

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-994

4.11.2024

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

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

Ny avhendingslov – avvik ved bad fra 2005 (TG 2) – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En leilighet oppført i 1941 ble solgt for kr 2,72 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.3.23. Leiligheten ble markedsført som "*lys og påkostet*", med flere oppgraderinger i 2022. Badet ble beskrevet som et "*pent og tidløst flislagt bad fra 2005*" med ny og moderne baderomsinnredning fra 2022, samt frittstående toalett fra 2005. Det ble opplyst om skjult membranløsning, og at badets alder tilsa at over halvparten av estimert brukstid var oppbrukt. Badets vegger, sluk, membran ble gitt "lys" TG 2, mens gulv og sanitærutstyr ble gitt TG 1. I januar 2024 ble kjøper kontaktet av naboen i underliggende leilighet som kunne fortelle om sporadiske vanddrypp fra himlingen. Kjøper rekvirerte derfor fagkyndig, som avdekket at årsaken til lekkasjen var en utett rørgjennomføring på kjøpers bad. Det manglet oppbrett på membran rundt toalettavløpet. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at forholdet var upåregnelig i lys av opplysningene ved salget, samt at selgers takstmann skulle ha avdekket feilen. Foretaket avsto kjøpers krav, bl.a. under henvisning til at sluk/membran og tettesjikt var gitt TG 2, samt at lekkasjen oppsto grunnet kjøpers manglende rengjøring av sluket. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 39 406 inkl. takstutgifter, samt forsinkelsesrente fra 31.1.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet oppført i 1941, ombygget/rehabilitert i 2005.

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

Lys og påkostet 2-roms vendt mot bakgård med solrik felles takterrasse. Nytt kjøkken, nye overflater, heis, IN-ordning.

(...)

Leiligheten er oppusset i 2022 med nytt kjøkken fra HTH, helintegreerte hvitevarer, ny baderomsinnredning og dusjdører, ny 1-stavs laminat og nymalte overflater. Optimalt førstegangskjøp!

(...)

Pent og tidløst flislagt bad fra 2005 med gulvvarme og downlightsbelysning i himling. Eier har i 2022 satt inn ny og moderne baderomsinnredning med heldekkende helstøp servant over skuffer, nytt ettgrep blandebatteri og dusjnisje med nye foldedører i glass. Videre er badet utstyrt med frittstående toalett og speil fra 2005. Badet har opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Stor hjørnebygning som opprinnelig var oppført som kontorbygg. (...) Byggingen ble ombygget til bolig i 2005/6. Næringslokaler i 1.etasje. (...) Leiligheten er oppgradert med nytt kjøkken, nye gulv samt at vegg- og

takflater er pusset opp.

(...)

Standard Leiligheten fremstår som meget pen og lys. Leiligheten er oppgradert med nytt kjøkken, nye gulv samt at alle overflater er pusset opp.

Vedlikehold Bygningsmassen og leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering 2022 Modernisering Nytt kjøkken, nytt gulv samt at alle overflater er pusset opp.

Badets overflater, vegger og himling ble gitt "lys" TG 2 ("Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak"), og fra rapporten hitsettes:

Overflater vegger og himling: Flislagte vegger. Malt tak med innfelte downlights. Det er hull i dusjsone/våtsone etter gamle dusjvegger. Disse er tettet med silikon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Tidligere hull etter gamle dusjdører.

Tiltak

- Tiltak:

Hullene er tettet med silikon. Hull fra tidligere dusjvegger er tette med silikon.

Alder: 2005

Overflater gulv på badrom ble gitt TG 1:

Overflater Gulv

Støpt gulv med fall mot sluk. Nedsenket gulv i dusjnisse. Elektriske varmekabler. Flislagt gulv.

Alder: 2005

Sluk, membran og tettesjikt ble gitt "lys" TG 2:

Sluk, membran og tettesjikt Nyere stålsluk. Skjult membranløsning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Skjult membranløsning fra ca 2005. Alder på 17 år tilsier at over halvparten av estimert brukstid er oppbrukt.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Nyere stål sluk. Skjult membranløsning.

Sanitærutstyr og innredning ble gitt TG 1, og fra rapporten hitsettes:

Sanitærutstyr og innredning

Nytt veggmontert servantskap med skuffer og helstøpt servant. Innfelt speil i vegg over servant. Gulvmontert wc. Dusjnisse med nye foldedører i glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketeommel.

Alder: 2022

Ventilasjon ble gitt TG 1 og det ble opplyst om "mekanisk avtrekk". Fukt i tilliggende konstruksjoner ble gitt TG IU og det ble opplyst om at "Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjnisse har tilstøtende vegger mot nabo eller fellesareal". Innvendige overflater og etasjeskille/gulv mot grunn ble for øvrig gitt TG 1 uten negative bemerkninger.

I selgers egenerklæring fremgikk det at boligen ble solgt som et dødsbo, men at selger hadde kjennskap til boligen. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på bad, ble det svart "ja, kun faglært", og opplyst at "deler av fliser på bad er skiftet ut og dekket av borettslagets forsikring". På

spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyhet, ble det svart "ja". På spørsmål om arbeidet var byggemeldt, har selger svart "nei".

