

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-594

1.7.2024

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

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

Manglende varmekabler – utett rørgjennomføring – lekkasje i vinterhage – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12, 4-14 og 4-19.

En enebolig oppført i 1996 ble solgt "som den er" for kr 7 875 000, og overtatt av kjøper 30.9.21. Det fremgikk av salgsprospektet og tilstandsrapporten at badet i første etasje var fra 2011, og at det hadde varmekabler i gulvet. Badet ble gitt TG 2, som følge av enkelte negative forhold. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at varmekablene på badet ble "sjekket" under oppussingen i 2011. Vinterhagens vinduer og dør var vurdert til TG 1 i tilstandsrapporten. I egenerklæringen opplyste selger om problemer med fundamentet til vinterhagen, og at dette ble utbedret som en forsikringssak i 2020. Det fremgikk av e-post fra firmaet som utbedret skadene, sendt til forsikringsselskapet med selger i kopi, at det var snakk om vanninntrenging i vinterhagen i 2020, uten at det ble opplyst om dette i salgsdokumentene. Kjøper reklamerte den 4.3.22 over lekkasje og feil ved vinterhagen, utette rørgjennomføringer og manglende varmekabler/gulvvarme på bad i første etasje. Det ble anført at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger. Foretaket bestred ansvar og anførte at selger ikke kjente til skader eller feil ved vinterhagen etter utbedring, og heller ikke at det manglet varmekabler på badet. Videre ble det anført at selger opplyste kjøper om rørgjennomføringen på visning, og at det uansett var reklamert for sent. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 369 000, samt erstatning for advokatutgifter kr 30 806.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende varmekabler på bad, utette rørgjennomføringer i badegulv og feil ved vinterhage, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig oppført i 1996.

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

Badet har god plass til ytterligere innredning og har varmekabler i gulvet.

(...)

Fra stuen er det bred åpning ut til en fantastisk vinterhage. Vinterhagen har enstavs parkettgulv med gulvvarme, glasstak og trelags isolerglass fra 2016. De flotte glassfasadene gjør at utsikten trekkes godt inn i rommet. Hagestuen har også plass til et langbord og utgang til terrassen.

(...)

Bad 1

Det ene badet ligger i første etasje og er fra 2011. Her er det hvite veggfliser og grå gulvfliser - et klassisk og tidløst uttrykk. Himling er pent lyssatt med downlights og det er behagelig varme i gulvet.

Baderomsinnredningen er i sort, høyglanset utførelse. Den består av heldekkende servant på skuffeseksjon og speil med belysning. Badet har også toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

(...)

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. (Varmepumpe i entre i 1. etasje). Det er varme i gulv på bad i underetasje, gulv i entré, bad i første etasje, vinterhage og gulv i utvendig inngangsparti.

(...)

Boligen ble bygget i 1996 og er oppgradert med kostnadsstunge arbeider som blant annet yttertak fra 2019, kjøkken i 2014 og et bad i 2011. Nevnte kjøkken ligger åpent mot stuen og har integrerte hvitevarer. Stuen er romslig og er forbundet med en fantastisk vinterhage med vid utsikt. Videre er det en hyggelig loftstue, fire soverom og to flislagte bad med gulvvarme. (...)

Kort fortalt

(...)

- Tiltalende stue med peisovn. (...)

- To pene bad, ett var nytt i 2011. (...)

Bruksendring i 2015/2016:

Det foreligger tegninger fra kommunen på tilbygg av vinterhage og nytt inngangsparti. Tegningene ble godkjent av kommunen 10.02.2016. Det foreligger ferdigattest på tiltaket datert 11.05.2021.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens konklusjon bl.a. opplyst om følgende:

Det er foretatt tilstandsrapport på enebolig med byggeår 1996, iht. Eiendomsverdi. Boligen er vurdert ut fra byggeforskriftene 1987, samt NS3424. Eier var til stede på befaringen der det ble påvist og gitt opplysninger.

