

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-857

23.9.2024

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

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

Flere forhold – 2 år gammel bolig – uenighet om utbedringskostnader – avvisning? – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig oppført i 2019 ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill., og overtatt av kjøper den 22.11.21. Boligen ble markedsført som "nesten ny" og med "oppgradert standard", og takstmannen vurderte boligen til å ha god standard. Både under og etter overtakelsen avdekket kjøper en rekke feil og mangler, og reklamerte overfor foretaket. Kjøper innhentet flere tilbud og uttalelser fra fagkyndige, og krevde totalt ca. kr 1,2 mill. i prisavslag. Foretaket innhentet en rapport fra intern takstmann, og anførte at forholdene kunne utbedres for totalt kr 66 995. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 224 120, samt forsinkelsesrente fra 24.6.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Følgende forhold er anført som mangler:

- Varmeanlegg
- Bad i 1. og 2. etg.
- Skjevhet
- VVS-anlegg
- El-anlegg

Den aktuelle eneboligen ble oppført i 2019.

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

Nesten ny enebolig med god planløsning og oppgradert standard. Bla. 3 soverom, 2 bad og 2 stuer. (...)
Romslig bolig med en god standard på materialvalg, innredninger og utstyr.

(...)

Oppvarming

Boligen varmes opp med luft til vann varmepumpe. Det er vannbåren gulvvarme i alle rom 1 etg og bad 2 etg.

(...)

Diverse

(...) Boligen er noe over ett år og det er avtalt 1 års befaring med utbygger 10 januar 2021.

Følgende forhold ble avdekket på befaringen 15 desember og er verdt å nevne :

- Panel på utvendig bod for nærme bakke.
- Det bør etableres fall på terreng rundt bolig.
- Ytterdør bør justeres.
- Tidligere gjenstående arbeider på bad i 2. etg. ref tilstandsrapport, er utbedret av selger. Knust flis er skiftet ut, tak og vegger er utbedret med gips og malt, samt at det er overgått sprekker i tak og vegger av maler med sparkling og maling.

(...)

Da eier overtok bolig ble det avdekket vannlekkasje i gulvvarmesystem, dette ble utbedret av byggefirma med utskifting av gulver og noe vegger 1 etg før eier flyttet inn.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport:

Konklusjon tilstand

(...) Romslig bolig med en god standard på materialvalg, innredninger og utstyr. Boligen er noe over ett år og det er avtalt 1 års befarings med utbygger 10 januar 2021. Følgende forhold ble avdekket på befaringen 15 desember og er verdt å nevne :

- Panel på utvendig bod for nærme bakke.
- Det bør etableres fall på terreng rundt bolig.
- Ytterdør bør justeres.
- Noe gjenstående arbeider bad 2 etg. Dette har eier leid inn en fagmann for å gjøre ferdig. Det er tilbakemeldt til undertegnede 10.02.2021 at dette arbeidet nå er utført i følge eier, boligen er ikke besiktiget etter utbedringer.

TG gis på grunnlag av alder, symptomer og tilstandsvekkelse, grunnet alder enebolig 1 år, er det ikke gitt tilstandsgrad på flere av bygningselementene. TG-0.

(...)

Frittbærende dekker – TG: 1

(...) Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik 2 etg . Det ble registrert retningsavvik på 1 cm i 2 av soverommene. NS 3420 angir krav til plan-retningsavvik for nye boliger. det finnes ikke slike krav til en brukt bolig og det må alltid påregnes skjevheter på eldre konstruksjoner grunnet krymp, nedbøyinger osv. Det gjøres oppmerksom på at alle flater ikke er kontrollert grunnet møblering og div.

(...)

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

(...) Tilstandsvurdering: Fall på gulv sjekkes med krysslaser, det registreres bra fall på gulvet, det er ikke kontrollert hvorvidt fallforholdene er innenfor forskriftskravene. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og overkant gulv/tettesjikt ved dør er lik eller bedre en forskriftskravet på 25 mm. Sluk blir sjekket og slukmansjett registreres. Går da ut fra at membran er ok. Ingen dokumentasjon på dette framlagt. Det blir foretatt fuktmåling med protimeter mms på tilstøtende rom, vaskerom og hal/gang, ingen fukt registrert.

