

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-821

12.9.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil ved bad pusset opp i 2014 – TG 2 – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-1, 3-2, og 3-8.

En leilighet oppført i 1988 ble solgt for kr 2,62 mill., og overtatt av kjøper 19.11.22. I tilstandsrapporten ble badet vurdert til TG 2. Takstmannen informerte om at bad/vaskerom var pusset opp i 2014 av en faglært person som vennetjeneste. Det ble påpekt riss og sprekker i fliser og fuger, og utilstrekkelige fallforhold. I egenerklæringen opplyste selger at det var sprekker i et par fliser og fugene ved dusj, samt at det var utført arbeid på badet "av bekjent". Etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik ved badet, herunder lekkasje, drypp fra kran til vaskemaskin, og defekte varmekabler. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger, at avvikene var upåregnelige, og at boligen ikke var i tråd med det avtalte. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 53 500, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet på Østlandet oppført i 1988.

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

Lys og delikat leilighet i 1. etg.

(...)

Flislagt baderom med varmekabler i gulvet og down-lights i himlingen. Badet er innredet med dusjhjørne med glassdører, vegghengt wc, servantinnredning med ett-greps blandebatteri, overskap med speildører. Det er opplegg for vaskemaskin, og plass til tørketrommel.

I tilstandsrapporten ble badet på alle punkter vurdert til TG 2 ("Vesentlige avvik"). Det ble opplyst at bad/vaskerom var pusset opp i 2014 "som vennetjeneste, av faglært person". Det ble påpekt sprekke i et par fliser, riss/sprekke i fuge i dusj, men for øvrig normal bruksslitasje. Videre ble det opplyst om "litt fall på gulv" men at fallforhold/lekkasjesikring ikke var tilfredsstillende som en følge av sokkel på dusjhjørne. Det var foretatt hulltaking med fuktsøk, uten tegn til fukt. Punktet VVS ble også gitt TG 2, og det ble opplyst om innvendige vann og avløpsrør fra 1989, og at rør i rør var lagt opp i 2015. Innebygget toalettsisterne manglet dreneringsspalte.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2014. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: "Ja."

Beskrivelse: "2 fliser det er sprekk ved montering av lister på tak og rund dør og det er ikke så veldig synlig. Noen sprekker på fugene ved dusj i høyden på grunn av alder og bruk. Men takstaman har ikke funnet lekkasje råte eller skade bak veggen til dusjen."

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Beskrivelse: " Er faglig utført av bekjent ved form bytting av tjenester."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: "Ja."

Beskrivelse: " Nye membran plater lagt i veggen med 3 strøk membran påsmurt og rundt sluk og rør."

Selger opplyste videre at det ikke hadde vært tilbakeslag av avløpsvann eller lignende, og at det var utført faglærte arbeider på hovedkran, rør-i-rør og sisterner av navngitt firma i 2015.

Boligen ble solgt for kr 2 620 000 ved kjøpekontrakt datert 19.10.22, og overtatt av kjøper den 19.11.22.

Kjøper oppdaget flere feil etter overtakelsen, og innhentet en skaderapport fra M. av 23.1.23. Det ble gjennomført feilsøk på el-anlegget, og det ble avdekket at termostaten hadde en feil som gjorde at den skrudde seg av etter noe tids bruk. Termostaten ble byttet ut, og dette kostet kr 1 500.

Kjøper reklamerte til foretaket 25.1.23, 24.2.23 og 20.10.23. Kjøper anførte en rekke mangler, herunder vannlekkasje på bad, drypp fra kran tilknyttet vaskemaskinen og defekte varmekabler.

Byggmester L. utarbeidet skaderapport datert 17.10.23:

Lekkasje vannkran

Når slange til vaskemaskin ikke er montert, drypper det fra kranen. Slik lekkasje kan utvikle seg og forårsake en større vannlekkasje.

Vår kommentar:

Kran må byttes.

(...)

Bad

Badet er omtalt i tilstandsrapport ifbm.salget.

Det er bemerkt i rapporten at ramme for dusj er høyere enn terskel til dør.

Dersom det blir lekkasje i andre installasjoner enn i dusjen, vil dette vanne renne ut av badet/våtrommet og skade leiligheten for øvrig.

Ettersom funksjonskravet i teknisk forskrift ikke er oppnådd, burde badet/våtrom vært satt til TG 3.

I tillegg er ikke membranen sett i døråpningen bak foring og listverk. Dette tyder på at det ikke er etablert en tett overgang til andre deler av boligen.

(...)

Det ser ut til at det ikke er membran som sikrer at vann ikke renner ut av badet. Her skulle membranen vært smurt opp på stender.

(...)