(...)

Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, med normal bruksslitasje og installasjoner til dagens normale utførelse, der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidig vedlikehold.

Under punktet "Bygning, generelt", ble det bl.a. opplyst om følgende:

Vinterhagen er fundamenter med betongfundamenter, limtresøyler og drager.

Vinduer i vinterhage var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Vinterhage med 3-lags isolerglass fra 2016.

Utsifting/vedlikehold:

Normal tid før utsifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 – 50 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Vinduer fremstår med normal bruksslitasje med tanke på alder og tiltenkt funksjon.

Tg er gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Skyvedør i vinterhage var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

(...)

Skyvedør på vinterhagen med 3- lags glass fra 2016. (...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Dører/port fremstår med normal bruksslitasje med tanke på alder og tiltenkt funksjon.

Tg er gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Under punktet "Balkonger, terrasser ol.", ble det opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Stor terrasse på med utgang fra stue/kjøkken og vinterhage i 1. etasje.
Dekket er belagt med kompositt terrassebord. Rekkverk i stål/glass.

Stor markterrasse med utgang fra soverom i underetasje.
Dekket er belagt med terrassebord i tre.

Tilstandsvurdering:

Det var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

Under punktet "Varme, generelt", ble det opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.(Varmepumpe i entre i 1. etasje).

Iht. eier er det varme i gulv på bad i underetasje.

Iht. eier er det varme i gulv i entre, bad og vinterhage i 1. etasje.

Iht eier er det varme i gulv i utvendig inngangsparti.

Tilstandsvurdering:

Varme- og lydisolasjon iht. byggeår. Med tanke på alder anses isolasjonsevnen å være normal og forventet med tanke på alder, konstruksjonsmetode og utførelse.

Utstyret er ikke funksjonstestet av undertegnede.

Tg er ikke vurdert.

Bad i første etasje var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Bad i 1. etasje: Flislagt bad med varme i gulv. Underskap med heldekkende servant, speil med belysning, klosett og dusjnisje med dusjdører i herdet glass. Mekanisk avtrekk.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Bad fra 2011 iht. eier. Badet fremstår med tiltenkt funksjon og med normal bruksslitasje.

Synlig tettesjikt med klemt tettefunksjon i sluk.

Det er svakt fall til sluk, men det er ikke i henhold til teknisk forskrift.

Det ble observert noen bom i gulvfliser.

Det ble ikke indikert unormalt høye fuktverdier ved fuktsøk på befaringsdagen.

Tg er gitt med tanke på ovennevnte.

Antatt normal levetid for fliser m/ tettesjikt 10-20 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20- 50 år.

Antatt normal levetid for plastsluk 30 50 år.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 1996. På spørsmål 1 om kjennskap til feil ved våtrom, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 2 om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom, hadde selger krysset av "Ja, kun av faglært", og opplyst om følgende:

Firmanavn

Gjensidige

Redegjør for hva som er gjort og når

Sjekket varmekabel og byttet en flis samt oppussing av bad i 1 etg. Flislagt bad i år 2011 og (Rørlegger C.)

På spørsmål 2.1 "Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt", hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 10 om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i

terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Lekkasje i tak og pipebeslag

På spørsmål 11 om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja, kun av faglærte", og opplyst om følgende:

Firmanavn

Gjensidige og O. tak og blikk

Redegjør for hva som er gjort og når

Skiftet tak utvendig og pipebeslag samt tak ess innvendig

Under "Tilleggskommentar", hadde selger opplyst om følgende:

Bygd godkjent vinterhage i 2016. Ferdig montert av firma G. AS. Det ene fundamentet begynte å sige pga uteglemt limsøyledrager. Dette er nå utbedret og alt er ferdig utført i 2020. Dette er en forsikringssak via Gjensidige og arbeidet ble utført av firma T. AS.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 875 000 ved kjøpekontrakt datert 3.6.21, og overtatt av kjøper 30.9.21.