Innredning og garnityr for våtrom - Andre etasjer / Bad

(...) Tilstandsvurdering: Fall på gulv sjekkes med krysslaser, det registreres bra fall på gulvet, det er ikke kontrollert hvorvidt fallforholdene er innenfor forskriftskravene. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og overkant gulv/tettesjikt ved dør er lik eller bedre en forskriftskravet på 25 mm. Det er 2 stk sluk i gulv ett under badekar og et utpå gulv. Sluk under badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er ikke kontrollert .Sluk ut på gulv blir sjekket og slukmansjett registreres. Går da ut fra at membran er ok. Ingen dokumentasjon på dette framlagt. Vindu er plassert i våtsone til badekar, her er det lagt fliser ut i utforing, usikkert om membran er smurt ut her. Det har vært planlagt et takvindu ned til gulv dette er ikke utført og det er nå pågående arbeider med å skifte ut 2 stk gulvfliser her og male opp taket, på befaringen var ikke gulv tett her og konstruksjonen gis TG-2 på befaringdagen. Eier har leid inn håndverker til å utbedre og ferdigstille dette.

(...)

Varme, generelt

Beskrivelse: Boligen varmes opp med luft til vann varmepumpe. Det er vannbåren gulvvarme i alle rom 1 etg og bad 2 etg.

Selger opplyste i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2019, og svarte på følgende spørsmål:

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

Svar: "Nei"

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

Svar: "Ja, kun av faglært"

Firmanavn: "(Firma B.) og (Firma D.)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Knust flis er skifter ut og det var mangel gips på taket utført og malt."

Det var for øvrig ikke opplyst om kjente feil tilknyttet de aktuelle bygningsdelene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.9.21, og overtatt av kjøper den 22.11.21. I overtakelsesprotokollen fremgikk det:

Kjøper krever tilbakehold på kr 24 000,00

Dato for gjennomført utbedring dersom selger er ansvarlig for utbedringen: 01.12.2021

Vask kr 4000,- Restbeløp for å henge opp 3 lamper, montere komfyrvakt, fikse lekkasje bak dusjkabinett 1.etg, fikse ledning over speil, reparere boblebadekar.

Kjøper avdekket deretter ytterligere avvik ved boligen etter overtakelsen, og det ble etter det opplyste reklamert fortløpende overfor foretaket.

Det ble i den forbindelse fremlagt en skaderapport fra takstmann J. datert 16.6.22:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Bad 2. etg ... Da undertegnede er på befaring registreres sprekk mellom gulv og vegg bak badekar. Det registreres også bom i en del gulvfliser. Veggmontert blandebatteri til badekar er løst. Høyde fra sluk til topp flis ved terskler er 6-7 mm. Fra sluk til topp terskel 21-22 mm. Denne høyden skal være minimum 25 mm, dersom membran er brettet opp langs terskel.

Forsikringstaker viser også at det mangler drenerør og feil i fordelerskap i bad 1. etg.

Summen av nevnte forhold kan tyde på at våtrommet er utført uten nødvendig kompetanse/egeninnsats.

Årsak til sprekk mellom vegg og gulv bak badekar: Badekaret er et dobbelkar med stor vannkapasitet og plass til 2 personer i liggeseter. Badekaret er plassert mot gavlvegg. På nevnte gavlvegg er aktuell sprekk mellom vegg/gulv. Bjelkelaget er ikke dimensjonert for tyngden av badekaret. Og/eller sammenføyninger mellom vegg og bjelkelag er ikke godt utført. Tyngden av badekaret i bruk, har presset bjelkelaget ned. Gulvet i badet henger sammen med delevegg til soverom. Sammenføyninger blir dratt fra hverandre, samtidig som de holder igjen slik at ikke sprekken lukker seg når karet ikke er i bruk og tyngden avtar.

Våtrommet defineres som utett som følge av nevnte sprekk mellom gulv og vegg. Undertegnede har ikke gjort videre inngrep i våtrommet da dette ligger utenfor mandat.

Forholdet har utvilsomt oppstått i tidligere eiers tid. Forholdet skyldes feil bruk av våtrommet ved for stort badekar i forhold til dimensjonering. Årsak kan også skyldes håndverkerfeil og feil prosjektering.

(...)

Spesielle betingelser: Overhengende sannsynlig at våtrommet må rives og bygges opp på nytt. Bjelkelag løftes tilbake til utgangspunkt og festes tilstrekkelig til yttervegg.

