

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-591

1.7.2024

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

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

\ Ny avhendingslov – mangelfullt fall på badegulv – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7 – forskriften § 2-2.

En leilighet med to bad oppført i 2020 ble solgt for kr 9,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.12.22. Ved salget hadde selger i egenerklæringsskjemaet svart "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. Badet ble i hovedsak vurdert til TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ble liggende vann i nedsenket dusjsone på badet etter bruk av dusjen. Kjøper anførte at både selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det forelå en upåregnelig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke var kjent med forholdet, samt at de avdekkede fallforholdene ikke var av en slik karakter at det var grunnlag for mangelansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 41 676, krav om erstatning for advokatutgifter og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende fall i dusjsonen på baderom, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet oppført i 2020.

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

Hovedsoverom med direkte adgang til bad

Romslig master bedroom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. (...)

Fra soverommet er det direkte adgang til et moderne bad (...)

Dusjhjørne med Innfellbare glassdører gir større romfølelse og øker fleksibiliteten. Servant med underskap og speilskap med belysning over.

Vegghengt vannklosett.

(...)

Bad 2

Lekkert og pent flislagt bad/wc med varmekabler i gulv. Badet består av inn utadslående dusjvegger, veggfestet toalett, servant m/underskap, overskap m/speilfronter og opplegg for vaskemaskin. Malt himling med innfelte downlights.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende om badet saken gjelder:

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, downlights, speilskap med belysning, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, vegghengt toalett, dusj hjørne med nedsenk og innfellbare glassdører.

(...)

Overflater vegger og himling – TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater Gulv – TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt – TG 1

Det er plastsluk. og smøremembran med dokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredning – TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon – TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Fukt i tilliggende konstruksjoner – TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. FDV foreligger, reklamasjonstiden løper.

Under tilstandsrapportens punkt "Overflater gulv" var det et bilde som viste en lasermåler på gulvet.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha bodd i boligen i 2 år og 5 måneder. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom som f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader.

Boligen ble solgt for kr 9,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.12.22, og overtatt av kjøper den 4.1.23.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det var manglende fall i dusjsonen på gjestebadet. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 26.5.23.

Kjøper fremla en skaderapport fra M. AS datert 7.6.23:

[Bilde] Bilde av vanndam som ikke renner til sluk pga. motfall i dette området.

(...)

Det er motfall til sluk i et område på gulvet i dusjsonen. Eier opplyser at vannet blir liggende i en damm i over 12 timer etter at dusjen har vært benyttet. Dette er en håndverksfeil som har vært der siden badet ble bygget.

(...)

Skadeomfang: Dette har ikke ført til noen skade på badet.

(...)

Reparasjonsbehov: Spesielle betingelser: Her må flisene i området med motfall fjernes forsiktig, uten å skade membranen som ligger rett under. Det sparkles så opp tilstrekkelig fall på underlaget, før nye fliser kan monteres. Dette er noe som kan utbedres med en lokal utbedring. Kostnad: kr 35 000

Oppsummering: Det er motfall til sluk i et område på gulvet i dusjsonen. Eier opplyser at vannet blir liggende i en damm i over 12 timer etter at dusjen har vært benyttet. Dette er en håndverksfeil som har vært der siden badet ble bygget. Dette har ikke ført til noen skade på badet.

Kjøper innhentet deretter et pristilbud for å vurdere muligheten til å gjennomføre en lokal utbedring av avviket som var avdekket fra M. AS datert 12.6.23:

Hva kan gjøres: Her kan vi få til en lokal utbedring ved å sparkle opp svanken på gulvet under flisene, slik at vannet i dette området ledes til sluket. Løsningsforslaget forutsetter at det er mulig å skaffe samme type fliser. Her må slukristen senkes noen millimeter og svanken under flisene sparkles opp til et jevnt fall mot sluk. Vi forsøker å utføre dette uten å komme i kontakt med membranen, og at kanten på nedsenket området opprettholdes.

Vi kan gjøre følgende: Det freses ut et spor i fuger i ytterkant av utbedringsområdet, og fliser og slukrist fjernes forsiktig uten å skade underliggende membran. Flislim slipes forsiktig ned og membranen kontrolleres. Område renses og primes, før svanken på underlaget sparkles opp med flislim. Det monteres så fliser og slukrist. Forbehold om at fliser kan skaffes. Eier bør gjøre undersøkelser ang dette på forhånd. Området fuges.

På bakgrunn av funnene ga den fagkyndige tilbud om utbedring på kr 46 563 inkl. mva. Tilbudet inkluderte alt av reisekostnader og materialer unntatt fliser. Det ble også fremlagt e-postkorrespondanse mellom kjøper og F. flis for pristilbud på fliser på kr 458 inkl. mva. per m2.

