

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-804

9.9.2024

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

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

Ny avhendingslov – lekkasje fra eldre bad – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet oppført i 1965 ble solgt for kr 2,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.1.23. Ved salget ble det opplyst at de fleste bygningsdeler var av eldre dato, og at det måtte påregnes en del tiltak. Om boligens bad, ble det opplyst at det var utført arbeid på våtrom etter byggeåret, men på *"ukjent tidspunkt"*. Alle vurderingspunkter knyttet til badet ble gitt TG 2, med unntak av sprekk i flis som ble gitt TG 3. Det ble ikke utført fuktmåling/hulltaking som følge av manglende adkomst. Videre ble det ikke konstatert fuktskader på befaring, men takstmann bemerket at badets fuktsikring måtte påregnes oppgradert snarlig. I egenerklæringen svarte selger *"Ja"* på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, med beskrivelsen *"Oppdaget sprekk i flis"*. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var fuktskader i gulvet på kjøkkenet, og årsaken til lekkasjen ble lokalisert til badet. Kjøper anførte at de avdekkede forholdene utgjorde et avvik fra avtalen og det kjøper hadde berettiget grunn til å forvente ved salget, og at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, herunder at det forelå brudd på takstforskriften § 2-2 om krav til fuktmåling. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at badet var opplyst å være av ukjent alder og hadde utlevd forventet levetid, og at det var uttrykkelig bemerket at badet snarlig måtte oppgraderes. Det ble også bestridt at takstmannen ikke hadde gjennomført fuktmåling iht. forskriften. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 207 149, advokatutgifter kr 75 489, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra bad, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Trøndelag oppført i 1965.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst om følgende:

De feste bygningsdeler er av eldre dato. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Om det aktuelle badet hadde takstmann svart *"Ja"* på spørsmål om det var utført arbeid på våtrom etter byggeår, med kommentaren *"På ukjent tidspunkt"*. Alle vurderingspunkter knyttet til badet ble gitt TG 2, med unntak av sprekk i flis som ble gitt TG 3, med følgende beskrivelser:

Overflater

(...)

Det ble registrert blant annet manglende fall til sluk i henhold til dagens krav, manglende mekanisk avtrekk, sprekk i gulvflis etc.

(...)

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen. I påvente av en snarlig oppgradering, anbefales det etablert et dusjkabinett (70x80).

Membran, tettesjikt og sluk

(...)

Sluk har adkomst for renhold og ettersyn. Eventuell membran og tettesjikt ligger skjult under flis, flislim etc.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Ikke etablert.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er noe fall til sluk i dusjsonen, men dette tilfredsstiller ikke dagens krav (minimum 25mm fra underside av dørterskel, til topp av slukrist).

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. TG 3 er isolert sett satt på sprekk i flis på gulv.

(...)

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Ikke adkomst, da vegger i dusjsonen er oppført i betong.

Fuktsøk

(...)

Kommentar:

Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk TG 2

(...)

Kommentar:

Badets fuktsikring må påregnes oppgradert ved videre dusjing på overflatene, med mindre det settes inn dusjkabinett med lukket avløp. En snarlig oppgradering av bad bør planlegges.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2013, og selger bekreftet å ha bodd i boligen siste 12 måneder, og å ha kjennskap til eiendommen. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, svarte selger "Ja" med beskrivelsen "Oppdaget sprekk i flis". Selger svarte videre "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på våtrom.

Boligen ble solgt for kr 2,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.1.23, og overtakelse var ifølge kjøper den 25.2.23.

I forbindelse med oppussing kort tid etter overtakelsen, oppdaget kjøper at det var fuktskader i gulvet på kjøkkenet. Årsaken til lekkasjen ble lokalisert til badet.

Kjøper har fremlagt en skaderapport fra R. AS datert 17.4.23:

Oppsummering

her er mest sannsynlig våtrom utett da jeg ikke kan se noe membran ved sluk badet har ukjent alder men er mest sannsynlig over 30 år.

her er det fuget opp i skjøt mellom gulv vegg og ved gjennomføringer i nyere tid i dusj sone da jeg ser fug er nyr en på resten av badet.

her ser jeg ikke noe membran ved sluk på bad og det er mest sannsynlig ikke membran på våtrom.

Her er våtrommet ukjent alder.

Ved besiktigelse ser jeg at det er fuget opp i dusj sonen men ikke resten av badet. Ser heller ikke noe synlig Membran.

Kunde flyttet inn den 25 februar og startet med oppussing og rev opp gulvet og så at det var fuktig på stue/kjøkken og deretter melte inn en forsikring sak.

Ta prøve for miljøavklaring på gulv.

her avventer jeg rapport fra takstmann fra salget da de skal beskrive om det er målt fuktighet i vegger og gulv.

ved befaring indikerer jeg fuktighet i vegg mot bad og i betonggulv. ser heller ingen membran ved sluk bad.