Det ble fremlagt en uttalelse fra møbelbutikk S. datert 14.6.22:

Dette er et eldre boblebad, minst 10 år gammelt, dette ser jeg av ditt kontrollpanel og strømboksen. Ut i fra dine bilder må jeg, uten å vite eksakt hva som er galt, advare om at det kan bli kostbart å reparere dette boblebadet. (...) For å gi en sammenstilling av dette så vil kostnadene, i verste fall, bli kr.19848,- (Dette er inkl deler og mva). Til sammenligning koster et tilsvarende, nytt, boblebad kr.20495,-.

Det ble fremlagt rapport av 10.1.23 fra rørlegger A.M. etter befaring av varmeanlegget:

VANNTILKOBLING KJØKKEN

Veggbokser montert i vegg, rør i rør system. Felles stengeventil for kjøkkenbatteri og oppvaskmaskin. det er ikke montert lekkasjestoppventil mot oppvaskmaskin. Dette strider mot TEK17 §15-5 pkt 4.

(...) Huseier kunne videre fortelle at varmtvannsrøret fryste ved -15 °C eller lavere. Dette tyder på at vannrørene ligger i kuldebro og/eller feil side av klimaskjermen. Vannrørene ligger mot yttervegg, noe som bør unngås. Er det unngåelig må det påsees at rørene ligger i varm sone (bak dampsperre) og beskyttet mot kalde trekk.

FORDELERSKAP/RØRNETT VARMEANLEGG

Fordelerskap er av typen KaMo, og ukjent for undertegnede. Gulvvarmerør er av ukjent produsent og det var ikke typebetegnelse påskrevet rørvegg. Det foreligger ikke noen form for "as built" tegninger for gulvvarmen, rominndeling, innregulering av flow, samt KS eller FDV for varmefordelingssystemet. Det vil si at dokumentasjonskrav i SAK10 §10 (KS) og TEK17 §4-1 (FDV) ikke oppfylles. ... Det er ikke montert romtermostater, noe som vanskeliggjør innregulering av romtemperatur for huseier.

Da sikkerhetsventilen skal dimensjoneres etter det utstyret med lavest trykkklasse, ser vi klart en mangel på utførelse (ref. Rørhåndboka 2022 325.33). Her vil gulvvarmerørene sprekke før sikkerhetsventilen løser ut. ... Gulvvarmeanlegget er ikke koblet opp mot ekspansjonskar, og derfor ikke mulig å ta mot utvidelse av vannet når det varmes opp (ref. Rørhåndboka 2022 325.31). Normal trykkutløsning på sikkerhetsventil i et slikt anlegg vil være 2,5-3,5 Bar. Utløp for sikkerhetsventil er heller ikke ført til rom med sluk. Ref. Rørhåndboka 2022 315.05 Krav til lekkasjesikring av varme- og kuldeinstallasjoner. Dett er riktignok ikke krav, men klare anbefalinger.

En alvorlig feil er mangel på tilbakeslagsventil ved påfylling. Her er det det brukt 1/2 balofix.

Her utgjør det en ekstra risiko da vi ikke har kontroll på driftstrykket i varmeanlegget. Grunnet trykkdifferansen mellom forbruksvann og varmeanlegget, kan en få utilsiktet smitte i 1/2 ventil over til forbruksvann.

Det er brukt PE -rør mellom varmepumpens innedel og fordelerskap. Denne anbefales ikke å bruke i et lukket system som tilførselsrør da den ikke er diffusjonstett. Dette vil føre til forringing av vannkvaliteten om de ikke finnes godt avluftingsmuligheter.

... Av synlig rørføring ser vi det mangler isolering av varmerør. Dette er mangel iht TEK17 §14.3 kap 2: *Rør, utstyr og kanaler som er knyttet til bygningens varmesystem skal isoleres.*

... Det er i tillegg uheldig at det presskupper skjult i vegg. ... Det friter dermed ikke for utførende rørlegger å tenke sikring mot lekkasjer. Hvordan dette utføres er opptil rørleggers fagkunnskap. Varmefordelerskaper har heller ikke tett bunn med lekkasjeventil.

