om det var gitt flere risikoopplysninger om badet som kjøper måtte påregne å renovere i overskuelig fremtid, var det etter nemndas syn – dog under noe tvil – ikke påregnelig at det var en pågående lekkasje fra badet. Av denne grunn var ikke eiendommen i samsvar med det kjøper kunne forvente, og det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda bemerker for ordens skyld at det ikke er grunnlag for heving av kjøpet, jf. avhl. § 4-13 første ledd.

Sekretariatet har etter en grundig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000 etter at det er gjort fradrag for standardheving og forlenget levetid. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det skal i tillegg gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).