

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-582

4.6.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – parkett, bom i flis, fibernett, mv. – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-19.

En fritidsbolig fra 2012 ble solgt for kr 6,6 mill. ved kjøpekontrakt 24.5.22. Boligen ble markedsført som en «helt rå fritidseiendom» som fremsto i «meget god stand og tilnærmet som ny». I tilstandsrapporten var en rekke bygningsdeler gitt TG 0 og TG 1, mens bl.a. fallforhold og membran fikk TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke forhold ved eiendommen, bl.a. avvik ved parkett og bom i flis. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket erkjente ansvar for enkelte forhold, men avslo resten av kjøpers mangelskrav under henvisning til risikopplysninger ved salget, og at det var reklamert for sent for bom i flis. Nemnda kom til at bl.a. bom i flis på bad og feil ved parkett utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold. Dissens ved reklamasjonsspørsmålet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 451 313, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22, og kjøper har påberopt følgende forhold som mangler:

1. Bom i flis på begge baderommene + på teknisk rom
2. Problemer med fibernettet
3. Dårlig vanntrykk på kjøkken
4. Feil ved parkett
5. Pipehatt ikke avtagbar
6. Feil på utelys

Foretaket har erkjent ansvar for pipehatt og utelys.

Boligen er en fritidsbolig i Rogaland oppført i 2012. I salgsprospektet fremgikk bl.a. følgende opplysninger om fritidsboligen:

Velkommen til en helt rå fritidseiendom! (...) Hytta er påkostet av nåværende eier og fremstår i meget god stand og tilnærmet som ny. (...)

Det fremgikk av selgers egenerklæringsskjema at selger kjøpte fritidsboligen i 2012.

Boligen ble solgt for kr 6,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.5.22, og overtatt av kjøper den 15.6.22.

I det følgende omhandles forholdene hver for seg.

1. Bom i flis på begge baderommene + på teknisk rom

I salgsprospektet fremgikk bl.a. følgende om badene:

Lekker flislagt bad med varme i gulvet, baderomsseksjon med vask og speil, downlights, dusj med glassdører som kan svinges sammen og vegghengt wc.

Bad 2 samme stil og standard som det andre badet.

Det ble ikke gitt risikoopplysninger om våtrommene i selgers egenerklæringsskjema.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Bad - 1. etasje v/gang

Fra byggeår. Fliser på gulv. Fliser og malte overflater på vegger. Malt overflater i himling. Dusjsone, servant og vegghengt toalett. Avtrekk i himling. Gulvvarme. 1 sluk.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

TG 2:

Ventilasjon: Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel må etableres.

Sanitærutstyr/innredning: Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Synlig membran/slukmansjett er ikke klemt med klemring i sluk og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Fukt i tilliggende konstruksjoner: Det ble forsøkt foretatt hulltaking i tilstøtende rom til våtsone. Hulltaking ble avbrutt, grunnet fare for å skade skjulte installasjoner. Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsone med egnet instrument. Det ble ikke registrert negative avvik fra referansepunkt tatt på øvre del av samme vegg. TG 2 er gitt for å belyse risiko.

Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 9 mm, bør være minst 25 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende med tanke på lekkasjesikkerhet. Til informasjon: Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste en høydeforskjell på 7 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm, men er vurdert som tilstrekkelig.

Bad - 1. etasje ved hovedsoverom

Fra byggeår. Fliser på gulv. Fliser og malte overflater på vegger. Malt overflater i himling. Dusjsone, servant og vegghengt toalett. Avtrekk i himling. Gulvvarme. 1 sluk.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 42,8 %, temperatur 18,5 grader C og duggpunkt 5,7 grader C.

TG 2:

Sanitærutstyr/innredning: Drenering fra innebygget sistene er ikke observert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Synlig membran/slukmansjett er ikke klemt med klemring i sluk og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Fallforhold (gulv): Gulvoverflaten utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt og membranens høyde ved dørterskel ved Gang er ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende med tanke på lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste en høydeforskjell på 2 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Det ble opplyst om bomlyd i enkelte gulvfliser på teknisk rom i fritidsboligen, og dette ble gitt TG 2. Det ble videre opplyst at stakeluke ikke var lokalisert, og dette ble gitt TG 2.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen avvik ved badene, og reklamerte 1.3.23 over følgende:

I forbindelse med undersøkelse av mugglukt på bad ble det avdekket bom i flis på begge baderom. Firma M ble derfor rekvirert for å utarbeide en utbedringsrapport. Se vedlagt.