Det er en betydelig enkeltmotstand i anlegg under varmepumpens innedel. Det er benyttet trykkslange som normalt brukes for tilkobling av sanitærutstyr. Da oppvarmet areal er på $110 \text{ m}^2 \times 35 \text{ W/m}^2 = 3850 \text{ W}$): 4 kW. Volumstrøm = $4 \text{ kW} / 4,187 \text{ kJ/K} / 5\text{K} = 0,19 \text{ l/s}$

Vi ser anbefalt dimensjon er 28 mm ved bruk av el-forsinket rør.

VARMEPUMPE

(...) Det foreligger ikke dokumentasjon på montering og igangkjøring er utført fagkyndig med F-gass sertifisering. Gass-rør er montert ubeskyttet på yttervegg, og utsatt for skader på rør og isolering. (...) Mangel på akkumuleringstank er også uheldig da varmepumpens utdel må utføre avriming av utedelen ved isdannelse på lameller. Ved avriming bruker varmepumpen varmeanleggets vann for temperaturløft av kjølemedie. Varmen til å utføre dette hentes dermed fra husets gulvvarmeanlegg. Dette forsterker ytterligere det huseier erfarer ved kalde dager.

Varmepumpen har ikke el-kolbe montert i innedelen og er tiltenkt montert som ekstern kolbe. Systemet mangler akkumuleringstank hvor det kan være normalt å montere slik kolbe. Varmepumpen har ikke nok effekt, og er avhengig av el-kolbe for å klare effektbehovet til boligen. Denne mangelen på ekstern tilleggseffekt ser vi er i tråd med det huseier erfarer. Varmesystemet er dermed ikke i tråd med TEK17 §14-4 kap. 4. Boligen mangler skårstein, og montert varmeanlegg kan ikke dekke boligens effektbehov.

Det stilles også spørsmål om bygningsfysikken er i henhold til TEK17. Viser til bilde under:

Bilde viser klart kulderas i ett hjørne stue. Har bygget større effektbehov enn det som regnet? Det ble ikke utført flere kulderaspunkter, men det er verdt å stille seg spørsmålet om huset er iht til *TEK17 §14-2 krav til energieffektivitet*.

VARMEAVGIVELSE GULVVARMESLØYFER

Da det ikke var mulig å få varmepumpen øke turtemperaturen, var det vanskelig å dokumentere gulvvarmesløyfer via thermo-kamera. Vi ser at gulvvarme er helt ned mot 16,8°C ved vindusflater og 20°C midt i stuegulv. Vi ser at gulvvarmetemperatur ikke klarer å ha nok effekt til oppvarming av rommet.

(...)

UTBEDRING KJØKKEN

Det anbefales å montere stengeventil for oppvaskmaskin for separat avstenging av denne. (...)

Alt. 1

Estimert kostnadsbilde ventil under skuff og fuktføler: 11 000 inkl. MVA

Alt. 2

Estimert kostnadsbilde med kjøkkenbatteri m/avstenging og fuktføler: 16 000 inkl. MVA

Utbedring av varmtvann som fryser ved kulde, må veggen åpnes for videre evaluering. Årsaken til frysing kan være av flere faktorer. Det er mulig det er kuldebro fra betongsåle, rør ligger i kald sone, mangel på klimaskjerm osv. Pris for utbedring kan først estimeres når veggen hvor vannrørene er trukket blir åpnet.

Estimert kostnadsbilde -

UTBEDRING VARMEANLEGG

Varmeanlegget har flere feil. Først og fremst er det ikke tilstrekkelig installert effekt som gjør det huseier opplever i dag. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på at varmerørene er lagt iht til normer og regler. Varmepumpen er av et fabrikat vi ikke kjenner, men vi ser avgitt effekt av anerkjente varmepumpeleverandører er adskillig bedre. Anslut varmepumpe er ikke et produkt vi vil anbefale.

(...) I det store og det hele er det så mange feil at det anbefales en total ombygging av varmeanlegget slik at det er iht TEK17.

(...) Ombygging av varmeanlegg estimert pris: 350 000 – 400 000,- inkl. MVA.

Her må det medtas kostnader for bygningsmessige arbeider. Det er ikke medtatt i estimatet og må innhentes fra en annen entreprenør. Elektriske arbeider er ikke medtatt.

I revidert rapport datert 16.5.24, var utbedringskostnadene indeksregulert med 5,7 %.