Boligen ble solgt for kr 2,72 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.3.23, og overtatt av kjøper den 14.4.23.

Kjøper ble i januar 2024 kontaktet av naboen i underliggende etasje som varslet om "sporadiske vanddrypp" fra taket. Kjøper rekvirerte da firma M., som utarbeidet en rapport datert 19.1.24:

M. ble rekvirert etter at det har oppstått lekkasje fra bad i tredje etasje i et leilighetskompleks. Badet er fra 2005 og det meste av forventet levetid er brukt opp. Badet er på 3,8 kvm og inneholder gulvstående toalett, vaskemaskin, servanttinnredning og dusjsone.

(...)

Da lekkasjen ble oppdaget hadde kunden dusjet og sluket var noe tilstoppet. Vannet kom gjennom støpt dekke og rundt avløpet til toalettet. Det er en god nedsenk i dusjsonen. Det måles fuktutslag på gulvet mellom nedsenken og mot toalettet. Dette indikerer at det er fukt under flisene i dette området. Det er ingen fuktutslag tilsvarende på andre siden.

(...)

På befaringsdagen ble det helt noe vann mot avløpet til toalettet og dette renner rett igjennom etasjeskilleren. Det observeres at ikke membranen er knyttet til toalettavløpet. Her skulle membranen enten hatt en oppkant på 25 mm over slukrist, eller vært brettet ned i avløpet.

(...)

Det ble tatt vanntest av selve sluket med rødt vann, uten at dette fremprovoserer lekkasje. Det ble endret til gult vann og vannstanden ble økt til topp nedsenk. Det lyktes ikke å fremprovosere lekkasje ved denne testen. Trolig har det tidligere, når vannlåsen var tilsmusset, blitt tilført vann hver dag og vannet har da trukket kapillært bort til avløpet. Slik vi ser det er det så tror vi lekkasjepunktet er rundt avløpet til toalettet.

(...)

Hva har skjedd: Det har oppstått lekkasje fra bad, og dette oppsto når vannlåsen var noe tilsmusset og vannstanden steg på gulvet i dusjsonen. Det observeres at det ikke er oppkant på membranen ved oppstikket til toalettet og vannet har trolig trukket kapillært bort til toalettavløpet.

(...)

Hva kan gjøres: M. kan gjøre en partiell utbedring her. Det kan åpnes opp som markert på bildene. De 6 flisene som er tilstøtende avløpet fjernes på en slik måte at membranen ivaretas. Gammelt flislim slipes skånsomt bort, slik at membranen blottlegges. Randsone opprettes og mansjett monteres. Denne brettes ned i avløpet. Membran påføres i flere omganger før fliser kompletteres.

Det ble gitt et pristilbud på kr 34 656 for partiell utbedring.

Ifølge foretaket har selger opplyst å ikke ha opplevd tilsvarende problemer som kjøper.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2. Det manglet oppbrett på membran rundt toalettavløpet, og det var ikke gitt opplysninger om ufaglært arbeidskraft og konstruksjonsfeil. Det var påvist et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente av baderommet. Kjøper har i tillegg anført at selgers takstmann måtte ha sett og skulle ha bemerket at det ikke var oppkant og oppbrett ned i avløpet, jf. avhl. § 3-7 og forskrift til avhendingslova § 2-2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 34 656, krav om takstutgifter på kr 4 750, og krav om forsinkelsesrenter fra 31.1.24.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. § 3-2.

Foretaket har særlig vist til at kjøper ved overtakelsen overtok vedlikeholdsansvaret for boligen, og at lekkasjen først oppsto som en følge av manglende rengjøring av sluket. Foretaket viste videre til

badets alder og opplysningene ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste i hovedsak til badets alder og risikoopplysninger ved salget. Sekretariatet stilte spørsmål ved om selgers takstmann skulle ha avdekket forholdet, men bemerket at forholdet uansett måtte vurderes i lys av øvrige risikoopplysninger under innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-7 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet lekkasje fra et bad som ble renovert i 2005. Lekkasjen er lokalisert til toalettavløpet, hvor det er avdekket avvik ved membranløsningen ved at den ikke har en oppkant på 25 mm over slukrist eller er brettet ned i avløpet.

Nemnda ser først på spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. I henhold til bestemmelsen har boligen en mangel dersom den ikke er i samsvar med det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand. Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2:

Herværende sak gjelder et bygg oppført i 1941 som ble ombygget til leiligheter i 2005/06, og boligen var følgelig 17 år på salgstidspunktet. Utfra aldersbetraktninger måtte kjøper derfor forvente å gjennomføre enkelte utskiftninger eller oppgraderinger. Samtidig er boligens alder alene ikke et avgjørende moment i vurderingen, og må ses i lys av øvrige opplysningene kjøper ble gitt i anledning salget.

