

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-801

9.9.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – feil ved bad – uenighet om utbedringskostnader – avhl. § 4-12.

En bolig oppført i 2020 ble solgt for kr 4,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.3.23. Ved salget ble det opplyst om bom i flis i dusjonen på baderommet, og overflater gulv ble gitt TG 2. Resten av badet ble gitt TG 0 og 1. På overtakelsen oppdaget kjøper at flere fliser på badet var sprukket, og det ble avdekket ufagmessigheter ved badet. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto først kjøpers krav, men har senere erkjent mangelsansvar. Tvisten for nemnda gjaldt størrelsen på kjøpers prisavslag. Nemnda utmålte et prisavslag på kr 175 000, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 325 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved bad, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig på Østlandet oppført i 2020.

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

Delikat halvpert av funksibolig fra 2020 - Solrikt og flott beliggenhet - 3 Soverom – 2 Bad – 2 Stuer – Garasje (...)

Ny og lekker funksibolig med solrik og koselig hage! Meget tidsriktig og moderne interiørvalg, alt fra gulv, overflater, farger og teknisk utstyr er slik man ønsker det i en! ny! bolig. Her er det bare å flytte rett inn og nyte en lettstelt hverdag.

(...)

Opp trappen har man 3 romslige soverom og ytterlige et bad med store fliser. Badet er delikat med fliser i moderne farger og inneholder innredning med servant, wc og dusjkabinett.

(...)

I gangen finner man et flott og romslig bad/vaskerom med lekre fliser på gulv og vegger i 60x60 format, badet inneholder servant i innredning, vegghengt wc, dusjnisje og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2020. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og på spørsmål om det var utført arbeid på våtrom.

I tilstandsrapporten ble det opplyst følgende om det aktuelle badet:

Bad - 1.etasje.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling i malt slett flate og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Speilskap med overlys og stikkontakter på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbare dører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget

sisterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder på 194 liter fra byggeår. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på vegg.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør – Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

(i) Fukt i tilliggende konstruksjoner Hulltaking er ikke funnet nødvendig med bakgrunn i at våtrommets alder er mindre enn 5 år, og det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

(i) Fallforhold (gulv) Lokalfall i dusjsonen er målt på tilfeldig valgt sted til ca. 18 mm i en avstand på 80 cm fra sluket. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 33mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.

TG 2 Overflater gulv Det registreres noe bomlyd i enkelte gulvfliser i dusjsonen, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner Downlights: Det er ikke foretatt demontering av utsyr og følgerig er det ikke utført inspeksjon inne i selve konstruksjonen.

Boligen ble solgt for kr 4,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.3.23, og overtatt av kjøper den 26.4.23. Kjøper oppdaget i forbindelse med overtakelsen den 26.4.23 at det var sprekker i flis på gulvet på badet i første etasje. Forholdet ble bemerket i overtakelsesprotokollen.

Foretaket har sitert selgers forklaring i saken:

Selger har i sin tilbakemelding til oss opplyst følgende:

Jeg har ikke sett skadene før. Jeg var ikke med på overtakelse møte hvor dette ble oppdaget. Eksen min [Navn] var fysisk på møtet.

Det ble fremlagt reklamasjonsrapport datert 11.9.23 fra A. Takst:

Det flislagte gulvet på badet har flere sprekker. Sprekkene er i hovedsak ved gulvets ytterkanter, både mot yttervegg og mot innervegger. Sprekkene er små i bredde, men flere steder i hele flisens bredde. Det synes ikke å være nevneverdig høydeforskjeller ved sprekkenes.

1.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Synes ikke relevant her, utover at fliser bør være hele og uten sprekker.

1.3 Levetidsbetraktninger

Synes lite relevant, ettersom dette bygget er oppført for ca fire år siden. Flis på badegulv har en forventet levetid langt ut over dette.

1.4 Teknisk vurdering

Flisene på gulvet fremstår som normalt godt lagt. Ved første øyekast ser flisene hele ut. Ved nærmere ettersyn ser man at flere fliser har sprekker. Synes å være konsentrert mot badegulvets ytterkanter. Det er ikke foretatt fysiske inngrep i denne undersøkelsen. Ved inspeksjon rundt slukene, er det vanskelig å se sikkert hvilken membranløsning som er brukt. Direkte under flis ved sluk er det synlig betong eller lignende. Denne er åpen, uten synlig membran. Det er således naturlig å anta at det er en form for underliggende membran. Selve sluket ligger godt nedsenket i forhold til flisoverflate.