Kjøper innhentet deretter et tilbud datert 9.1.23 fra rørlegger A.M. på rehabilitering av badene for til sammen kr 450 125 inkl. mva. Tilbudet ble oppjustert til kr 482 625 inkl. mva. den 16.5.24.

Det ble også fremlagt et notat og tilbud fra elektrofirma N. datert 10.1.23:

Diagnostisert/undersøkt viktige elektriske installasjonsproblemer som må fikses relatert til NEK 400:

(...) Komplett pris inkl. MVA: 11 884 NOK

Rørlegger A.M. fremsatte et tilbud på utbedring av el-anlegget inkludert bygningsmessige arbeider, samt montering av lekkasjesikring på kjøkkenet, for til sammen kr 44 750 inkl. mva. Videre estimerte rørlegger A.M. kostnader for utbedring av avvik ved vanninntaket til kr 28 750 – 30 000 inkl. mva., i e-post datert 1.2.23.

Videre ble det fremlagt en rapport fra takstmann V. datert 15.5.23:

Bad 2.etg

(...) Vurdering

Gulvet på badet har svært lite fall til slukene, og betydelig mindre enn det som fremkommer av krav i forskrift. Badet har ikke oppkant på membran ved døren. Ved nisje er det sprekke i fuge mellom fliser, og det mangler membran i overgang gulv/vegg. Det har oppstått setning i etasjeskillet som har ført til at det har blitt

en sprekk i overgang gulv/ vegg. Det er fare for at denne sprekken medfører at tettesjiktet er skadet, og at badet her er utett. Innbygnings sistene er ikke fuktsikret, og det er benyttet treverk som er uegnet for bruk i våtsone i toalettassen. For å få et gulv med tilstrekkelig fall mot sluk, og fuktsikring ved dør, og nisje må det gjøres tiltak. I forbindelse med utbedring av dette vil det være enkelt og kontrollere, og utbedre sprekk i overgang gulv/vegg. Sisternen må skiftes til lekkasjesikker type. Badekaret som er defekt, bør skiftes ut.

Bad 1. etg.

(...) Bildet viser at det er et hull i koblingsskapet som gjør at lekkasjevann vill renne ned i vegg, og ikke ut i røret som er beregnet for synliggjøring av lekkasjevann. Forholdet må utbedres.

(...) Badegulvet har fall mot sluk, men noe mindre enn krav i Tek 17. Høydeforskjellen mellom topp flis ved døren, og topp flis ved sluk er 17 mm. Lokalt rundt sluket et det noe svakt fall. Det er ikke nedsenk i dusjsone. Så lenge det benyttes dusjkabinett har ikke manglende lokalt fall så stor betydning. Kjøper ønsker å skifte ut dusjkabinett med dusjdører montert rett på flisene. Ved en slik løsning vil vannet renne på gulvet utenfor dusjen.

Servantinnredningen er ikke godt innfestet i veggen, og gir noe etter, slik at det har oppstått en sprekk mellom vegg og innredning. Årsaken antas på være manglende spikerslag/dårlig innfesting.

Bildet tatt i servantskap viser at det er benyttet et 30 mm fleksibelt rør. Huseier opplever at dette røret for blir tett. Anbefales at dette skiftes ut med et stivt rør, og benn. Bildet viser at det er en åpning for avrenning, av lekkasjevann, men at denne er plassert høyt opp. Det er ikke lagt membran inne i sisternekasse, samt benyttet treverk inne i kassen. Dette gjør at forskrift ikke er oppfylt. Himlingen på badet har noe oppsprekking langs kantene. Himlingen gir også noe etter når man trykker på den.

Skjevhet i tak/gulv soverom

Oversiktsbilde av soverom i tilstøtende rom til badet i 2 etg. Det er skjevhet/setning på gulvet på samme måte som på badet. Gulvet har satt seg langs yttervegg i gavl, og mot midten av gulvet. Det er ikke unormalt med noe setning i et nytt hus, men skjevheten er større en det man normalt forventer av setninger i et nytt bygg. Skjevheter er størst siste meter inn mot vegg. Det er også en betydelig skjevhet i panelhimlingen mot knevegg/gavl. Den panelte himlingen har et planavvik på 10 mm over 40 cm inn imot yttervegg. Årsaken antas å være setning i bygget i den første tiden ette bygget ble satt opp. Skjevheten er større en det man normalt forventer av setninger i et nytt bygg.