Ifølge kjøper oppdaget de svak gulvvarme i vinterhagen i desember 2021 og januar 2022. Ifølge kjøper ble det den første uken i januar 2022 oppdaget manglende gulvvarme og brudd i tettesjiktet i gulvet på badet i første etasje. Kjøper skal ha kontaktet selger per SMS den 7.1.22, og stilte da spørsmål om hvordan man skrudde på varmekablene på badet i første etasje.

Det ble fremlagt notat/pristilbud fra R. AS datert 18.2.22:

Bad Første etasje:

Viser til befaring bad første etasje der vann rør kommer opp ifra gulvet ved dusjsonen. Badet her er ikke tett da membranen ikke er hel.

Sender ved pristilbud for å kunne ordne membran, monterer nye veggbokser i vegg, legge nye varmekabler på bad.

Rørlegger utfører følgende arbeid bad

- Bytte ut pex rør ifra varerør til kaldt vann og varmt vann.
- Forlenge varerør.
- Montering av veggbokser for rør i rør.
- Plugge vann og avløp ifra vegg boks.

Snekker og murer utfører følgende arbeid bad

- Demontere fliser på gulv. Demontere en flis på vegg.
- Påføring av membran på gulv og vegg, der dette er brutt.
- Støp etter varmekabler er lagt, fall mot sluk.
- Montering av flis, fug og silikon.

Elektriker utfører følgende arbeid bad

- Levering og montering av varmekabler med termostat.

SUM FAST PRIS komplett inkl. materiell og arbeid kr 36,300, - +MVA (25%) = kr 42,500, - inkl mva.

Flis ikke inkludert i

Det ble videre fremlagt e-post fra E. AS til kjøper av 28.2.22:

Når vi åpnet gulvet i vinterhagen deres var det tydelige tegn på fukt under parkett. Bunnsvillen var helt våt og varmemfolien har tatt til seg fuktighet. Varmefolien tåler ingen fukt og vil korrodere etter kort tid. Folien må byttes må byttes. Dette estimeres til en kostnad på ca 15000 inkl mva.

Feilkilder på fukt/ vanninntrenging må utbedres. Det er vanskelig å si noen årsak uten at vi har tatt opp gulv og sett nøyere på dette. (...) fra T. AS er usikker på hvor dette kommer inn eller evt. årsak til fukt. Gulvet og folien bør tas bort og se hvor feilkilder er.

I e-post av 4.3.22 ble det fremsatt reklamasjon overfor foretaket:

Reklamasjon vedr. bad i 1. etasje

Kjøper har tidligere reklamert på badet i 1. etg. p.g.a. manglende varme i gulv, hull i membran og manglende plombering av uttak til vaskemaskin. Kjøper har nå fått tilbud på utbedring av badet. Tilbudet vedlegges her. I tillegg til tilbudet tilkommer også kostnader til fliser og flislegging.

Reklamasjon på vannlekkasje fra tak ned til vinterhage

I tillegg til reklamasjonen på badet i første etasje har kjøper nettopp oppdaget vannlekkasje og fukt i oppbyggingen av gulvet i husets vinterhage. Da tømrer og elektriker var på befaring for å besiktige vannskaden, ble kjøper gjort oppmerksom på at det tidligere hadde vært lekkasje problematikk i vinterhagen. Kjøper er ikke blitt informert om dette verken i salgsoppgaven eller i selgers egenerklærings skjema. Det vil bli innhentet pristilbud for å få utbedret dette.

Det ble fremlagt en reklamasjonsrapport fra O. AS datert 19.8.22:

Konklusjon

På befaringen ble det avdekket avvik/feil ved at det er:

- Fukt og kondensvann i vinterhagen, som følge av manglende ventilasjon og noe mangelfull oppvarming over en god stund. Kondensvannet har ført til at det har kommet fukt/vann på varmemfolien som ligger plassert under parkettgulv i vinterhagen.