1.5 Konklusjon

Den mest utbredte årsaken til at flis sprekker opp på betonggulv, er at flis er lagt før betongen er helt herdet. Det er bevegelse i betongen under herdeprosessen. Ettersom det i hovedsak er ved ytterkantene av gulvet sprekkenes oppstår, er det også en mulighet for at det kan være svakhet i betonggulvet, med belastning fra vegg som overstiger gulvets evne til håndtere vekten. En tredje mulighet er at flis kan være lagt helt inntil vegg, og ved opptørring av konstruksjonen har trykk fra vegg ført til sprekkdannelse i flis.

Vi har også erfart at gulvflis ved ytterkanter sprekker dersom gulvflis er lagt før veggflis, og veggflis settes helt ned mot gulvflis. Dersom vegg ikke er helt ferdig uttørket, og bunnsvill krymper, kan dette føre til så høy belastning på gulvflis at denne sprekker.

Det er min oppfatning at det er vanskelig å finne eksakt årsak uten å gjøre fysiske inngrep. Enkelte fliser bør fjernes. Da vil man også kunne avgjøre hvilken membranløsning som er benyttet.

1.6 Utbedring

Det synes vanskelig å angi utbedringsmetode før årsak er endelig klargjort. Anbefales å gjøre fysiske inngrep for å avgjøre dette. Utbedringskostnad vil variere relativt mye avhengig av hva som er årsaken til oppsprekningen. Dersom det viser seg at det er underliggende membran, og årsak er at fliser er lagt for tidlig, vil det være mulig å fjerne fliser uten å skade membranen. Deretter montere nye fliser. Kostnad anslås her til ca 80.000,- eks mva. Dersom årsak er svakhet i fundamentering, vil kostnadene være vesentlig høyere, anslått til 250.000,- eks mva.

Etter ny befaring ble det fremlagt en ny rapport fra A. Takst datert 12.12.23:

Ny befaring 27.11.2023, med mandat i foreta fysisk inngrep på badet. Undertegnede har opplyst at det er sannsynlig at membran derved blir skadet/ødelagt. Pigget bort gulvflis utenfor dusjvegg, ved benkeskap. Her var flis allerede sprukket. Det fremkommer nå at gulvflis er lagt inn under veggflis. Deler av veggflis står helt ned på gulvflis, og indikerer at dette er årsak til at gulvflis har sprukket.

Veggen er i trekonstruksjon, og denne har sannsynligvis "satt" seg etter at veggflis er montert. Store gulvfliser krever grov tannsparkel ved påføring av lim. Ytterst ved vegg er det, der jeg åpnet, mindre/lite lim. Gulvflis har således ikke hatt nok underliggende lim til å motstå presset fra veggflisen, med det resultat at den har sprukket. Undertegnede har videre sjekket øvrige steder der det er sprekker. Det viser seg at der det er avstand mellom gulvflis og veggflis, er det ingen sprekkdannelse. Kun der veggflis står ned mot gulvflis.

(...)

Etter ny befaring er det undertegnede oppfatning at badet bør rives, og bygges opp på nytt. Bør også ses i sammenheng med usikkerhet rundt utradisjonelle løsninger ved to sluk, se eget punkt.

(...)

Ved inspeksjon rundt slukene, er det vanskelig å se sikkert hvilken membranløsning som er brukt. Direkte under flis ved sluk er det synlig betong eller lignende. Denne er åpen, uten synlig membran. Det er således naturlig å anta at det er en form for underliggende membran. Selve sluket ligger godt nedsenket i forhold til flisoverflate.

(...)

Sluket er plassert ca 10 cm lavere enn gulvoverflaten. Fra gulvnivå og ned til sluket er det montert et splittet plast/PVC-rør. Splitten i røret er tapet sammen med malertape.

(...)

Løsningen fremstår som svært utradisjonell. Det finnes godkjente produkter for å ivareta høydeforskjell der sluk ligger vesentlig lavere enn gulvnivå. Dette lar seg neppe løse uten å ødelegge øvrig membransjikt. Det synes i være brukt en duk som er lagt ut under klemring i sluket. Denne skal smøres med membran før klemring monteres. I dette tilfellet synes det som om membran er påsmurt oppå klemring. Dette vil ikke gi tett overgang mellom sluk og membran.

