

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-946

22.10.2024

Gjensidige Forsikring ASA

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

Ny avhendingslov – flere forhold – feil ved to 13 år gamle bad (TG 1 og TG 2) – lekkasje fra kjøkkenkran – støttemur – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 4-12.

En halv tomannsbolig oppført i 2010 ble solgt for kr 5,35 mill., og overtatt av kjøper den 4.9.23. I tilstandsrapporten ble badene som var fra byggeåret gitt både TG 1 og "mørk" TG 2. Kjøkken fra 2015 ble gitt "mørk" TG 2 grunnet manglende lekkasjevarsler. Det var opplyst at det var montert Quooker-kran på kjøkkenet som ga kokende vann fra kranen. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved de to badene, vannlekkasje på kjøkkenet, feil ved toalett/avløp, samt avvik ved støttemur. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper hadde fått risikoopplysninger om flere av de anførte forholdene, samt at støttemurens tilstand var synlig ved salget. Nemnda kom til at lekkasjen på kjøkkenet utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 576 250.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil og avvik ved:

- Bad i 1. etasje (glipe i fugemasse langs vegg/gulv)
- Bad i 2. etasje (fall, bom i flis mv.)
- Vannlekkasje på kjøkken
- Støttemur
- Toalett/avløp

Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart av tomannsbolig i Vestland fylke oppført i 2010.

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

INNHOLDSRIK OG MODERNE HALVPART AV TOMANNSBOLIG - GOD STANDARD – FLOTTE OG SOLRIKE
UTEOMRÅDER – PERFEKT FAMILIEBOLIG

Det ble utarbeidet en tilstandsrapport og fylt ut egenerklæringsskjema ved salget. Det fremgikk av egenerklæringen at selger hadde eid boligen siden den ble oppført i 2010.

Boligen ble solgt for kr 5,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.7.23, og overtatt av kjøper den 4.9.23.

Etter overtakelsen fikk kjøper gjennomført en boligsjekk av If hvor det ble påpekt flere feil. På denne bakgrunn har kjøper reklamert på forhold ved badet i 1. etasje, badet i 2. etasje, vannlekkasje på kjøkken og støttemur mot nabotomt.

Kjøper har i tillegg til boligsjekken, innhentet en rapport fra A. Takst AS av 20.11.23.

Foretaket har innhentet en uttalelse fra skadekontrollør S. av 30.1.24 vedrørende bad i 2. etasje, lekkasje på kjøkken og støttemuren.

De enkelte forholdene vil i det følgende bli omhandlet hver for seg.

1. Bad 1. etasje (glipe i fugemasse).

I tilstandsrapporten bemerket takstmannen følgende om badet:

Badet har normal bruksslitasje og fremstår som funksjonibelt. Se anmerkninger under avvik.

Overflater gulv, sanitærutstyr og innredning ble gitt "mørk" TG 2, og takstmannen hadde enkelte merknader knyttet til høydeforskjell og manglende lekkasjesikring innebygget sistene. Øvrige forhold ble gitt TG 1.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over at dusjdører var løse, samt at det var en glipe i fugemasse langs gulv/vegg. Sistnevnte forhold ble omtalt i rapporten fra A. Takst AS og kostnadsestimert til kr 6 250 inkl. mva. Forholdet med løse dusjdører ble løst med selger direkte ved at selger overførte kr 7 000 til kjøper.

2. Bad i 2. etasje (manglende fallforhold, bom i fliser).

I tilstandsrapporten bemerket takstmannen bl.a. følgende om badet i 2. etasje:

Bad er utført i regi av utbygger, dokumentasjon er ikke kontrollert

Vurdering / konklusjon:

Badet har normal bruksslitasje og fremstår som funksjonibelt. Se anmerkninger under avvik.

Overflater vegger og himling ble gitt TG 1.

Overflater gulv ble gitt "mørk" TG 2, og takstmannen opplyste:

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt forsiktig "banking" på fliser for å avdekke evt. bom. Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det ble målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt ble gitt TG 1:

Plastsluk og smøremembran. Synlig membran/mansjett under klemring.