Varmefolien har blitt utsatt for fukt/kondensvann over en lengre periode, og varmemfolien har nå korrodert/rustet.

Kortslutning og skader i varmemfolien som følge av dette. Varmefolien må nå byttes ut med ny, pga svikt i de elektriske komponentene.

Varmefolien har nå tatt skade av fukt/kondensvann som har kommet under selve parkettgulvet over en periode.

- Videre er det tydelige tegn til avvik på vannrør som er plassert i baderomsgulvet og i våtsonen i 1 etg. Det er i tillegg funnet følgeskader i isolasjon/bjelkelaget i etasjen under, hvor vannrørene som kommer opp i gulvet på baderommet i 1 etg er plassert.

- I tillegg er det avvik/feil ved monteringen på det elektriske anlegget, hvor føler og bryter på gulvvarmen er plassert i et annet rom enn det føleren opprinnelig skal styre. (satt på feil sted i gangen/entre) det er pr nå ingen varme i badegulvet, da varmekablene ikke fungerer pr i dag.

Problemene og avvikene i boligen er kommet frem/funnet noen måneder etter at kjøper overtok boligen. Forholdet vurderes å ha vært tilstede også i selgers eiertid.

Avdekket avvik vurderes som avvik i forhold til forskriftskrav samt at utførelse ikke er i tråd med fagmessig utførelse, Norsk byggeskikk og standard. Avvikene har ført til skader og vil føre til større avvik/feil fremover hvis man ikke gjør tiltak for utbedring/forbedring av de avvik som er funnet i dag.

Årsak til problemene vurderes som sammensatt av flere faktorer.

Tiltak må utføres, hvis ikke kan de avvik som har funnet utvikle seg til å bli noe større i omfang en det som er i dag.

I rapporten var det inntatt en e-post fra firma T. AS, som hadde utført arbeider på boligen i 2020. O. AS estimerte samlede utbedringskostnader til kr 230 938 inkl. mva.

Det ble videre fremlagt reklamasjonsrapport fra M. AS datert 10.3.23:

I vinterhagen hadde kjøper utbedret feilen høst 2022. Parkett og varmemfolie var fjernet og ny varmekabel i lavtbyggende støpemasse med fliser over var lagt. Undertegnede hadde derfor ingen mulighet til å undersøke gulvet. Kjøper hadde tatt vare på den gamle varmemfolien. Denne ble inspisert og det ble ikke funnet tegn til skader/korrosjon etter fukt på denne. Undertegnede går derfor ikke videre med dette punktet. Kjøper må eventuelt selv legge frem dokumentasjon på skaden.

Det er opplyst i salgsdokumentasjonen at det er varmekabler på badet i 1.etg. Det ble ikke funnet noen termostat eller tilkoblinger av gulvvarme for dette rommet. Det var ingen tegn til at det tidligere har vært montert varmekabel her. Opplysningene om at gulvvarmen muligens var tilkoblet i termostat i mellomgang

(gang mellom bad og kjøkken) stemmer ikke. Det eneste som var tilkoblet i den termostaten var ca 200Watt med varmemefolie som kun ser ut til å være forlagt i mellomgangen.

I denne rapporten utarbeides det derfor et forslag til å etablere gulvvarme på badet på rimeligst mulige måte, under visse forutsetninger, da underliggende membran osv ikke lot seg undersøke på befaringen.

- Det forutsettes at eksisterende membran er intakt og av god kvalitet,
- at eksisterende fliser sitter tilstrekkelig godt til underlaget
- at ca 2cm ekstra byggehøyde på gulvet er akseptabelt.