Kjøper har videre fremlagt en rapport fra W. AS datert 4.7.23:

Befaringen:

På befaring ble jeg møtt med dårlig lukt/fukt. På bad registreres ved overflatesøk fukt i hele gulv samt vegger ca 1 meter opp i dusjsonen, inne i innredning registreres det ikke fukt. Inne i dusjsonen er det maks utslag på fuktsøker. Sluk inspiseres, og det er gammel soil sluk uten synlig bruk av mansjett eller membran og bærer preg av feil utførelse. På kjøkken observeres det avvik i gulvbelegg med at dette har gått i oppløsning, laminat som har fungert som gulv er fjernet. På kjøkken registreres fukt i gulv og det registreres fukt i vegg opp ca 1 meter fra gulv, høyest nede ved gulvet og avtagende oppover. Det registreres forhøyet fukt i gulvlist på kjøkkenside inn mot bad. Grunnet situasjonen er boligen ikke beboelig grunnet at bad ikke kan brukes.

Skadeforløp/omfang:

Skader i gulv på bad og delvis kjøkken stue. Skader i vegg mellom bad og kjøkken.

Registrerte fuktverdier i gulv på bad er av slikt omfang at hele gulvet må rives og bygges opp på nytt; det er usikkert om følgeskader i konstruksjonen under da denne danner tak i leilighet i etasjen under.

Fukt på gulv i kjøkken/stue vil sannsynlig kunne tørkes opp ved bruk av saneringsfirma, her må kjøkkenskap demonteres og gulvbelegg fjernes for å tørke opp. Det er usikkert om kjøkkeninnredning har tatt skade og det tas forbehold om dette.

Grunnet påviste skader kan ikke badet brukes og leilighet er ubeboelig, Hjemmelshaver tok over boligen i februar 2023 og har enda ikke bodd i den grunnet påviste skader.

Konklusjon:

Etter registrerte avvik i leilighet er det ikke mulig å bruke bad og ytterligere skader vil oppstå ved fortsatt bruk med eller uten dusjkabinett. Slik leiligheten står nå er den ubeboelig grunnet at den ikke har bad.

I tilstandsrapport er det er det gitt TG2 på badet med kommentar: *Overflater vurderes å ha oppnådd forventet levetid, noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringdagen. I påvente av en snarlig oppgradering, anbefales det etablert et dusjkabinett (70x80)*

Under punktet membran, tettesjikt og sluk, skal man vurdere membran og tettesjikt ved å åpne slukrist. Her er det skrevet ja på om sluk er tilgjengelig for inspeksjon med kommentar: *Sluk har adkomst for renhold og ettersyn. Eventuell membran og tettesjikt ligger skjult under flis, flislim etc.*

Fuktsøk med TG2: *her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flislagte overflater, men tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflater utføres for å se etter tegn til*

svikt/fuktskader med kommentar: Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader. Badets fuktsikring må påregnes oppgradert ved videre dusjing på overflater, med mindre det settes inn dusjkabinett med lukket avløp. En snarlig oppgradering av bad bør planlegges.

Ved både observasjoner og målinger har dette badet påvist avvik som skulle gitt badet en TG3. Kriterier i NS3600 1. Våtrom. 1.1 overflater-vegger og himling., 1.2 Overflater-gulv, 1.3 Membran, tettesjikt og sluk(i gulv og vegger) 1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjon. Har alle symptomer for å få TG3 Hadde dette vært vurdert rett i Tilstandsrapport før kjøp ville hjemmelshaver ikke kjøpt leiligheten som var skadet og måtte ha en akutt uforutsett kostbar oppgradering.

Utbedringskostnadene ble samlet estimert til kr 207 149 inkl. mva. Dette omfattet kun skader på bad, og eventuelle følgeskader på kjøkken var ikke inkludert.