Sanitærutstyr og innredning ble gitt "mørk" TG 2, og takstmannen bemerket:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det mangler fuge bak baderomsmøbel.

Tiltak

- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Fukt i tilliggende konstruksjoner ble gitt "mørk" TG 2, og takstmannen bemerket:

Det ble foretatt hulltaking tilstøtende rom mot dusjsone (fra himling i vaskerom), uten å avdekke unormale fuktforhold både ved visuell inspeksjon og fuktmåling. Se kommentarer for andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.
- Det ble registrert at det er benyttet dampsperre i himling fra badet.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.
- Pga. målte verdier vurderes det for å være liten risiko forbundet med avviket.

I selgers egenerklæring var det opplyst at det i 2020 ble fjernet et badekar og satt inn et dusjkabinett, og at disse arbeidene ble utført av ufaglært.

Etter overtakelsen demonterte kjøper dusjkabinettet på badet, og oppdaget at fallet gikk feil vei, og at vannet ikke rant til sluket. I rapporten fra boligsjekken ble det påpekt følgende avvik:

- Gulvoverflatens materiale

Det er observert betydelig bom (løse fliser) i flere gulvfliser (ca 60 %). I de fleste av flisene der det er observert bom, er det mer enn 50 % av flisenes areal som ikke har vedheft. Tiltak må påregnes.

- Utførelsen/kvalitetene mellom sluk og membran

Utførelsen / kvaliteten mellom sluk og membran er utilfredsstillende.

Kan ikke verifisere overgang mansjett/klemring.

Ytterligere undersøkelser anbefales

- Fall til sluk i en omkrets på ca. 80 cm

Det er påvist motfall.

- Høydeforskjell mellom slukkant og rommets døråpning

Høydeforskjell mellom slukkant og rommets døråpning er ca. 0 mm.

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist

I rapporten fra A. Takst fremgikk det følgende om badet:

6.0 Fliser badegulv er løse og 50 % av flisene har bom under.

Ut fra kontroll på gulvet, bomlyd kontroll med hammerskaft på gulvet, viser at 50 % av flisene har bomlyd under flisene, noen er løse som sees ved belastning på gulvet ved gange. Manglende ble påvist med If boligsjekk før ny forsikring ble tegnet. Utførelsene er ikke i samsvar med god håndverksmessig utførelse. Måling utført med laservater at laveste punkt ligger 3 mm under nivå på sluken. Det er tek10 som angir hvordan våtrom skal utføres. Manglende er delvis beskrevet i tilstandsrapporten. Avvik her er høydeavvik på fall innenfor våtsonen med 1:50 og 1:100 utenfor våtsonen (...) Våtrommet tilfredsstillende ikke tekniske krav til våtrom mht 50 % med bomlyder og flere løse og fallforhold er feil.

A. Takst vurderte utbedringskostnadene til kr 225 000.

Foretaket har fremlagt følgende uttalelse fra skadekontrollør S. vedrørende fall:

Punktene i (A. Taksts) rapport indikere at vannet samler seg litt til høyre for sluket på badet i 2. etasje. Dette er ikke heldig men heller ikke farlig. Et dusjkabinett gjør opp for ulempen. Fallavviket er dessuten påpekt i tilstandsrapporten.

3. Vannlekkasje på kjøkken.

I salgsprospektet var det opplyst følgende:

Kjøkkenet er moderne og tidløst og har innredning fra Aubo. Innredningen har slette fronter og benkeplate i heltre med underlimt stålvaske. Av integrerte hvitevarer er kjøkkenet utstyrt med komfyr, mikrobølgeovn, kombindampovn, induksjonstopp, kjøle- og fryseskapp, oppvaskmaskin og ventilator integrert i overskapet. Det er også montert Quooker kran på kjøkkenet som gir "kokende vann" fra kranen.

I tilstandsrapporten ble kjøkkenet fra 2015 gitt "mørk" TG 2:

Det er montert Quooker kran på kjøkkenet (gir "kokende vann" fra kranen).

Vurdering / konklusjon:

Kjøkken har normal bruksslitasje og fremstår som funksjonelt.