Ifølge foretaket, hadde selger forklart følgende:

Selger har for selskapet opplyst at de ikke er kjent med fukt eller skader på baderommet i 1. etasje. Selger benyttet baderommet som et gjestebad. De viser videre til at rør som var plassert under kommode ble forevist kjøper på visning. Det var kjøper som ønsket å beholde den omtalte kommoden, noe selger aksepterte. Kjøper har derfor vært kjent med at det stikker opp et rør under denne kommoden.

Selger har ikke opplevd problemer med varmekablene på baderommet.

(...)

Hva gjelder vinterhagen har selger ikke hatt problemer med denne etter ferdigstilling/utbedring. Det var en forsikringssak i selgers eiertid, som ble håndtert av Gjensidige. T. AS utførte jobben som opplyst i selgers egenerklæringsskjema. Selger har uansett ikke opplysningsplikt for forhold som er tilstrekkelig utbedret.

I januar og februar 2024 opplevde kjøper vannlekkasje i vinterhagen. I skaderapport utarbeidet av R. AS fremgikk:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Vannlekkasjen skyldes utett tak i vinterhagen.

Vinterhagen ble bygget i 2016 av G. AS. Kunde informerer om at dette firmaet har gått konkurs. Kunde informerer om at de flyttet inn i 2021, og oppdaget da at det ikke var varme midt i gulvet på vinterhagen. De tok opp parketten og oppdaget fuktskade i gulv. Etter samtale med entreprenør så valgte de å legge varmekabler og fliser.

Befaringen avdekker renne/dryppmerker flere steder på taksperrene i vinterhagen, og det er tydelig at vannet har fulgt sperrene ned til yttervegg og deretter ned på gulv. Det avdekkes ingen synlige følgeskader og fuktmålinger viser lite indikasjon på nåværende fukt.

(...)

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Det anbefales at fagkyndig inspiserer tilbygg og kontrollerer at tak og overganger mot hovedbygg er tett.

(...)

Skadeomfang

Ingen følgeskader ble avdekket på besiktigelsestidspunktet.

Kunde informerer om sprekker i fuger og løs gulvflis i venstre ytre hjørne på vinterhagen. Dette henger trolig ikke sammen med innmeldte vannlekkasje.

Ifølge foretaket har selger forklart at de ikke var kjent med skader eller feil ved vinterhagen etter utbedringen, samt at T. AS tok opp gulvet, at det kom en elektriker og la varmemefolie, og at det deretter ble lagt nytt gulv. Alt var en forsikringssak, og selger forklarte at de konstant hadde på varme så lenge de bodde der. Selger skal også ha forklart at de ikke hadde opplevd problemer med fukt etter utbedringen, at de ikke var kjent med kondens, samt at inneklima aldri hadde vært et tema. Selger påpekte at det ikke har vært skade i glasset, men at det kom inn vann hvilket de forklarte til kjøper. Ifølge foretaket har selger videre forklart at kjøper ble forevist rørgjennomføringen ved rør som var plassert under en kommode på visning. Dette røret hadde tidligere vært koblet til en utslagsvask. Ifølge foretaket har selger også forklart at det var varmematter på badet som var styrt ved termostat i gang, og at dette hadde fungert i hele deres eiertid.

Det ble fremlagt et tilbud på oppretting av vinterstue fra T. AS datert 2.3.20:

Forslag 1

Legge inn en limtredrager, Borre opp 5 nye søylepungter på Ø25. Kryssstive til de 3 eksisterende som er plassert midt under vinterstuen, Fjerne parkett og legge ny varmemefolie og ny parkett, blikkenslager vil gå over vinterhagen og fikse evt skader og lekkarser. Bytte ut isolasjon og asfaltplater på undersiden. Blikkenslager har jeg anslått til 25000 ink mva. Tømrer arbeide vil komme på 147000 ink mva elektriker vil komme på 12000 ink mva Det eneste som er vanskelig og gi pris på er og reparere skaden på selve vinterstuen, derfor er den anslått til 25000 ink mva, Selv om dette blir gjort, Kan jeg ikke garantere for bevegelse i terrenget.