I tilstandsrapport er overflater gulv gitt TG 0 og 1, og det er ikke gitt opplysninger om bom i flis. Det tas forbehold om at det vil fremsettes krav om prisavslag og erstatning jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Det ble fremlagt tre rapporter om forholdet, fra firma M (lokal utbedring kr 66 500 inkl. mva.), fra byggefirma F av 9.1.23, og fra takstfirma T av 23.5.23.

I rapporten fra byggefirma F var «skadedato» angitt til 22.7.22, mens besiktigelsesdato var 29.11.22. Takstfirma T konkluderte med at det ikke var mulig med lokal utbedring grunnet membran og at det ikke var mulig å finne like fliser. Utbedringskostnader for to bad pluss vaskerom ble estimert til kr 360 688 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger gitt følgende tilbakemelding om forholdet:

"Mugglukt på baderom" Kommentar: Ukjent for meg og nevnes heller ikke i rapporten i punkt om baderom. I løpet av perioden 2012 til 2022 har vi opplevd en viss lukt (emmen) etter lang periode uten å ha vært på hytta. Ved rask skylling av kaldt vann forsvant det stillestående vannet i badesluken. Det samme gjorde lukten. "Feil fall til sluk i dusjsonen på baderom". Kommentar: Dette er feil som er kommentert i Tilstandsrapporten av 20.04.22. Dvs at det eksisterte både under visning og ved overtakelsesgjennomgang.

2. Problemer med fibernettet

Det fremgikk av salgsprospektet at boligen hadde innlagt fibernett fra 2019.

Kjøper fikk ikke koblet seg til fibernettet etter overtakelsen. Forholdet ble omtalt i rapporten fra takstfirma T, hvor det bl.a. fremgikk:

Undertegnede har ikke kompetanse på bredbåndsfiber osv, og kan ikke ta stilling til hva som er galt, eller hva som må til for å bli tilknyttet bredbåndet.

(...)

I følge kjøper er det ingen andre bredbåndslleverandører til gjeldende adresse.

Ifølge foretaket har selger gitt følgende tilbakemelding om forholdet:

Det oppsto feil da Telenor la inn fibernettet. I flere måneder fikk jeg faktura uten at tilgang var gitt., Etter dialog ordnet Telenor opp, men med annen adresse. Da kommunen noen år senere, i 2020, ble del av nabokommune, fikk hytta ny adresse uten at den ble endret hos Telenor. Ved oppsigelse før salg, krevde Telenor ruterens returnert hvis ikke ny eier ville overta. Kjøper og undertegnede ble muntlig enige om at ruterens skulle stå og at hun var ansvarlig for å bestille nytt abonnement. Å få orden på nettet må da være et anliggende mellom kjøper og leverandør av fibertjenester.

3. Dårlig vanntrykk på kjøkken

Boligens kjøkken ble gitt «TG 0 og 1» i tilstandsrapporten, og det fremgikk at dette bl.a. omfattet vannrør og avløpsrør. Videre fremgikk det av tilstandsrapporten at boligens vann- og avløpsledninger var fra byggeår, og vann- og avløp ble også gitt «TG 0 og 1».

I selger egenerklæringsskjema fremgikk det at selger svarte «nei» på spørsmål om kjennskap til feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende.

Etter overtakelse oppdaget kjøper avvik ved vanntrykket på boligens kjøkken.

Forholdet ble omtalt i rapporten fra takstfirma T:

Kjøper opplyser ved befaring at hun opplever at vanntrykket er svært dårlig.

Ved befaring blir derfor vanntrykket testet ved å fylle opp ei bøtte på 10 liter fra kjøkkenkran.

- Ved fylling av kaldt vann tok det 1min og 22 sek å fylle 10 liter.
- Ved fylling av varmt vann tok det 1 min og 32 sek å fylle.

Det var montert trykkmåler / manometer ved hoved-inntaket på vaskerommet. Manometer viste ved befaring trykk på 3,2 bar.

Forskriftskrav og byggeskikk:

Det er normalt at kommuner har standard for minste trykk ved leveranse av kommunalt vann. I kommunen ligger minste trykket ofte på ca 2,2 bar. Man kan imidlertid ikke se på trykket alene, men på hvor stor mengde vann røret kan avgi pr minutt. Dette avhenger også av rørets diameter.