Alder: 2015 - Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Det må monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å lukke avviket.

I rapporten fra boligsjekken som kjøper innhentet etter overtakelsen ble det bl.a. påpekt følgende:

- Rørledninger/koblinger

Til informasjon:

Anbefaler montert fukt/lekkasjesystem / fuktføler ink. magnetventil der det er vannkilde.

TG3:

Lekkasje påvist ved muffe / rørkoblinger til Quooker. Strakstiltak må påregnes.

I rapporten fra A. Takst AS fremgikk det følgende:

2.0 Kjøkkenbenk, 1.etg, lekkasje på kokeelement plassert under oppvaskkum.

Det var en lekkasje på kokeelementet (Quooker med kran på kjøkkenbenk ved oppvaskkummen gir "kokende vann" fra kranen) Selve Quooker er plassert under oppvaskkummen med dren og vannforsyning og strømtilkobling i veggkontakt under kjøkkenbenk.

Mangel ble oppdaget av kjøper etter overtakelsen. Feilen som medfører lekkasje, har ikke korrekt drenerør med grenrør. Grenrør ser ut til å være montert ved at dren går inn på avløpsrøret ved at det er laget hull i avløpsrøret og koblingen er teipet sammen. Det er lekkasje ned på gulvet under oppvaskbenken og gulvet under. Det er farge på vann som har lagte seg på gulvet. Del av vegglist er også farget. Den dårlige koblingen medfører dermed fare for kortslutning på underliggende strømkontakter og må stenges av umiddelbart. Dette ble gitt uttrykk på befaringen. Men løsningen må være å koble på nye avløpsrør og sikre at koblingene ikke lekkert vann.

Montering av varme koble er antatt ikke søknadspliktig tiltak, men utførelsen skal være i samsvar med god håndverksmessig utførelse, dvs strømforsyning krever utførelse av autorisert elektriker, dren skal være tett på avløp. Her er brukt rørlegger teipe log det er denne koblingen som legger vann både til gulv og kjøkkenbenk. Det er tydelige lekkasjepunkter i kjøkkenbenk, gulv med brun farge avleiring på list og vegg. Kjøkken er ikke våtrom, men vannforsyningsanlegg og avløpsanlegg krever fagmessig utførelse. Plan og bygningslova § 31-2 om krav til tekniske krav til byggverk. Dette innebærer at tiltak som er søknadspliktige eller unntatt fra søknadsplikt, må oppfylle de tekniske kravene som er fastsatt i byggeteknisk forskrift (TEK17). Dersom tiltaket ikke oppfyller disse kravene, for eksempel til sikkerhet, helse, miljø, energi, tilgjengelighet eller funksjon, kan det være et brudd på denne bestemmelsen. Bildedokumentasjon vedlagt. Utbedring må utføres av autorisert rørlegger.

-Stenge vann før demontering.

-Koble ned Quooker

- Koble fra avløp.

-Flytte strømuttak til vaskemaskin og Ouooker.

Montere nytt dren på avløp som passer til drenerør fra Quooker. Ny kobling på vannforsyning og dren med nytt dren med muffeløsning og overgangskoblinger fra dren til avløp.

A. Takst vurderte kostnadene for å de/remontere Quooker-kran med nytt dren og flytte stikkontakt til kr 20 000 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt et pristilbud på kr 68 750 inkl. mva. for utbedring av skader på kjøkkenet.

Foretaket har fremlagt følgende uttalelse fra S.:

Festet av Quooker til avløpsrør er ikke tilfredsstillende. Det er vanskelig å si noe om hvor lenge lekkasjen har pågått fordi det kommer an på bruken. Kostnader for å feste Quooker til et grenrør er estimert til kr. 3 000 + mva. Det er ikke et krav at stikkontakt flyttes. I rapporten til A. Takst er det ikke vist til forskrift hvor dette står, og anbefalingen om å flytte den er unødvendig. Når Quooker monteres korrekt vil det ikke være fare for lekkasje og kortslutning. Prisen for å flytte stikkontakt estimeres til kr. 2 000 + mva. per veggpunkt.