Forslag 2

Det samme oppsettet som forslag 1, Men heise inn en liten graver. Grave fem pungter i henhold til frostfritt, grusing, styroform. Dette vil bli utført av F. A/S Dette vil bli 125000 ink mva dyrere en forslag nr 1, Grunnet at vi må gjøre samme opprasjon etter at de har gravd, Han kan heller ikke garantere for settningsskader i ettertid. Vi hadde en samtale når vi var der, og han sa at selv om mann hadde revet alt og støpt en såle på mark etter forskriftene så kunne han heller ikke gi en garanti på null bevegelse i grunnen. Har dere noen spørsmål er det bare og ringe.

Det ble også fremlagt e-poster fra takstmann H. til selger av 13.3.20 og 21.4.20:

Takk for info og at du innhenter tilbud på utbedring av fundamenter.

Men vi må skille tydelig mellom skadeårsak og følgeskader.

Skadeårsak er dårlig fundamentering / underdimensjonert påbygg. Ansvarlig firma: T. AS. Firmaet mottok regressvarsel fra Gjensidige i november 2019.

Følgeskader er det at glassbygget har fått skader pga svikt i fundamenter.

T. AS skal ikke brukes til å utbedre følgeskader på glassbygget, men de skal kunne få anledning til å rette på eget arbeid. Det forutsettes da at de legger frem et skriftlig løsningsforslag som vi må godkjenne før de få slippe til, og at de har kapasitet til å gjøre jobben så snart som mulig. De får ikke betalt av Gjensidige for å rette på eget arbeid.

(...)

Har vært noen runder intern i Gjensidige. Vi kan likevel bruke T. AS om dere ønsker det.

Men vi må få T. AS til å spesifisere tilbudet bedre, slik at det skilles tydelig mellom det som har med skadeårsak å gjøre (svikt i fundamentering) som dekkes med inntil 100.000,- og det som har med følgeskader med hagestuen å gjøre (dekkes av Gjensidige).

Her tenker jeg at vi for Prosjektforslag 1 :

1. Må få egen pris på: "Fjerne parkett og legge ny varmemefolie og ny parkett, blikkenslager vil gå over vinterhagen og fikse evt skader og lekkarser. Bytte ut isolasjon og asfaltplater på undersiden.". Dette er dekningsmessig skade som dekkes av Gjensidige.

2. og egen pris på: "Legge inn en limtredrager, Borre opp 5 nye søylepungter på Ø25. Kryssstive til de 3 eksisterende som er plassert midt under vinterstuen". Skadeårsak dekkes av Gjensidige med inntil 100.000,-.

Tilbud som skal brukes av Gjensidige må også være spesifiseres med timer og materialer, før vi kan bruke det.

I e-poster av 30.6.20 og 22.10.20, sendt fra T. AS til takstmann H. med selger i kopi, fremgikk:

Da har jeg avtalt med kunden, at vi begynner på vinterhagen aug/sep grunnet stor arbeidsmengde og regner ikke dette som noe problem iht tilbudet fra dere?

(...)

Har nå etter mye prøving endelig funnet ut hvor vannet har kommet inn. Har pratet litt med kunde ang varme i gulv, vi har priset folie som var der. alternativ er varmematte med lavtbyggende flytstøp, Men dette er ikke med i prisen vi har gitt. Folie eller varmematte er samme pris men støping vil komme i tillegg. grunnen til at vi begynte og prate om dette er at folien er veldig sennsetiv for fuktighet. Hvis det blir støp har jeg fått en pris på 21852 ink mva. Dette er hvis det skulle bli en lekasje i fremtiden så vil det bli billigere og ordne opp i. Vet ikke hva du tenker om dette.