Rørhåndboka viser til krav i teknisk forskrift TEK10.

Normalvannmengder oppgis for blandebatteri til utslagsvask og vaskekar å være 0,2 liter/sek. Det tilsvarer 12 liter / min.

Det innebærer igjen at ved normaltrykk skal det ta maks 50 sek å tappe 10 liter vann.

Teknisk vurdering:

Det vurderes at tappetid for 10 liter vann på 82 sek for kaldtvann og 92 sek for varmtvann tilsvarer nesten doble tappetid iht hva som er normalvanntrykk og normal tappetid (50sek).

Det er umulig å si hva som er årsaken til lang tappetid før dette er kontrollert. I tlf-samtale med rørlegger i rørleggerfirma R bekreftes ut fra rør-kart at det er tilkoblet kommunalt vann til gjeldende bygning, og at hytta har fellesledning med et par andre naboer.

Årsak til lang tappetid kan være flere. Eks

- 32mm vannledning i plast er klemt et sted.
- Det ligger fremmedlegeme inni rør
- Utvendig stoppekran er ikke åpnet fullt opp.
- Utvendig lekkasje.

Det anbefales at rørlegger kontrollerer vannledning, og også evt sjekker om naboene har tilsvarende dårlig trykk for å sammenligne vanntrykk inn i hovedvannledning.

Kostnad er ikke mulig å fastslå eksakt før forhold er ytterligere kontrollert.

Utbedringskostnader ble estimert til kr 62 500 inkl. mva. feilsøk, oppgraving utvendig, reparasjon vannledning.

Ifølge foretaket har selger gitt følgende tilbakemelding om forholdet:

"Dårlig vanntrykk på kjøkken". Kommentar: Etter tilkobling til offentlig vann ca 2015/2016 har vanntrykket på kjøkken vært som ved overtakelse. Vi fant det akseptabelt. Det er ikke nevnt i Tilstandsrapporten og var heller ikke i mine tanker å påpeke særskilt da det opplevdes som "slik det er".

4. Feil ved parkett

I salgsprospektet fremgikk det bl.a. følgende:

Enstavet parkett av type gråkalket eik i stue, kjøkken, gang og alle soverom.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. det var parkett på gulv på kjøkken, og overflater gulv ble gitt «TG 0 og 1». Det fremgikk videre at det var parkett i øvrige rom, og overflater gulv ble gitt TG 2. Det fremgikk at TG 2 gjaldt bomlyd i enkelte gulvfliser på teknisk rom.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det bl.a. at selger ikke hadde kjennskap til skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende.

Kjøper oppdaget avvik ved parketten påsken 2023.

Forholdet ble omtalt i rapporten fra takstfirma T:

For å redusere energiforbruket på hytta når denne ikke var i bruk, ble innetemperaturen i vinter satt til frostsikring 4°C.

Når kjøper ankom hytta i vinter, viste det seg at parketten som går i ett mellom alle rom hadde «reist seg» / løftet seg fra underliggende betongplate. Dette var særlig synlig innenfor ytterdøra i gangen, samt i stue.

Da dette ble oppdaget, ble termostaten skrudd opp for underliggende varmekabler, slik at temperaturen etter denne hendelse ikke har kommet under 17°C. Etter at temperaturen ble hevet, la parkettgulvet seg ned igjen.

På befaring 02.05.2023 lå parkettgulvet stort sett normalt ned mot underliggende betonggulv.

Det ble imidlertid registrert flere feil i forhold til 1 stavs eikeparkett som er lagt «flytende» over betonggulv:

- Parketten er ikke kappet mellom hvert rom, men ligger kontinuerlig gjennom alle rom.
- Parketten har ikke gulvlister mot omliggende vegger, men er lagt «listefritt» rundt alle kantene. Parketten er avsluttet anslagsvis 3-7mm fra omliggende vegger. Denne fuge er fylt med elastisk fugemasse.

Ekspansjonsfuge er altså fylt med fugemasse som forhindrer utvidelse / ekspansjon av parketten. Tilsvarende har ikke parketten nødvendig ekspansjonsmulighet når parketten legges gjennom alle døråpninger.

