

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-589

1.7.2024

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

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avhl.)

Ny avhendingslov – feil ved bad – hull i sluk – takstansvar – valg av utbedringsmetode – avhl. §§ 3-7 og 4-12 – forskriften § 2-2.

Et rekkehus oppført i 1955 ble solgt for kr 5,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.6.22. I salgsoppgaven ble det opplyst om to *"flotte bad fra 2008"*. Selger oppga i egenerklæringen at forrige eier hadde opplyst om nytt gulv, varmekabler, fliser, vifter, el-anlegg, rørsystem i 2008. Selger krysset av *"Ja"* på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk var oppgradert/fornyhet, men opplyste *"besitter ingen informasjon om dette, men sluk ser ut til å være fornyet iallefall i bad kjeller"*. I tilstandsrapporten ble sluk, membran og tettesjikt gitt TG 2. Det var ikke foretatt hulltaking, begrunnet i at badet hadde dusjkabinett, og rør utenpå vegg. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en vannlekkasje fra badet i 2. etasje og ned til kjøkkenet. Fagkyndige påpekte bl.a. et synlig hull i sluket. Kjøper anførte at det forelå en mangel, og viste bl.a. til at avvik ved sluket skulle ha blitt gitt TG 3. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det ble gitt risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger av selgers takstmann, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 173 246.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus oppført i 1955.

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

Kort fortalt:

Moderne og nyere standard i boligen To flotte bad fra 2008

Om badet ble det opplyst:

Bad i 2. etasje:

Badet er fra 2008 med mange fine kvaliteter. Det er delikate fliser på gulv og vegger i våtsonen og behagelig gulvvarme. Videre er badet utstyrt med vegghengt servantskap, matchende skap og speilskap med overbelysning. Badet har gulvmontert toalett og et romslig dusjkabinett.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2015. Selger krysset av *"Nei"* på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råter, lukt eller soppskader. På spørsmål om det var utført arbeid på våtrom, har selger svart *"Ja, kun av faglært"*:

Ref. egenerklæring forrige eier:- Nytt gulv med varmekabler og fliser på gulv/vegger på begge bad. Nye vifter. Elektrisk anlegg. Rør i rørsystem. Begge gjort på samme tid i 2008. I ettertid har nåværende eier byttet vifte i kjeller.

Videre krysset selger av "Ja" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk var oppgradert eller fornyet, med tilleggsopplysningen:

besitter ingen informasjon om dette, men sluk ser ut til å være fornyet iallefall i bad kjeller

Innledningsvis i tilstandsrapporten ble det opplyst følgende:

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Videre i tilstandsrapporten fremgikk følgende:

VÅTROM

Bad i 2. etasje:

Bad med fliser på gulv og vegger fra 2008 iflg. kunde. Innredningen består av et underskap/overskap/sideskap, servant, speil og armatur med stikk og et dusjkabinett. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5 cm fall. Det er tilkoblet et vannklosett. El-styrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/ tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av badet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Det ble gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak") for sluk, membran og tettesjikt:

Badet har eldre soilsluk og har ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- 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.
- Sluk må jevnlig observeres og rengjøres.

Punktet "Fukt i tilliggende konstruksjoner" ble ikke undersøkt og gitt TG IU med følgende opplysning:

Hulltaking ble ikke utført da rør ligger utenpå vegg og det dusjes i dusjkabinett.

Boligen ble solgt for kr 5 600 000 ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 15.6.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper en vannlekkasje fra badet i 2. etasje og ned til kjøkkenet den 28.6.22. Kjøpers bygningsforsikring, Tryg forsikring, innhentet en skaderapport fra firma R. datert 15.8.22, hvor det fremgikk at sluket, på grunn av alder og slitasje, hadde fått et hull som hadde ført til vannlekkasje ned på kjøkkenet. Det fremgikk av bilde i rapporten at hullet var synlig. Det ble påpekt at sluket over tid hadde rustet, noe som har ført til hull, og at sluket burde ha vært byttet for 10-15 år siden. Det ble oppgitt at sluket var fra byggeåret 1955, og ikke ble byttet da badet ble renoveret i 2008. Utbedring av følgeskadene på kjøkkenet ble estimert til kr 45 000.

I e-post fra Tryg datert 1.9.22 ble det opplyst at forsikringen kun dekket reparasjon av sluket, men ikke eventuelle oppgraderinger av badet.

Det ble fremlagt en skaderapport fra M. AS datert 30.8.22:

Badet ble overflateoppusset i 2008.

Det har flislagte vegger og gulv, med trolig toppmembran som gjeldende tettesjikt.

Gulvet består av en påstøp med varmekabel og to lag flis. Vegger trolig av rupanel og gipsplater bak flisene.

Sluket og røropplegget ble ikke byttet i 2008, men er trolig fra byggeår.

Det er ingen synlig membran ved sluket, da området er tildekket av flislim.

Det er ingen rørmansjetter rundt avløpsrør bak toalett, eller rørgjennomføringer i gulv. Det er heller ingen synlig membranoppkant ved dørterskel.

Badet inneholder: dusjkabinett, gulvmontert toalett, servantinnredning og vaskemaskin.