Kjøper har fremlagt en e-post av 10.5.24 fra entreprenør S. med pristilbud på kr 40 000 inkl. mva. for å utbedre vinterhagen, og et pristilbud på kr 319 000 inkl. mva. fra T. AS av 9.5.24 for ny vinterhage.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som følge av at selger ga mangelfulle opplysninger om lekkasje og feil ved vinterhage, at selger holdt tilbake opplysninger om rørgjennomføringer i badegulv, samt at det ble gitt uriktige opplysninger om varmekabler på bad. Kjøper har også anført at forholdene utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 369 000, og erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 30 806.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7, og i hovedsak vist til at selger ikke var kjent med skader eller feil ved vinterhagen etter utbedring. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-8, og i hovedsak vist til at det ikke ble gitt uriktige opplysninger om membranen på badet, at lekkasjepunktet ikke var synlig for takstmannen da det var dekket av en kommode, og at selger ikke hadde noen grunn til å tro at det ikke skulle være gulvvarme på baderommet. Foretaket har også vist til at selger har forklart at kjøper ble forevist rørgjennomføringen ved rør som var plassert under en kommode på visning, og at forholdet derfor ikke kunne gjøres gjeldende som mangel, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har også anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Det var ikke reklamert for sent for noen av forholdene, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet kom videre til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om varmekabler, utett rørgjennomføring, og vanninntrenging i vinterhagen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet uriktig opplysning om varmekabler på et bad, utett rørgjennomføring og lekkasje i vinterhagen.

Nemnda kan ikke se at foretakets anførsel om at det er reklamert for sent over forhold knyttet til varmekablene på badet og vinterhagen kan føre frem, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det vises til sekretariatets grundige drøftelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Nemnda går etter dette over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Det er sannsynliggjort at det ikke er varmekabler på det aktuelle badet. Ved salget var det opplyst at badet hadde varmekabler i gulvet, og det er på det rene at det er gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Nemnda finner også at det er gitt ufullstendige opplysninger om utette rørgjennomføringer på badet. Selger kjente til rørgjennomføringene og at de tidligere hadde vært koblet til en utslagsvask, noe det ikke er opplyst om i salgsdokumentasjonen. Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger opplyste om dette muntlig. Slik nemnda ser det, hadde kjøper grunn til å regne med å få opplysninger om de utette rørgjennomføringene. Dette er en feil ved badet, som også innebærer en bruksmessig ulempe. Det er følgelig gitt ufullstendige opplysninger på dette punktet, jf. avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om det er gitt ufullstendige opplysninger om vinterhagen, heter det følgende i sekretariatets vurdering:

Sekretariatet oppfatter det etter dette slik at det er på det rene at selger opplevde vanninntrengning i vinterhagen i 2020. Basert på e-posten fra T. AS av 22.10.20, hvor selger var satt i kopi, fremstår det som at det var vanskelig å lokalisere årsaken til vanninntrengning, og det gis i tillegg en indikasjon på risiko for at det

vil kunne oppstå lekkasje i fremtiden. Vi bemerker at selger var satt i kopi på flere e-poster, og at selger også har vært i direkte kontakt med T. AS. Etter vår vurdering fremstår det som klart at selger har vært involvert i prosessen, og i alle tilfeller måtte selger kjenne til innholdet i de e-postene som ble sendt til han. Det er for øvrig ikke fremlagt nærmere dokumentasjon på hvordan vanninntrengningen i vinterhagen faktisk ble utbedret, eller hva som viste seg å være årsaken. Vi finner det videre noe påfallende at det ikke foreligger mer dokumentasjon i lys av at det var en forsikringssak.