Varmekilder, vvs

(...) Av Tek 17 §14.4 Fremgår det at boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Av veiledningsteksten fremgår det at "Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue, eller tilsvarende rom." Normalt beregner man at varmeanlegget må ha kapasitet til å holde 21 grader i de kaldeste periodene.

Kjøper forklarer at med vannbåren varmeanlegget på full effekt ikke oppnår mer enn ca. 17 grader i stuen ved 10- grader ute. Undertegnades vurdering er derfor at slik anlegget fremstår i dag er vilkåret for å ikke oppføre skorstein ikke er oppfylt, da løsningen med luft til vann varmepumpe ikke har kapasitet til å holde tilstrekkelig innetemperatur i boligen.

Rørlegger A.M. har besiktiget anlegget, og har utarbeidet en egen rapport hvor de konkluderer med at anlegget ikke gir tilstrekkelig effekt, samt at anlegget har en rekke feil, og mangler. Det er benyttet en rekke komponenter som ikke er beregnet for bruken, og gjort en rekke feil med utførelse. Se egen rapport.

Krav til tilstrekkelig energiforsyning kan eventuelt oppfylles ved å etablere skorstein og ildsted, eller skifte ut varmepumpe til en ny løsning med tilstrekkelig effekt. (...) Med dagens utførelse kan det strømmen forurenset vann fra varmeanlegget inn i anlegget for tappevann. Dette kan i konsekvens gi skadelige helseplager, og sykdom

Utbedringskostnader:

Bad 2. etg.

kr 250 000,- inkl. mva.

Bad 1.etg.

kr 208 750,- inkl. mva.

Skjevhet i tak/gulv soverom

kr 46 250,- inkl. mva.

Kjøkken

kr 17 500,- inkl. mva.

Varmekilder

Etablering av ildsted

kr 118 750,- inkl. mva.

Utbedring av varmeanlegg

kr 350 000-400 000,- inkl. mva.

Feil ved VVS anlegget

kr 81 250,- inkl. mva.

Elektro

Ifølge pristilbud fra elektrofirma N. kan arbeidene utføres for kr 11 884,- inkl. mva. Prisen inkluderer også feil på kjøkken redegjort for i egen rapport. For elektrikers tilkomst må det gjøres byggtekniske arbeider. Dette er priset og beskrevet i tilbud fra rørlegger A.M. datert 09.01.2023.

Foretaket innhentet deretter en skaderapport fra intern takstmann T. datert 8.3.24:

3.1. Bad 2. etg.

(...) Det er sprekk mellom gulv og vegg langs yttervegg. Dette repareres med at fugen fjernes, skrapes og renses. Ny silikonfuge påføres. Kostnaden vurderes inkl. til/fratransport til Kr. 5000,- inkl. mva.
Fall på badegulv avviker fra preakseptert ytelse. Vi fikk opplyst at baderommet fungerte tilfredsstillende, det er installert badekar og nedfallet fra dusjen er i badekar. Baderommet har 2 sluk og er stort ca. 11 m2. Det vises til uttalelse fra DIBK under henvisninger, hvor deres oppfatning også er at krav til bortledning av vann i dusjonen er oppfylt når dette ledes bort fra badekar eller dusjkabinett.
For å tilfredsstille krav til bortledning av lekkasjevann må membranen vært ført opp ved terskel minst 15 mm høyere enn sluk. Det må foretas lokal utbedring. Kostnad estimeres utfra erfaringstall til Kr. 30 000,- inkl. mva.

3.2. Bad 1. etg.

(...) Badegulvet avviker fra preakseptert ytelse vedr. funksjonskrav. Badet er tilfredsstillende forskriftens funksjonskrav ved at det er etablert kabinett og krav til lekkasjesikring er tilfredsstillende.
Toalettsterner vurderes til å ivareta forskriftens krav til lekkasjesikring.
Det utføres tetting av hull i Fordelerskap. Kostnad til dette er vurdert til Kr. 1 500,- inkl. mva.

3.3. Kjøkken

(...) Kostnaden vurderes deretter til Kr. 10 000,-

3.4. Strømboks skjult bak trappestolpe.

(...) Det er ikke mulig å fastslå dette før det utføres ytterligere undersøkelser.