Sekretariatet ser at boligen riktignok fremstår som godt vedlikeholdt og presentabel. Vi bemerker for øvrig at boligen som ledd i markedsføringen i generelle ordelag ble omtalt som "meget pen" og "lys og påkostet", og at selger opplyser å ha oppgraderte deler av badet i 2022 med bl.a. ny sanitærinneordning. Etter vår oppfatning kunne kjøper utfra omtalen med rette forvente at boligens standard holdt et visst nivå, noe som kunne tilsa at det var mindre påregnelig med avvik ved badet. Samtidig bemerker vi at dette er typiske salg fremmende opplysninger, og at kjøper uavhengig av om det er gitt slike opplysninger, forventes å sette seg inn i øvrige dokumenter for å danne seg et helhetlig bilde av boligens faktiske tilstand.

Selve årsaken til at lekkasjen oppsto i nærværende sak er i henhold til fremlagt rapport fra firma M. at vannlåsen var tilsmusset, hvilket førte til at vannstanden på gulvet i dusjsonen steg. Det fremgår riktignok også at takstmann i firma M. har observert at det ikke var oppkant på membran ved oppstikket til toalettet eller nedbrettet membran i avløpet som har gjort at vannet renner igjennom etasjeskiller.

Sett hen til selgers egenerklæring fremgår det at boligen selges som et dødsbo, at selger hadde bebodd eiendommen i noe over to år. Vi bemerker for øvrig at det ikke er gitt opplysninger som tilsier at selger opplevde tilsvarende problem som kjøper i sin eiertid. Til det er å bemerke at en opplysning om at boligen er et dødsbo må vurderes konkret, og at det ikke i seg selv innebærer at selger kan avskrive seg ansvar for skjulte skader. Det betyr følgelig nødvendigvis ikke at det skal mer til før det foreligger en mangel, se bl.a. FinKN 2021-1217, FinKN 2011-619 og FinKN 2018-658. I nærværende sak er det samtidig opplyst om at selger ikke har bebodd boligen de siste 12 månedene, og sekretariatet er derfor av den oppfatning at det må ha fremstått som påregnelig for kjøper at behovet for alminnelig vedlikehold og rens av denne type bygningsdel kunne melde seg i nær fremtid.

Sekretariatet kan heller ikke se at tilstandsrapporten er egnet til å gi et betryggende bilde av baderommets tilstand hva gjelder de mer sentrale delene av badet som membran, sluk og tettesjikt. Disse er samlet vurdert til TG 2 "lys". Takstmann har bemerket at det riktignok er et "nyere stålsluk", men har også poengtert at badet har en "skjult membranløsning" hvor membranløsningen har en alder på 17 år. Derfor er "mer enn halvparten av forventet brukstid" oppbrukt. Videre [er det] kommentert "overvåk tilstanden jevnlig", og at tidspunktet for når utskiftning må skje er "vanskelig å si noe om". Sekretariatet oppfatter at opplysningene klart er egnet til å gi kjøper et varsel om at utskiftning er påregnelig. TG 2 "lys" indikerer riktignok tiltak som ikke krever helt umiddelbare tiltak, men kjøper er også gjort oppmerksom på at tidspunktet forventet brukstid nærmer seg slutt. TG 2 kan også indikere "feil utførelse", samt "fare for større skade eller følgeskade". I denne saken er også membranløsningen skjult, slik at tilstanden er noe usikker.

Denne risikoen synes [selgers takstmann] i tilstrekkelig grad å ha kommunisert.

Når sekretariatet er kommet til at kjøper må gis avslag i sitt mangelskrav etter avhl. § 3-2 skyldes det at lekkasjen skjer nærmere et år etter overtakelse, og at forholdet er påregnelig i lys av de samlede opplysningene kjøper er gitt forutfor salget. Ettersom tilstandsrapporten særlig skal være egnet til å gi kjøper et bilde av boligens tilstand, legger vi særlig vekt på at sluk, membran og tettesjikt var gitt TG 2 "lys", og indikerer en tydelig risiko ved konstruksjonen. Vi påpeker også at takstmannen tydelig kommuniserte at tidspunktet for forventet levetid snart var utløpt, at membranen var skjult og at badet som sådan var eldre.

Sekretariatet har i sin grundige begrunnelse drøftet de relevante momentene i mangelsvurderingen og nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til denne. Men i den skjønnsmessige helhetsvurderingen av om det foreligger et forventningsavvik som gir grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2, har nemnda – dog under tvil – kommet til en annen konklusjon enn sekretariatet. Det var riktignok ved salget gitt flere risikopplysninger om badet som kjøper måtte påregne å renovere i overskuelig fremtid, men til tross for dette kan nemnda ikke se at det var påregnelig at badet var utett allerede på kjøpstidspunktet ved at det forelå et avvik ved membranløsningen i toalettavløpet som er plassert i umiddelbar nærhet til dusjonen.

Nemnda har altså under tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda finner det da ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda legger til grunn at lokal utbedring koster kr 34 656, og kjøper tilkjennes prisavslag med totalt kr 34 656, før fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrente.

Nemnda legger til grunn at kjøper har boligkjøperforsikring og at nødvendige utgifter til fagkyndig bistand, herunder kostnader til innhentet reklamasjonsrapport med kr 4 750, er dekket av forsikringen. I den grad kostnadene for reklamasjonsrapporten belastes kjøper, har kjøper krav på å få dekket kostnadene som del av prisavslaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).