Ettersom undertegnede vurdering i tilfellet med sprekk i gulvfliser er at badet må bygges opp på nytt, vil det være naturlig å utføre denne utbedringen samtidig. Ekstrakostnaden her er symbolsk, derfor satt lavt.

A. Takst estimerte kostnadene til kr 300 000 for utbedringsarbeidene sprekk i fliser og tetting av sluk.

Foretaket innhentet skaderapport fra B. Takst datert 3.1.24. Ved befaringen ble det avdekket at flisene var montert uten bevegesesfuger og at sluket var montert for lavt, uten slukforhøyere. Fra rapporten hitsettes:

Sprekkene i gulvfliser langs vegger, kommer av manglende avstand for bevegesesfuger, mellom veggflis/gulvflis. Dette er særlig viktig å etablere ved nybygg av bolig, da trevegger får en naturlig krymp de første årene, og bygget vil "sette seg". I dusjhjørnet har veggflisene presset ned mosaikkflisene, slik at de har løsnet fra underlaget. Dette er trolig også årsaken til "bom" i enkelte gulvfliser i dusjen. Det er sannsynlig at mosaikkflisene har dratt med seg fiberforsterkningen i overgang gulv/vegg, noe som gjør at

gulvfliser/gulvmembran ikke kan utbedres uten også å berøre vegger i dusjhjørnet. Det må monteres slukforhøyere i begge slukene, slik at klemring kommer i samme høyde som membransjiktet.

Vannrørene til servanten som kommer opp rett ved overgang gulv/vegg bør det etableres en kasse med membranløsning rundt, da det er svært vanskelig å få en vanntett løsning med mansjetter rundt disse, slik de er plassert.

For å undersøke muligheten for en utbedring av kun gulvet, ble også membranløsningen rundt innmuringen for toalettsternen vurdert. Her kunne man se at innmuringen rundt sisternen er bygget opp av trematerialer. Denne burde vært bygget opp av fuktbestandige våtromsplater. I utgangspunktet kunne man gjennomført en lokal reparasjon av kun gulvet, men fiberforsterkning i overgang gulv/vegg må utbedres i dusjhjørnet, rørgjennomføringer til servant må endres samt at innmuring foran sisternen medfører inngrep i veggen. Totalvurderingen er derfor at det også anbefales å utbedre de to veggene som omfatter våtsoner i dusj og ved servanten. Man får da også utbedret feilen med "bom" i gulvfliser i dusjen, som var beskrevet i tilstandsrapporten.

B. Takst kommenterte blant annet at det flere steder på badegulvet ble registrert sprekker i gulvflisene noen centimeter ut fra veggene, og at det på disse stedene ble registrert manglende bevegesesfuge mellom gulvflis/veggflis. På bakgrunn av funnene, ble det konkludert med at lokal utbedring av selve gulvet ikke var tilrådelig. Det ble anbefalt å utbedre to vegger, samt å utbedre overgang gulv/vegg i dusjhjørnet og rørgjennomføringer til servant. Kostnadene ble estimert til kr 206 250 inkl. mva.

Det ble også fremlagt kommentar fra takstmann O. datert 21.3.24 etter gjennomgang av tilstandsrapporten:

(...) I rapporten er det beskrevet at det registreres noe bomlyd i enkelte gulvfliser i dusjsonen. Bom/hullyd kommer enten av for lite flislim, manglende flislim eller at limet har løsnet fra flis eller underlag. Kontroll kan utføres med sugekopp for å avdekke om flisen er løs. Bom/hullyd i seg selv er ikke en vesentlig feil eller mangel om flisen ikke er løs, risikoen for at flisene løsner eller sprekker om disse utsettes for belastning er større enn resten av rommet. Bom/hullyd sammen med sprekker i flisfuger indikerer at det er bevegelse i konstruksjonen og det kan være skjult en bakenforliggende skade i konstruksjonen.