Forskriftskrav og byggeskikk:

NBI byggforsk sine anbefalinger samsvarer som regel godt med de ulike leverandørenes egne anbefalinger vedrørende krav til underlagt og krav til minsteavstander ut til omsluttende vegger og faste punkter.

(...)

Teknisk vurdering:

Det vurderes at årsaken til at parketten hadde reist seg og stod flere cm over underliggende betonggulv da kjøper ankom hytten, er at det ikke er etablert tilstrekkelig ekspansjonsmulighet for parketten rundt omliggende vegger. Når temperaturen innvendig er blitt senket til ned mot 4°C, har den relative fuktigheten RH steget, og parketten har pga høyere fuktighet utvidet seg så mye at den ikke lenger har hatt tilstrekkelig ekspansjonsmulighet. Acrylfuge langs eggene har blitt helt sammenklemt, og parketten har da støtt mot omsluttende vegger så kraftig at den til slutt har måttet heve seg for å få tilstrekkelig utvidelsesmulighet.

Løsning med listefri og terskelfri løsning der parkett går i ett mellom alle rom er pent. Løsning gir imidlertid parkett, som er et hygroskopisk materiale, ikke tilstrekkelig utvidelsesmulighet slik leggeanvisning og anbefalinger tilsier.

Det vurderes at parketten ikke er skadet selv om kraftig utvidelse har ført til at den er løftet opp fra underliggende gulv.

Konklusjon:

Parkett i fritidsboligen går i ett mellom alle rom uten at arealer er oppdelt ved døråpninger. Det er ikke etablert tilstrekkelig ekspansjonsmulighet rundt mot omsluttende vegger. Dette er hovedårsaken til at parkett reiste seg da temperaturen i hytta ble skrudd ned.

Ved å heve temperaturen har kjøper fått gulvet til å «legge seg igjen». Det vurderes som normalt å kunne senke temperaturen i fritidsbolig uten at gulvet skal måtte heve seg slik det her har skjedd.

For å slippe å ha varmekabler stående på hele året på minst 17°C, anbefales å skjære bort fugemasse langs omsluttende vegger for å gi parketten nødvendig ekspansjonsmulighet. Fugemasse bær da erstattes av gulvlister.

Utbedring / reparasjonsbeskrivelse:

For å utbedre påvist skade må følgende utføres:

- Eksisterende fugemasse skjæres opp rundt alle kanter mot alle vegger.
- Der ekspansjonsfuge / avstand til vegg er liten må det skjæres større ekspansjonsavstand.
- Montere passende gulvlister.
- Rigg & drift

Se vedlagt kalkyle på siste side i rapport.

Det fremgikk videre av rapporten bl.a. at klaring mot vegger og faste punkter iht. NBI byggforsk (541.505 Legging av parkett) fra 2005 måtte være minst 8-10 mm. Bilder i rapporten viste oppsprekking og merker i fugemasse etter bevegelse. Utbedringskostnader ble estimert til kr 59 375 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger gitt følgende tilbakemelding om forholdet:

Parkett: (...) Punkt ang. feil knyttet til parkett; den lå ved visning og salgsgjennomføring nøyaktig slik den var da jeg kjøpte hytta i 2012. At rommene er «listefrie», var en del av inntrykket som den islandske arkitekten ønsket å framheve. De andre merknadene som framføres, kan godt være noe kjøper ønsker/ønsket, men som tydeligvis ikke hadde betydning ifm kjøpet. Ifølge meglerfirma E, som hadde oppdraget, ble salgsavtalen «inngått med følgende forbehold: ingen.» At kjøper i etterkant ønsker «kvalitetsheving» i 12 år gammel hytte, må selvsagt være opp til henne.