Det er etablert for lite lokalt fall slik at bruksvann blir stående i større grad enn dersom fallet hadde vært riktig iht. preakseptert løsning.

Vår kommentar:

Tiltak anbefales ikke, men dette bør løses på annen måte ved rehabilitering.

(...)

Membranen er smurt oppe på klemring. Det er ikke registrert mansjett under klemring slik det skal være. For øvrig er smurt membran i sluk stedvis løs, og membranen løsner i flak.

Vår kommentar:

Tiltak anbefales ikke, men dette bør løses på annen måte ved rehabilitering. Dette må holdes under oppsikt frem til bad rehabiliteres.

(...)

Bildet viser underkant av toalettskål ned mot gulvet.

Når det er etablert vegghengt toalett, skal det være etablert drenering fra bakenforliggende toaletttramme.

Dersom det blir lekkasje inne i veggen i toalettets koblinger, vil vannet bygge seg opp inne i veggen og et større skadeomfang er et faktum.

Det må etableres en drenering fra toalettkasse iht.TEK 10 og 17.

I tillegg må det etableres en vanntett løsning rundt innebygget toaletttramme slik at evt.lekkasjevann renner ut på badegulvet via dreneringshull under toalettskålen som må etableres nå.

(...)

7.Etter vår mening innehar ikke baderommet kvaliteter som tilsier TG 2.

Av den grunn må det forventes en tidligere renovering av badet enn det man kan få inntrykk av i tilstandsrapport ifbm.salget.

Badets korte rest-levetid er etter vår mening gjenstand for prisavslag.

Slik badet er utført, står hele boligen i fare for omfattende vannskader dersom det oppstår lekkasjer i andre installasjoner enn i dusjen ...

Kjøper innhentet en uttalelse fra eiendomsmegler B. datert 27.11.23 om et eventuelt verdiminus som en følge av feil tilstandsgrad på badet. Eiendomsmegler B. skrev at et bad med TG 3 ville gi en lavere markedsverdi og interesse for boligen enn TG 2. Han vurderte verdiminuset til rundt kr 40 000-50 000.

Foretaket ba om en uttalelse fra kjøper angående bruk av badet i etterkant av skaderapporten. Kjøpers advokat svarte følgende i e-post av 9.2.24:

Per i dag kan badet brukes med de begrensninger som følger av (byggmester B.)s rapport og etterfølgende kommentarer; dvs. badet håndterer ikke lekkasjevann på en tilstrekkelig måte til at omkringliggende konstruksjoner beskyttes mot skader. Dette da dørterskel til badet er lavere enn terskel til dusjhjørne. Dette medfører at vannet ikke vil renne til sluket før det renner ut av badet. Dette medfører altså en begrensning på bruken for å unngå oversvømmelse som følge av at funksjonssvikten som foreligger, og som må utbedres.

Kjøper har anført at det var avdekket flere feil og mangler, herunder feil ved termostat, vannkran og feil tilstandsgrad på badet, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Kjøper har vist til at det ut fra de opplysningene som ble gitt, ikke var forventet at det måtte utføres øyeblikkelige arbeider på badet. Badet var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente. Defekt termostat og lekkasje i kran var å anse som et avvik fra avtalt stand, jf. avhl. § 3-1. Selgers takstmann hadde gitt uriktige opplysninger om badets tilstand, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har bl.a. vist til at dersom badet hadde blitt gitt TG 3, så ville de vurdert boligen annerledes ved kjøpet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 53 500, samt forsinkelsesrente fra 19.12.23.

Forsikringsforetaket har i det vesentlige anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at dokumentasjonen var mangelfull, samt at det ikke var sannsynliggjort at feilene forelå ved risikoens overgang. Forholdene var ikke upåregnelige i lys av opplysningene ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at de avdekkede forholdene ikke utgjorde et avvik fra avtalen eller det kjøper berettiget kunne forvente ved salget, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Sekretariatet viste til at det var gitt spesifikke risikoopplysninger knyttet til badegulvet og fall mot sluk i tilstandsrapporten og egenerklæringsskjemaet. Sekretariatet kunne heller ikke se at det var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-8. Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det fremkommer noe i kjøpers nemndsanmodning av 12.7.24 som stiller saken i et annet lys. Som sekretariatet har vist til var opplysningsbildet på salgstidspunktet temmelig beskrivende for manglene ved badet, samt av mulige konsekvenser av manglene. Kjøper måtte ut fra de foreliggende opplysningene ta høyde for at større utbedringsarbeider knyttet til badet kunne bli nødvendig på kort sikt. Nemnda er enig i at akkurat i denne saken er det av mindre betydning hvilken tilstandsgrad badet fikk ettersom det ble gitt såpass spesifikke risikoopplysninger om badets manglende fall og lekkasjesikring.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).