I e-post til kjøper datert 13.11.23 opplyste foretaket at de hadde vært i dialog med takstmann som utarbeidet tilstandsrapporten, som opplyste at det ble rutinemessig gjort fuktsøk på overflatene. Det ble imidlertid ikke tatt hull for fuktmåling, noe det også var opplyst om i tilstandsrapporten.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at badet ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, at det ikke ble konstatert fuktskader, og at det var opplyst at badet kunne brukes videre dersom det ble satt inn dusjkabinett. Badet var i langt dårligere stand, og skulle ha blitt gitt TG 3. Kjøper har videre vist til at takstmann ikke hadde oppfylt kravene i forskrift til avhendingslova § 2-2, da takstmann hadde svart "Nei" på spørsmål om det var gjennomført hulltaking/fuktmåling på badet. Forholdet utgjorde derfor et avvik fra avtalen og det kjøper hadde berettiget grunn til å forvente ved salget, og selgers takstmann har også brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 207 149, samt krav om advokatutgifter på kr 75 489, og forsinkelsesrente fra 8.4.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhendingslova, og at takstmannen heller ikke har opptrådt i strid med forskriften. Foretaket har vist til at boligens bad var opplyst å være av ukjent alder og hadde utlevd forventet levetid, og at det var uttrykkelig bemerket at badet snarlig måtte oppgraderes. De skadene som nå var avdekket var derfor i tråd med det kjøper kunne forvente ut fra opplysningene ved salget og det var ikke holdepunkter for at selger eller takstmann burde oppdaget/bemerket forholdene, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Selgers takstmann hadde utført fuktmåling i tråd med forskriften § 2-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8, hovedsakelig sett i lys av badets alder og synlige tilstand, jf. FinKN 2024-34 og FinKN 2023-446.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet lekkasje fra leilighetens bad.

Nemnda er kommet til samme konklusjon som sekretariatet om at det ikke er grunnlag for mangelsansvar. Hva gjelder vurderingen etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, vises det til sekretariatets drøftelse:

Den aktuelle boligen er fra 1965, og var følgelig 58 år på avtaletidspunktet. I tilstandsrapporten fremgikk det at det var utført arbeid på badet etter byggeår "på ukjent tidspunkt". Selger svarte videre "Nei" på spørsmålet i egenerklæringen om kjennskap til om det er utført arbeid på bad/våtrom. For øvrig var det ikke opplyst om oppgraderinger på badet i salgsmaterialet. Basert på opplysningene som forelå ved salget, måtte kjøper følgelig ta høyde for at badet kunne være fra tett opp mot byggeår, jf. bl.a. FinKN 2017-235 og

FinKN 2020-839. Visuelt fremsto badet også å være av eldre standard, jf. bildet av badet i salgsprospektet. Badets alder og synlige tilstand taler dermed klart for at det var påregnelig med utbedring av badet i sin helhet på kort sikt, jf. eksempelvis FinKN 2013-469, FinKN 2022-386 og FinKN 2022-536.

(...)

Etter vårt syn må det samme legges til grunn i foreliggende sak, da det må antas at badet her er rundt samme alder eller eldre. Det var dermed ikke upåregnelig at det kunne skjule seg skader som følge av alder, slit og elde, selv om det ikke ble konstatert fuktskader på befaring, se til sml. FinKN 2024-34. Slik vi ser det er det heller ikke sannsynliggjort at det foreligger mer omfattende følgeskader på kjøkken/stue enn hva som var påregnelig ut fra sakens opplysninger. Vi bemerker i denne sammenheng at de utbedringskostnader som er påberopt kun knytter seg til skadene på badet, og ikke eventuelle følgeskader på kjøkken/stue, jf. rapport fra W. AS.

Vi har merket oss kjøpers anførsel om det ved salget ble opplyst at badet kunne brukes videre dersom det ble satt inn dusjkabinett, og at det dermed foreligger et avvik fra avtalen når dette viste seg å ikke stemme. Vi er enige i at formuleringen "med mindre det settes inn et dusjkabinett" er noe uheldig, og at den isolert sett kan tolkes som at det ikke vil være behov for å oppgradere fuktsikringen på badet hvis det settes inn et dusjkabinett. Vi kan likevel ikke se at denne opplysningen gjorde det upåregnelig med en snarlig oppgradering av badet ut fra dets alder og slik det fremsto visuelt. Slik vi ser det er det mer naturlig å forstå anbefalingen om å sette inn et dusjkabinett som et midlertidig tiltak inntil renovering av badet iverksettes.

Sekretariatet har etter dette kommet til at de avdekkede forhold ikke utgjør et avvik fra avtalen eller det kjøper berettiget kunne forvente ved salget, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2.

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

Nemnda har ikke funnet grunn til å ta stilling til om tilstandsrapporten som er utarbeidet i forbindelse med salget er gyldig, da den uansett finner at de avdekkede forholdene var påregnelige for kjøper, jf. avhl. § 3-2, samt at innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 og 3-8 uansett ikke er oppfylt.

Hva gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, vises det til drøftelsen over av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2, da de samme momentene gjør seg gjeldende ved vurderingen av om en eventuell opplysningssvikt har innvirket på kjøpsavtalen. Ved vurderingen har nemnda særlig lagt vekt på at badet måtte påregnes å være fra tidspunktet omkring leilighetens byggeår (1965), noe som taler for at det var påregnelig med utbedring av badet i sin helhet på kort sikt. Dette ble også underbygget av badets synlige tilstand.

Nemnda kan heller ikke se at det ved salget er gitt en objektivt sett uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet, som nemnda slutter seg til.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-1, jf. 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).