3.5. Varmekilder.

(...) Det er ikke avdekket noen avvik på vegg, tak og gulvkonstruksjoner som tilsier at boligen ikke er isolert iht. forskriftskrav. Boligen er trykktestet i forbindelse med ferdigattest av uavhengig firma.
Det er ikke krav i teknisk forskrift at varmepumpen skal dekke hele energibehovet. Energibehov vil variere avhengig av utetemperatur. For småhusbebyggelse er dette begrenset til at en stue eller tilsvarende rom skal være oppvarmet av anlegget.
En varmepumpe vil fungere dårligere ved lave utetemperaturer. Det er normalt å måtte bruke noe tilleggsvarme i disse perioder. Det vil være ulønnsomt å prosjektere inn en for kraftig varmepumpe, da denne vil bruke mer strøm hele året man vil tape mer på dette enn den vinning man evt. får på de kaldeste dager. Det anbefales generelt å montere inn en el-kasett som vil hjelpe til med oppvarmingen på de kaldeste dager. Da slipper man å ha eventuelt panelovner, frittstående ovner eller andre energikilder.

(...) Konsekvens.

Vedr. varmeanlegg er vår vurdering at anlegget tilfredsstiller de krav som Tek17 stiller. Det er lagt opp til vannbåren gulvvarme i alle rom, og det er ikke tilrettelagt for annen oppvarming. Vi anbefaler derfor å installere el- kolbe for at anlegget skal få elektrisk tilførsel når varmepumpen trenger dette. Kostnadene til dette er vurdert til ca. Kr. 30 000,- inkl. mva.

Kjøper innhentet deretter en uttalelse fra takstmann V. datert 31.5.24:

Jeg kan ikke forstå forskrift, og veiledning på annen måte enn at gulvvarmeanlegget MÅ dekke minimumsbehovet for romoppvarming i stue som er 21 grader i rommet. Rapporten til rørlegger A.M. forklarer dette på en god måte. (Takstmann T.s) kommentar om at det ikke er krav til at hele energibehovet skal dekkes fremstår underlig. (Takstmann T.) påpeker at det ikke er opplyst om hvilken utetemperatur det var under rørlegger A.M.s befaring 06.01.2023. Historiske værdata for dagen viser at temperaturen varierte fra -5,3 til -1,8 på [Målestasjon]. Det var altså ikke spesielt kaldt den dagen befaringen ble gjennomført.

(...) Manglende bruk av tilbakeslagsventil som kan gi alvorlige helseplager er ikke kommentert av (takstmann T.). (...)

Bad 2.etg.

Også her er det flere ting å ta tak i (takstmann T.s) rapport. (...) Toalettet ligger rett ved siden av badekaret hvor det ved normal bruk vil bli en hel del sprut og vannsøl rundt badekaret. Bruksvann vil kunne renne inn i åpningen i susternekassen. Kassen vil kunne svelle slik at flis løsner, og det vil også kunne oppstå mugg, og soppskader. (Takstmann T.) skriver at det er membran inne i kassen. Jeg har påvist at det ikke er det på mitt bilde. Kan ikke se at (Takstmann T.) har dokumentert det motsatte med bilder i sin rapport.

(...) Bad 1. etg.

(...) Merk også at åpningen for synliggjøring av lekkasjevann er ca. 5 cm over gulv. Det må altså stå 5 cm vann inne i kassen før det renner ut av åpningen. Funksjonskrav er ikke oppfylt.

Foretaket forklarte følgende:

Videre har selskapet mottatt informasjon fra utbygger om at selger har inngått et forlik med utbygger i januar 2023. Selskapet har dessverre ikke kommet i kontakt med selger etter at denne informasjonen ble mottatt, og har derfor heller ikke mottatt selgers kommentarer til forliket. På denne bakgrunn er det vanskelig for selskapet å ta stilling til om det foreligger ansvar ved brudd på opplysningsplikten. Selskapet har derfor kun tatt stilling til kjøpers konkrete anførsel knyttet til boblebadekaret.

(...) Selger har for selskapet forklart at dusjhodet på boblebadekaret fungerte ved overtakelse. Videre opplyser selger at boblebadekaret ble kontrollert av (rørlegger A.M) på hennes bestilling og at alt fungerte som det skulle. Videre forklarer selger at varmtvannsberederen ikke er stor nok til å fylle hele karet og at dette kan ha en sammenheng med at dysene ikke fyller normalt.