Kjøper har anført at forholdene utgjorde mangler etter §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Kjøper viste i hovedsak til at forholdene var upåregnelige ettersom boligen var solgt som påkostet og tilnærmet ny, samt at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Når det gjaldt foretakets reklamasjonsinnsigelse, har kjøper anført at denne var tapt som en følge av foretakets realitetsdrøftelser.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 451 313, samt krav om forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har erkjent ansvar for pipehatt og utelys, men bestridt øvrige forhold. Hva gjaldt bom i flis har foretaket anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har bl.a. anført at tvil rundt tidspunktet kjøper oppdaget forholdet ved badet måtte gå utover kjøper. Foretaket har videre anført at kjøper ikke kunne påberope seg bom i flis på teknisk rom, da det ble opplyst om dette i tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har videre vist til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar for påberopte avvik ved fibernett, vanntrykk og parkett, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. I tillegg har foretaket anført at utbedringsforslaget angående parketten avviker fra den løsningen som ble forespeilet for kjøper ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet fant det ikke dokumentert at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2 når det gjaldt avvik ved fibernett og vanntrykk. Når det gjaldt bom i flis og avvik ved parkett kom sekretariatet til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2. Foretakets reklamasjonsinnsigelse førte ikke frem, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar knyttet til bom i flis på teknisk rom, problemer med tilkobling til fibernettet eller dårlig vanntrykk på kjøkkenet. Hva gjelder bom i flisene på teknisk rom, var det etter nemndas syn i tilstrekkelig grad opplyst om dette ved salget, jf. avhl. § 3-10, og kjøper kan ikke kreve forholdet utbedret for foretakets regning. Slik saken er opplyst, er det ikke sannsynliggjort at kjøpers utfordringer med tilkobling til fibernettet er en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. I rapport fra takstfirma T. fremgår det at vanntrykket i fritidsboligen ligger over kravet til minsteptrykket i den aktuelle kommunen, og

nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger et forventningsavvik knyttet til vanntrykket, jf. avhl. § 3-2. Det er heller ikke konkrete bevismessige holdepunkter for at selger har gitt ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har også reklamert over bom i fliser på fritidsboligens to bad. For dette mangelsforholdet har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Gløersen – bemerket:

Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet, hvor det heter:

Foretaket har i klagesvaret anført at det er reklamert for sent når det gjelder bom i flis på de to baderommene, jf. avhl. § 4-19. Foretaket viser til at det i rapporten av 9.1.23 fra byggefirma F fremgår at forholdet ble oppdaget 22.7.22, og at kjøper da ved reklamasjon 1.3.23 har reklamert for sent. Foretaket viser til at rapporten fra byggefirma F ikke skal være oversendt foretaket før klage ble sendt til Finansklagenemnda.

Kjøper har ikke kommentert hvorfor skadedatoen i rapporten er satt til flere måneder før både befarings- og rapportdato i rapporten fra byggefirma F., men har bl.a. fremlagt tilbud om minnelig oppgjør for forholdet fra foretaket av 7.2.24. Vi kan ikke se at kjøper har bestridd at rapporten fra byggefirma F. først ble fremlagt i forbindelse med klagen til Finansklagenemnda. I reklamasjonen 1.3.23 skriver imidlertid kjøper at bom i flis ble avdekket i forbindelse med undersøkelse av mugglukt på bad. Sekretariatet kan ikke se at det er reklamert for sent i dette tilfellet, da det slik saken er dokumentert fremstår for oss som at det først var mottak av rapporten fra byggefirma F. at de faktiske forholdene fremsto såpass klare for kjøper at kjøper hadde en oppfordring til å reklamere på bom i flis på de to baderommene, jf. avs. 31-35 i Rt. 2011 s. 1768. Det ble reklamert i underkant av to måneder etter rapportens dato, og på bakgrunn av uttalelsene i Rt. 2010 s. 103, legges det til grunn at kjøper i denne saken har reklamert innen rimelig tid.

Flertallet er enig med sekretariatet i at det er reklamert rettidig over dette forholdet, og viser til sekretariatets begrunnelse.

Flertallet har videre etter en helhetlig vurdering av opplysningene som var gitt ved salget, kommet til at det foreligger et forventningsavvik når det gjelder bom i flisene på de to badene, jf. avhl. § 3-2. Det vises særlig til at begge badene var fra byggeår (2012), og fritidsboligen ble bl.a. markedsført som "påkostet" og "tilnærmet som ny" i salgsprospektet. Det ble før salget ikke gitt risikopplysninger tilknyttet flisene på badene. I tilstandsrapporten ble overflater gulv på begge badene gitt TG 0/TG 1, mens membran, tettesjikt og overgang til sluk, samt fallforhold (gulv), ble gitt TG 2 på begge badene.

Mindretallet – Skogvold – bemerket:

Den 29.11.22 befarte byggefirma F. boligen på vegne av If. I forbindelse med undersøkelse av mugglukt på bad, ble det avdekket bom i flis på begge baderom. Slik saken er dokumentert fremstår det som at årsaken til at byggefirma F. ble engasjert var mugglukt på bad, og at det før dette tidspunktet ikke var kjent for kjøper at det var bom i flis.