(...)

Konklusjon:

Her må sluket byttes.

Da badet har en mangelfull og uoversiktlig membranløsning, er det ikke mulig å skjøte seg inn på eksisterende membran rundt sluket.

Derfor må flisene fjernes på hele gulvet, og det må legges ny toppmembran med 5 cm. oppkant på utsiden av eksisterende veggfliser

(...)

NB: Utbedringsforslaget forutsetter at det må benyttes dusjkabinett, da eksisterende vegger er uberørt.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 104 175 inkl. mva.

Tryg opplyste i e-post av 23.9.22 at kjøper kunne få til sammen kr 56 752 i erstatning. Kjøper fremla dokumentasjon for kostnader på til sammen kr 272 826, og opplyste om en utbetaling fra Tryg på kr 99 580.

Kjøper har anført at det foreligger et avvik ved sluket. Kjøper har i hovedsak anført at takstmannen, etter de faktiske forholdene, skulle ha gitt sluket TG 3. Det ble også anført at selger ga uriktige opplysninger, ved at han i egenerklæringsskjemaet hadde krysset av nei på spørsmål om det hadde vært feil tilknyttet våtrom som f.eks. vannlekkasje. Det ble vist til at fagpersonene som var på befaring understreket at dette ikke var første gang vannlekkasjen hadde skjedd. Det var tydelige spor etter tidligere vannlekkasjer, og det ble blant annet vist til bildene av kjøkkenskapene som hadde svulmet opp.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhendingslova. Foretaket har i hovedsak vist til at det ble gitt risikopplysninger ved salget. Det fremgikk av salgsoppgaven at sluket var fra byggeår, med unntak av badet i kjeller, og badet ble gitt TG 2. Det ble anført at det ikke var sannsynliggjort at selger ga mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Avvik fra forskrift til avhendingslova medførte ikke at det skulle ses bort ifra risikopplysninger i tilstandsrapporten, jf. LB-2023-170557. En ev. utmåling av et prisavslag måtte ifølge foretaket ta utgangspunkt i estimatet fra M. AS, og etter fradrag for standardheving settes til kr 0.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at tilstandsrapporten ikke oppfylte kravene i forskriften § 2-2, og viste både til manglende hulltaking og synlige avvik ved sluket. Sekretariatet

kom til at tilstandsrapporten ikke var gyldig, jf. forskriften § 1-5, og at det forelå mangelsansvar etter både avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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

Det fremgår følgende av forskrift til avhendingslova § 2-2 tredje ledd om den bygningssakkyndiges undersøkelse av blant annet sluk på våtrom:

I membranen, tettesjiktet og sluket i gulvet og på veggene skal den bygningssakkyndige

a. undersøke sluk og rørgjennomføringer, herunder se om det er mansjett og klemring

b. undersøke om det er mulig å gjøre rent

c. undersøke membranens alder

d. se etter tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt og utettheter, og angi risiko i tilfeller der en forsvarlig vurdering ikke er mulig på grunn av at arbeidet ikke er fagmessig utført

I skaderapporten er det avdekket hull i sluket, noe som har ført til vannlekkasje ned på overskap på kjøkkenet. Det fremgår av nevnte rapport og M. AS' skadebeskrivelse, at det ikke er synlig membran i sluket, samt at det ikke er rørmansjetter rundt avløpsrør bak toalett eller rørgjennomføringer i gulv.

Sett i lys av forskriftens krav i § 2-2 tredje ledd, er det nemndas syn at det er gitt ufullstendige opplysninger i tilstandsrapporten. Nemnda legger til grunn at det ovenfor nevnte forhold var synlig for takstmannen ved befaringen i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten, og dette skulle ha vært påpekt i rapporten. Opplysninger om blant annet at det er hull i sluket samt at det ikke er synlig membran i sluket, er klare risikoopplysninger som kjøper har grunn til å regne med å få, og som det må legges til grunn er av betydning for kjøpers vurderinger ved budinngivelse. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at det i tilstandsrapporten er underkommunisert hvilken risiko som er forbundet med alderen og tilstanden på sluket.

Nemnda er følgelig kommet til at det ved salget er gitt ufullstendige opplysninger om baderommets slukløsning, jf. avhl. § 3-7. Nemnda finner det klart at de ufullstendige opplysningene kan ha virket inn på avtalen, jf. særlig at sluket har et hull som medfører lekkasje ved bruk. Det foreligger etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda har for sin vurdering ikke funnet det nødvendig å ta stilling til gyldigheten av tilstandsrapporten, og det er heller ikke nødvendig å vurdere hvorvidt det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda legger til grunn at det kan foretas en lokal utbedring i dette tilfellet, slik M. AS har beskrevet. Disse kostnadene er oppgitt å være kr 104 000. Nemnda legger til grunn at det i tillegg påløper nødvendige utgifter til rørlegger samt kostnader til utbedring av følgeskader. Videre har kjøper opplyst at han har fått dekket i underkant av kr 100 000 av annen forsikring og dette beløpet kommer til fradrag ved utmålingen. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000 etter at det også er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. 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 Alexander Venås (forbrukerrepresentant).