Vi bemerker at det ikke ble opplyst om noen lekkasje i vinterhagen i de skriftlige salgsdokumentene, og vi kan ikke se at det er fremlagt dokumentasjon som sannsynliggjør at kjøper ble informert om dette muntlig før avtaleinngåelsen. I salgsdokumentene ble det kun opplyst om problemer med fundamentet til vinterhagen, og at dette ble utbedret som en forsikringssak i 2020. Etter sekretariatets vurdering hadde kjøper også grunn til å regne med å få opplysninger om at det hadde vært et problem med vanninntrengning. I egenerklæringsskjemaet som selger har utfylt er det stilt spørsmål om kjennskap til om det er eller har vært utettheter i terrasse/tak/fasade. Selger har opplyst om lekkasje i tak og i pipebeslag, men har ikke opplyst om lekkasje i vinterhagen her. På spørsmål om kjennskap til om det har vært utført arbeid på terrasse/tak/fasade, har selger opplyst "Skiftet tak utvendig og pipebeslag samt tak ess innvendig". Selger har ikke gitt noen opplysninger om arbeid relatert til utbedring av lekkasje i vinterhagen her. Opplysningene selger har gitt under tilleggskommentar gir ingen indikasjoner på at selger hadde opplevd vanninntrengning i vinterhagen.

Sekretariatets vurdering er etter dette at selger har underkommunisert de faktiske forholdene. Uavhengig av om selger var av den oppfatning at vinterhagen var tilstrekkelig utbedret etter arbeidene til T. AS, skulle selger ha gitt mer utfyllende opplysninger om problemene med vinterhagen, og som et minimum opplyst om tidligere vanninntrengning. Det foreligger følgelig opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 første punktum, også på dette punktet.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets konklusjon. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering.

Spørsmålet er etter dette om det kan antas at de uriktige og ufullstendige opplysningene har virket inn på avtalen. I likhet med sekretariatet har nemnda funnet innvirkningsvurderingen noe krevende, men har kommet til at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det vises i denne forbindelse til at det er foretaket som har bevisbyrden for at de uriktige eller ufullstendige opplysningene ikke har virket inn på avtalen, og denne bevisbyrden er ikke oppfylt. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse av innvirkningsvilkåret, som nemnda slutter seg til.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 for alle de tre anførte forholdene.

Det er da ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet har etter en grundig vurdering kommet til at prisavslaget for forholdene knyttet til badet (varmekabler og utette rørgjennomføringer) passende kan settes til kr 50 000. Nemnda er enig i det og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder forholdene knyttet til vinterhagen, har kjøper fremlagt tilbud av 9.5.24 fra T. AS på oppføring av ny vinterhage (kr 319 000) og tilbud av 10.5.24 fra entreprenør S. på lokal utbedring av vinterhagen (kr 40 000). Prisavslaget skal fastsettes til rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Nemnda kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at den lokale utbedringen til kr 40 000 ikke vil gi en forsvarlig utbedring av mangelsforholdet. Kjøper tilkjennes følgelig prisavslag med kr 40 000 for utbedring av mangelen knyttet til vinterhagen. Det er ikke grunnlag for standardhevingsfradrag eller fradrag for forlenget levetid ved denne utbedringsmetoden.

Totalt tilkjennes kjøper følgelig prisavslag med kr 90 000.

Kjøper har også krevd erstattet påløpte advokatkostnader, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner at det foreligger ansvarsgrunnlag, og det er følgelig grunnlag for erstatning for rimelige og nødvendige utgifter til advokat. Kjøper har imidlertid rettshjelpsforsikring, og det er opplyst at kjøper selv må dekke kun 20 % av de påløpte kostnadene. Nemnda viser til at Finansklagenemnda er et lavterskel tvisteløsningsorgan, og hva som er rimelige og nødvendige utgifter til advokat må ses i lys av dette. Slik nemnda ser det, er de påløpte utgiftene til advokat høyere enn hva som må anses rimelig og nødvendig ut fra sakens omfang og karakter. Det er følgelig grunnlag for nedsettelse av det fremsatte kravet. Etter en samlet vurdering tilkjennes kjøper erstatning med kr 10 000 for sine faktiske utgifter til rimelig og nødvendig advokatbistand i anledning saken.

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).