Ifølge foretaket har selger forklart å ikke ha kjennskap til forholdet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen da det var oppdaget manglende fall i dusjsonen på det ene badet. Kjøper har i hovedsak vist til at det ble gitt mangelfulle opplysninger fra selger og selgers takstmann, jf. avhl. § 3-7, og har bl.a. vist til forskrift til avhendingslova § 2-2. Kjøper har også pekt på at selger måtte ha kjent til forholdet all den tid selger hadde eid boligen siden oppføringsåret. Kjøper har videre anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Kjøper har vist til at det var et avvik fra gjeldende forskriftskrav, og at var tale om et upåregnelig avvik. Kjøper har bestridd at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 41 676 etter fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, samt krav om advokatutgifter på kr 26 737, og forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper ikke reklamerte innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, og at det uansett ikke foreligger mangelsansvar. Det ble særlig vist til at de avvikende fallforholdene på badet ikke var av en slik karakter at de ga grunnlag for ansvar etter avhl. § 3-2. Ifølge foretaket kunne ikke kjøper forvente at hver eneste vanndråpe rant ned i sluket. Videre hadde hverken selger eller selgers takstmann kjennskap til problemet med fallforhold, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Selv om reklamasjonsfristen etter sekretariatets vurdering var overholdt, jf. FinKN 2013-153 og FinKN 2023-681, kom sekretariatet til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet manglende fall på gulvet i dusjsonen på badet.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til det anførte forholdet. Avviket er inne i den nedsenkede delen av dusjsonen på gjestebadet, hvor vannet blir liggende igjen på deler av gulvet etter at dusjen er benyttet. Nemnda er enig med sekretariatet i at *"den fremlagte dokumentasjonen tilsier at det kun dreier seg om et begrenset problem"*.

For så vidt gjelder takstmannens forhold, fremholdt sekretariatet:

Kjøper har også anført at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene. Om dette vil sekretariatet bemerke at vi heller ikke finner holdepunkter for å betvile takstmannens kunnskap.

Kunnskapsvilkåret "måtte kjenne til" i avhl. § 3-7, er i rettspraksis og nemndspraksis omtalt som et krav om grov uaktsomhet, jf. f.eks. Rt. 2001 s. 369 og FinKN 2021-871. Spørsmålet blir således om takstmannen opptrådte grovt uaktsomt da han ikke oppdaget og bemerket at det var motfall i dusjsonen ved sin befaring.

Ved vurderingen av hvorvidt takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt, bemerker sekretariatet at vi i henhold til Finansklagenemndas praksis anser forskrift til avhendingslova ("tryggere bolighandel") av 8.6.21 nr. 1850 å gi veiledning for vurderingen, jf. FinKN 2024-14 og FinKN 2023-126.

Forskriften angir minstekrav til tilstandsrapporter ved boligsalg, og kravene til undersøkelse av våtrom reguleres i § 2-2 i forskriften. Etter § 2-2 andre ledd bokstav f skal den bygningssakkyndige "undersøke om det er tilfredsstillende fall til sluket ved hjelp av vater eller laser". Videre følger det av bokstav i at den bygningskyndige skal "undersøke om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen".

Sekretariatet finner grunn til å påpeke at det ikke fremkommer av forskriften hvor på gulvet det skal måles, og heller ikke omfanget av arealet som skal måles. Av takstrapporten som er fremlagt ved salget, fremgår det at badet er gitt TG 1, og fra tilstandsrapporten hitsettes:

"Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF."

Synligheten av lokale fallforhold vil variere avhengig av hvor på gulvet det blir målt. Lokale forskjeller som motfall i nedsenket dusjsone vil være mindre fremtredende når det måles fra terskel til sluk. Sekretariatet kan ikke se at takstmannen har registrert manglende fall/motfall. (...)

Når ikke annet er opplyst, finner vi å kunne legge til grunn at takstmannen har funnet fallforholdene tilfredsstillende. På bakgrunn av det ovennevnte mener vi det er sannsynlig at lokalt motfall i dusjsonen ikke har vært synlig for takstmannen under befaringen. Se til sammenligning nemndas vurdering i FinKN 2023-143. Vi kan etter dette heller ikke se at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan følgelig ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda er også kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til. Det er ved vurderingen lagt særlig vekt på at det er tale om en mindre vannansamling som legger seg på deler av gulvet i den nedsenkede dusjsonen på gjestebadet. Det er ikke avdekket noen skader som følge av dette, og nemnda kan – i likhet med sekretariatet – *"ikke se at motfall i dusjsonen av denne størrelsesorden utgjør et avvik fra det kjøper med rette kunne forvente av boligens tilstand"*. Foranlediget av kjøpers nemnsanmodning, bemerker nemnda at den ikke finner det sannsynliggjort at tilstandsrapporten ikke er utarbeidet i samsvar med gjeldende forskrift.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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