Kjøper anførte at det forelå mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Boligen var fra 2019, og ble nesten utelukkende gitt TG 1. Kostnadene utgjorde 27 % av kjøpesummen. Selger hadde videre holdt tilbake opplysninger om at boblebadekaret var kjøpt brukt av selger, og ikke fungerte. Takstmann T.s. vurderinger tilfredsstilte ikke forskriftskravene, og det var ikke innhentet tilbud som dokumenterte at et firma kunne ta på seg arbeidene til estimert sum, og stå inne for at løsningen tilfredsstilte kravene etter teknisk forskrift. Kjøpers takstrapport og de fremlagte pristilbudene måtte legges til grunn.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 1 224 120, avhl. § 4-12. Videre ble det krevd forsinkelsesrente fra 24.6.23, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Vurderingene fra takstmann T. måtte legges til grunn, hvor utbedringskostnadene på kr 66 995 inkl. mva. kun tilsvarte 1,9 % av kjøpesummen. Vurderingene fra kjøpers takstmenn berodde på en misforståelse av forskriftene. Selger hadde heller ikke opplysningsplikt om at det var et eldre boblebadekar som var montert, og det var ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger hadde kjennskap til feil. Foretaket har bedt nemnda om å ta stilling til avvising, jf. vedtektene pkt. 4.1 første ledd bokstav a og d.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at kjøpers fagkyndigvurderinger måtte legges til grunn, og konkluderte med at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, jf. bl.a. FinKN 2023-243. Slik saken var dokumentert, fant sekretariatet at prisavslaget passende kunne settes til kr 950 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum ved en bolig, som er oppført i 2019. De anførte mangelsforholdene knytter seg til varmeanlegget, badet i 1. og 2. etasje, skjevheter på soverom, VVS-anlegget og det elektriske anlegget. Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum knyttet til alle punktene med unntak av skjevhetene på soverommet, som ikke går ut over hva kjøper måtte påregne. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse fullt ut. Det er ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, herunder om det foreligger forskriftsbrudd. I foretakets nemndsanmodning er det påpekt at det ikke er tatt stilling til de sistnevnte mangelsgrunnlagene, som fremholdes å kunne ha betydning blant annet for foretakets regressmuligheter, men nemnda kan ikke se at det som der er anført gir grunn for at nemnda skal drøfte om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, jf. også sekretariatets brev 13.8.24.

Sekretariatet har etter en grundig drøftelse tilkjent kjøper prisavslag med kr 950 000 pluss forsinkelsesrenter etter at det er gjort et mindre fradrag for standardheving. Nemnda tiltrer sekretariatets vurderinger og begrunnelse også på disse punktene. Slik nemnda ser det, har sekretariatet drøftet de relevante argumentene og forholdene for hver av de påberopte manglene og avveiningen av dem er skjønnsom.

Det er på det rene at det er stor uenighet mellom takstmennene som er engasjert av henholdsvis foretaket og kjøper om hvilke utbedringstiltak som er nødvendige, herunder utbedringskostnadenes størrelse. Ut fra de foreliggende opplysningene finner nemnda å måtte legge til grunn som sannsynliggjort de fagkyndige vurderingene fra kjøpers takstmenn om hvilke utbedringsarbeider og -kostnader som er nødvendige, jf. også pristilbudene som er innhentet av kjøper. Slik nemnda ser det, er ikke vurderingene fra foretakets takstmann egnet til å rokke ved holdbarheten av de grundige vurderingene som er fremlagt fra kjøpers fagkyndige. Det vises i denne forbindelse til at foretakets takstmann har foretatt en noe mer overfladisk vurdering hvor ikke alle nyanser ved de ulike mangelsforholdene og hvilke utbedringskostnader som er nødvendige, er drøftet, jf. også sekretariatets påpekning av dette i sin vurdering av saken. Foretaket har ikke inngitt supplerende fagkyndige rapporter eller uttalelser etter at sekretariatets vurdering av saken forelå.

Foretaket har i nemndsanmodningen reist spørsmålet om saken bør avvises fra behandling i Finansklagenemnda, men nemnda kan ikke se at det er grunnlag for avvisning, jf. vedtektene pkt. 4.1 første ledd bokstav a og d.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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