Mindretallet bemerket at kjøper skal gis anledning til å foreta nærmere undersøkelser, samt å områ seg med fagkyndige, dersom symptomene i seg selv ikke gir grunn til å reklamere. Samtidig kan ikke kjøper forholde seg passiv etter å ha fått informasjon om et forhold fra en fagkyndig. Dette gir etter mindretallets vurdering en klar oppfordring til handling. Mindretallet bemerket i den anledning at det var en pågående reklamasjonssak og at kjøper hadde både juridisk og fagkyndig bistand via sin boligkjøperforsikring.

Mindretallet vil påpeke at det ikke stilles større krav til en nøytral reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd enn at kjøper angir hvordan mangelen viser seg og at et mangelskrav gjøres gjeldende. Det er eksempelvis ikke noe krav om at årsaken til mangelen angis. Hensynet bak regelen er kun å gi selger et varsel om at kjøperen kan komme til å fremme et mangelskrav.

Mindretallet av den oppfatning at det ved befaring med fagkyndig den 29.11.22 må ha fremstått som en realistisk mulighet at selger kunne være ansvarlig for forholdet. På denne bakgrunn er mindretallet av den oppfatning at reklamasjonsfristen begynte å løpe ved den fagkyndiges befaring 29.11.22, og ikke ved rapportdato 9.1.23. Reklamasjonen ble først fremsatt 1.3.23. Dette kan ikke anses å være innen rimelig tid, og mindretallets vurdering er at det er reklamert for sent for dette forholdet, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

En samlet nemnd er enig med sekretariatet i at hva gjelder påberopt avvik ved sluket på bad nr. 2 og fallforhold, er dette noe kjøper i tilstrekkelig grad ble varslet om før salget.

Kjøper har også reklamert over avvik ved parketten, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Sekretariatet, som under tvil konkluderte med at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, fremholdt om dette:

Kjøper har fremlagt rapport fra fagkyndig i takstfirma T. som viser til at det er registrert flere feil når det gjelder parketten, bl.a. at parketten er avsluttet anslagsvis 3-7 mm fra omliggende vegger, og bl.a. at dette er i strid med det som fremgår av NBI byggforsk om minsteavstander ved legging av parkett. Det fremgikk følgende konklusjon i rapporten:

«Parkett i fritidsboligen går i ett mellom alle rom uten at arealer er oppdelt ved døråpninger. Det er ikke etablert tilstrekkelig ekspansjonsmulighet rundt mot omsluttende vegger. Dette er hovedårsaken til at parkett reiste seg da temperaturen i hytta ble skrudd ned.

Ved å heve temperaturen har kjøper fått gulvet til å «legge seg igjen». Det vurderes som normalt å kunne senke temperaturen i fritidsbolig uten at gulvet skal måtte heve seg slik det her har skjedd.

For å slippe å ha varmekabler stående på hele året på minst 17°C, anbefales å skjære bort fugemasse langs omsluttende vegger for å gi parketten nødvendig ekspansjonsmulighet. Fugemasse bær da erstattes av gulvlister.»

Vi vil først vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Fritidsboligen var 10 år ved avtaleinngåelsen. Det fremgikk i salgsprospektet at det var enstavet parkett av type gråkalket eik i stue, kjøkken, gang og alle soverom. Fritidsboligen ble som nevnt over bl.a. markedsført som «påkostet» og «tilnærmet som ny» i salgsprospektet. Selger ga ingen risikoopplysninger om parketten i egenerklæringsskjemaet. I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. det var parkett på gulv på kjøkken, og overflater gulv ble gitt TG 0/TG 1. Det fremgikk videre at det var parkett på øvrige rom, og overflater gulv ble gitt TG 2. Det fremgikk at TG 2 gjaldt bomlyd i enkelte gulvfliser på teknisk rom.