4. Støttemur/hagemur.

Det ble ikke gitt noen opplysninger om muren i salgsdokumentasjonen.

I tilstandsrapporten fremgikk det at støttemurer ikke ble vurdert.

Kjøper fremla etter overtakelsen rapport fra A. Takst AS, hvor det fremgikk følgende:

Nordsiden av eiendommen, i eiendomsgrense. Hagemuren har en sprengningsskade fra byggeåret av bolighuset som ble utført i perioden ca 2009-2010. Boligen fikk ferdigattest i 2010 (...)

Byggeår mur:

Når muren ble oppført, er ikke fastslått.

Muren må ha kommet etter at hovedbygningen ble oppført, ca 1900-tallet. Min vurdering er at muren er oppført ca 1950-60-tallet og senere påført mørtel for å låse deler av steinene på synlig flate. Selve hagemuren ser ut til å være en mur som er bredere i nedre del og minker i bredde etter hvert skift oppover. Dette er da en gravitasjons mur.

Symptom:

Det er skader på hagemuren, slik at understøttelsen på flere partier har løse steiner som bærer hagemuren. Steinene har dårlig kontakt med overliggende stein og de ligger ikke i forbann for å oppnå at murens vekt sikrer underliggende steiner mot utglidning. Det er noen steder med jord som ligger mellom steinene. Utvasking av jorden og små rystelser kan påvirke murens eksistens og muren kan velte utover. Sett fra veien er den øvre del av muren bedre og bredden på muren er ca 45 cm bred. Muren er ca 1,5 m til ca 2,7 m høy og ligger dels i veien og mot husets nordlige side. Muren har fått en liten helning utover i toppen ved husets nordside. Årsak til dette kan være endring i bæring under muren.

Murens stabilitet:

Bæringen er svekket flere steder og det er manglende bæring under ca 30 cm i bredden over en lengde på ca 4 m. Fjellet er sprengt bort med vanlige salver uten sumboring. Murens statiske system er at den er relativt stig konstruksjon som holdes sammen av dens mørtel og betong i den delen av muren som er øverst og mot terrenget på murens oppfyllingside. Det virker også en kohesjonskraft tangentielt i vertikal retning, denne antas i statikksammenheng å gi en motkraft mot valting som bestemmes av massene som er bak muren og friksjonen som massene har mot muren. Vekten av muren virker i samme retning, slik at ustabilitet på muren kan skje når det oppstår en horisontal kraft i ca 1/3 av murens høyde mot. Så spørsmålet er om muren kan velte over om hvilke inntreffer for brudd. Dette spørsmålet kan jeg ikke svare på, men slike murer forvitrer over tid og murens nedre del står på løs masser som kan svekke bæringen ved at de glir sammen med muren horisontalt utover. Muren er uarmert, slik at brudd kan skje, om det plasseres en tung bil eller noen kjører på muren ved uhell. Muren av denne type krever da god sikkerhetsmargin og ulykker.

Utbedring:

Oppretting av muren må utføres av fagfolk med kunnskap om prosjektering, konstruksjonssikkerhet og på sikring av muren. Hensikten er å stabilisere muren og hindre utglidning. En løsning kan være å sette opp en ny støttemur langs med armert betongmur for å sikre muren og fylle hulrommet med armert betong. Men det er usikkert om de geotekniske forholdene er oppfylt, da mur av denne typen er en samvirkekonstruksjon med friksjonskraft langs med bakke vegg, murens gravitasjonskraft vertikalt og mengde steiner som ligger under muren. Hvis det kommer en tung lastebil med betong til området, kan muren sige ytterligere ut.

A. Takst AS estimerte utbedringskostnadene til kr 250 000.

Foretaket har fremlagt følgende uttalelse fra S. vedrørende muren:

Veier bærer seg selv og blir lagt i henhold til forskrift om hvordan veier skal bygges. Det er regulert for hvor tunge kjøretøy som kan ferdes på veier og dette er regulert i Forskrift om nærmere bestemmelser om tillatte vektor og dimensjoner for offentlig veg. Det er ikke påpekt fare for at muren vil rase ut i dette tilfellet.