Konklusjon: Bomlyd i dette tilfellet slik det er beskrevet i rapport fremstår som ikke vesentlig avvik, da det ikke er fremlagt dokumentasjon eller beskrivelse av riss i flisfuger eller løse flis. Det vil dermed også være liten risiko for at dette foringer levetiden på badet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, og har vist til at opplysningene gitt i salgsoppgaven ikke ga indikasjoner på den type avvik som var avdekket. Kjøper har vist til at det var tale om en ny bolig, og har vist til at det virket sterkt urimelig å anføre at kjøper skulle ha sett skadene når hverken huseier selv eller profesjonelle fagfolk hadde oppdaget dette før salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 325 000.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2, 3-7 og 3-8. Selger har opplyst å ikke kjenne til sprekken, og har følgelig ikke gitt manglende eller uriktige opplysninger. Videre har foretaket vist til at baderommet var i forventbar stand. En utmåling av et ev. prisavslag måtte uansett ta utgangspunkt i den rimeligste utbedringsmetoden, og det måtte foretas et standardhevsfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Ved utmålingen av prisavslaget iht. avhl. § 4-12, la sekretariatet til grunn estimatet fra B. Takst, og tilkjente kjøper kr 175 000 etter fradrag for standardheving og egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Foretaket bekreftet at det ville følge sekretariatets vurdering.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anført at prisavslaget var satt for lavt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet badets tilstand. Foretaket har i brev opplyst at de følger sekretariatets avgjørelse, og nemnda legger til grunn at det foreligger en mangel i samsvar med sekretariatets vurdering av saken.

Kjøper har følgelig krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, og nemnda skal ta stilling til utmålingen av prisavslaget.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingsspørsmålet:

Kjøper har i sin klage til Finansklagenemnda fremmet et krav på kr 325 000 etter fremleggelse av rapporten fra A. Takst. Kjøper har videre lagt til grunn at entreprenøren ikke ønsker å ta risikoen ved kun å ta deler av badet, samt vist til at det skulle innhentes ytterligere dokumentasjon som grunnlag for et forhøyet prisavslag. Sekretariatet kan ikke se at slik dokumentasjon er fremlagt, og vi kan heller ikke se at det er fremlagt en uttalelse fra entreprenøren som fastslår at de ikke er villige til å foreta en mer lokal utbedring. Vi er av den grunn enige med foretaket i at kostnadsestimatet i rapporten fra B. Takst på kr 206 250 må legges til grunn slik saken er dokumentert. Denne angir et lavere kostnadsestimat, og vi kan ikke se at det er fremlagt noen fagkyndig vurdering som tilsier at utbedringsmetoden ikke er tilstrekkelig eller forsvarlig.

Foretaket har videre vist til at utbedring vil føre til at badet blir satt i en bedre tilstand enn det som var avtalt, og har anført at det må gjøres et standardhevingsfradrag på 40 % slik at prisavslaget settes til kr 123 750.

I FinKN 2023-448 ble det gjort et mindre fradrag ved et 4 år gammelt bad ettersom utbedringsarbeidene og tilhørende dokumentasjon ville gi en viss standardheving i forhold til opplysningene som forelå på salgstidspunktet, se tilsvarende i FinKN 2015-375. I denne saken var det også gitt enkelte risikoopplysninger om "bomlyd" i dusjonen, og kjøper vil følgelig oppnå en viss standardforbedring ved at dette nå blir avhjulpet ved utbedring av flisene. Det vises videre til at det ikke er tale om en totalrenovering av baderommet. Utover det som er nevnt, kan vi dermed ikke se at utbedringene medfører en større fordel.

Etter en skjønnsmessig vurdering finner sekretariatet at kjøper skal tilkjennes prisavslag på kr 175 000, etter fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er i nemndsansmodningen fra kjøper fremlagt en e-post av 1.7.24 fra firma F. hvor det blant annet heter at *"kan ikke se hvordan man kan dokumentere tetting mellom de 2 etablerte vegger og de som rives og legges på nytt"*. Nemnda viser til at B. Takst i befaringsrapport av 4.1.24 – etter å ha befart badet – gir en begrunnet anbefaling om utbedring av badet som kun omfatter to av veggene. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort – slik saken er opplyst – at den løsningen som er skissert av B. Takst ikke vil gi en forsvarlig utbedring av manglene på badet.

Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 175 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Ettersom foretaket har akseptert å følge sekretariatets vurdering, blir nemndas konklusjon at foretaket gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).