Vi oppfatter at det i rapporten fra takstfirma T. er beskrevet feil ved parketten, og vi vurderer at det foreligger et upåregnelig skadepotensial grunnet disse feilene og at kjøper også er gitt en påregnelig merkostnad ved at gulvvarme må stå på i fritidsboligen året rundt for å unngå at parketten hever seg. Vi har vært noe i tvil, men har etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen kommet til at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda har funnet vurderingen av om det foreligger en mangel på dette punktet noe krevende, særlig fordi det er uklart hvor lav temperatur parkettgulvet «tåler» før parketten reiser seg. Nemnda forstår imidlertid den fagkyndige rapporten slik at parketten ikke er lagt i henhold til de anbefalinger som gjelder, herunder at det ikke er «etablert tilstrekkelig ekspansjonsmulighet rundt omsluttende vegger», og er under tvil kommet til samme konklusjon som sekretariatet.

Nemndas konklusjon er følgelig at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet. Det er ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for nødvendig utbedringskostnader knyttet til bom i flisene på badene (nr. 1) samt parketten (nr. 4), jf. avhl. § 4-12 andre ledd. I tillegg har kjøper krav på prisavslag for mangel knyttet til pipehatten (nr. 5) og feil på utelys (nr. 6), som er forhold foretaket har erkjent mangelsansvar for. Numrene i parentes viser til drøftelsen av de enkelte forhold nedenfor hva gjelder utmålingen av prisavslaget.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Når det gjelder forhold nr. 4, 5 og 6, legges dokumenterte utbedringskostnader til grunn. Sett i lys av fraværet av risikoopplysninger om bygningsdelene sammenholdt med at de var 10 år ved avtaleinngåelsen og at vi vurderer at det er snakk om lokale utbedringer, kan vi ikke se at det foreligger grunnlag for å gjøre noe fradrag her. Utbedringskostnadene for disse tre postene utgjør samlet sett kr 79 375 inkl. mva. (kr 59 375 + kr 12 500 + kr 7 500).

Når det gjelder utbedringskostnader tilknyttet fliser på badene, har sekretariatet vært mer i tvil. Som nevnt over, har tre firmaer uttalt seg om utbedring av forholdet:

05.01.2022: Firma M. – lokal utbedring kr 66 500 inkl. mva. (to bad pluss vaskerom)

09.01.2023: Byggefirma F – samme konklusjon som firma M.

23.05.2023: Takstfirma T. – ikke lokal utbedring grunnet bl.a. ikke mulig å finne like fliser.

Utbedring for to bad pluss vaskerom kr 360 688 inkl. mva.

Det fremgår av rapporten fra firma M. at de ikke har vært på befaring, og at de har laget en utbedringsrapport basert på erfaring i lignende saker, og med forutsetningen at huseier skaffet ønskede fliser, om de ikke har nok med ekstrafliser. Takstfirma T. har vært på befaring, og viser til at kjøper har opplyst ikke å ha ekstrafliser, og takstmann vurderer bl.a. at like fliser som de eksisterende ikke lar seg skaffe etter åtte år.

Vi har vært noe i tvil, men finner ut fra det takstmann fra takstfirma T. skriver om flisene det sannsynliggjort at lokal utbedring ikke er et alternativ. Vi tar derfor utgangspunkt i estimatet fra takstfirma T. for utbedring, men trekker fra punkt 2.02 som gjelder flytting av sluk i gulv på det ene badet. Utbedringskostnader tilknyttet de to badene utgjør da kr 295 250 inkl. mva. Dersom utbedring vil medføre en berikelse for kjøper, enten i form av standardheving, forlenget levetid, eller utsatt fremtidig vedlikehold, skal dette hensyntas ved utmålingen, jf. eksempelvis FinKN 2023-126. Slik vi forstår det, vil utbedring iht. det fremlagte estimatet innebære at badene bl.a. får nye fliser på gulv, noe ny vegg og nye varmekabler på et bad. På bakgrunn av badenes alder og risikoopplysningene i tilstandsrapporten, må det etter vår vurdering gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid. Etter en konkret skjønnsmessig vurdering, har sekretariatet kommet til at prisavslaget tilknyttet de to badene passende kan settes til kr 200 000 inkl. mva. Se til sammenligning HR-2017-1073-A, FinKN 2014-522, FinKN 2015-491 og FinKN 2016-503.

Sekretariatet har etter dette kommet til at et samlet prisavslag i denne saken passende kan settes til kr 269 375 inkl. mva., etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000 etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse for utmålingen av prisavslaget på alle punktene.

Nemnda er følgelig kommet til at kjøper har krav på prisavslag med kr 269 375 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).