Kjøper har opplyst at de var usikre på hvem som eide muren, da denne gikk langs tomtegrensen. Ifølge nabo hadde selger fjernet steinmasse og fjell langs andre deler av muren. Dette arbeidet ble meldt inn til kommunen i 2022 grunnet bekymring for at veien kunne rase ut etter arbeidet.

Selgers forklaring ble ikke fremlagt i saken.

Kjøper har anført at det foreligger mangler ved boligen som følge av avvik ved støttemur mot nabotomten, badet i 1. etasje, badet i 2. etasje og vannlekkasje på kjøkken. Kjøper har bl.a. anført at takstmannen hadde brutt forskrift til avhendingslova ved sin vurdering av boligen. Kjøper bemerket at avløpet til toalettet nå var tett for tredje gang siden overtakelsen, og at det ville bli innhentet tilbud for utbedring av dette. Kjøper opplyste at det var reklamert direkte til selger for toalettet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 576 250.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket har bl.a. vist til at det på bildene i salgsoppgaven var synlig at støttemuren var svekket og at den hadde løse steiner, og har anført at forholdet var synlig/påregnelig, avhl. jf. §§ 3-2 og 3-10. Hva gjaldt badene, viste foretaket til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget, jf. avhl. § 3-10. Foretaket anførte videre at lekkasjen på kjøkkenet var innenfor det forventbare, og at den anførte utbedringskostnaden i alle tilfeller var for høy. Foretaket mente at de reelle kostnadene for å utbedre en Quooker var under egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Vedrørende toalettet, viste foretaket til at det var reklamert for sent, og heller ikke dokumentert et krav.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av lekkasje på kjøkken. Sekretariatet kom imidlertid til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av feil ved badene eller støttemuren. Om badet i 1. etasje viste sekretariatet til at det måtte anses påregnelig med enkelte sprekker i fuger på et 13 år gammelt bad. Når det gjaldt badet i 2. etasje viste sekretariatet til at det var gitt risikopplysninger om de anførte forholdene, herunder om fallforhold og bom i flis. Når det gjaldt støttemuren bemerket sekretariatet at det ikke var tilstrekkelig dokumentert behov for utbedring utover påregnelig vedlikehold, eller at det forelå et farepotensial knyttet til muren.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det ikke er grunnlag for mangel for badet i første etasje eller for støttemuren. For så vidt gjelder sistnevnte bemerket nemnda at saken er noe svakt opplyst.

Når det gjelder badet i andre etasje, er nemnda enig med kjøper i at fallproblematikken kunne vært tydeligere konkret kommunisert i tilstandsrapporten. Samtidig ble overflater gitt "mørk" TG 2, under henvisning til nettopp fallforholdene og bom i fliser. Badet var også 13 år gammelt på kjøpstidspunktet, og tilliggende konstruksjoner til badet ble også gitt "mørk" TG 2. Samlet sett har nemnda derfor kommet til at det heller ikke på dette punktet er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd eller avhl. § 3-7.

Nemnda er videre uenig med foretaket i at det for problematikken knyttet til toalettet, som er bragt opp i nemndsansmodningen fra kjøper, må anses å være reklamert for sent. Forholdet er

imidlertid svakt dokumentert, og nemnda kan ikke se at det er tilstrekkelig faktiske holdepunkter for å konstatere mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det er da heller ikke mulig for nemnda å ta stilling til et ev. prisavslag på dette punktet.

Endelig blir det spørsmål om avviket på kjøkkenet. Nemnda er her enig med sekretariatet at det foreligger et forventningsavvik og en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda har dog kommet til at prisavslaget må settes noe høyere enn kr 10 000, gitt at det også må tas hensyn til kostnadene med å utbedre kjøkkenveggen etter fuktskadene. Det viser her til at A. Takst AS ikke har tatt høyde for dette i sin oppstilling over utskiftning av vannkokeren.

Nemnda finner derfor at samlet prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd passende kan settes til kr 40 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).