

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-744

28.11.2017

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad oppusset i 2015 — eldre sluk — takstmannsansvar? — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Bergen oppført i 1957 ble solgt "som den er" for kr 2.550.000 og overtatt av kjøper 15.5.17. I tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget fremgikk det at badet var pusset opp i 2015, men at sluket ikke var skiftet ved moderniseringen. I selgers egenerklæringsskjema ble det videre opplyst at selger var faglært, og selv hadde montert våtromsplater på vegger og hengetoalett, fliset gulvet og gipset himling. Etter overtakelsen reklamerte kjøper til selskapet ettersom en rørlegger hadde avdekket flere feil ved badet som medførte risiko for fremtidige vannskader. Selskapet avviste ansvar og viste til at det ikke forelå noen avvik fra det avtalte ettersom det ikke var noen pågående feil eller utettheter ved badet, og at det kun ble opplyst om en overflateoppussing ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 232.003, samt erstatning for advokatutgifter på kr 36.188 og takstkostnader på kr 7.875.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge feil ved badet er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1957. I tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget ble overflater på badet gitt TG 1, med følgende beskrivelse:

Sluk på bad var ikke skiftet ved modernisering, eldre jernsluk.

...

Baderom har fliser på støpt gulv. Eldre jernsluk.

Bad pusset opp i 2015.

Normal tid før utskiftning av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Ingen tegn til skader på fliser.

Under tilstandsrapportens punkt "VVS" fremgikk det videre:

Vannrør i kobber og avløp i soil.

Det er lagt nye vann og avløp utvendig frem til bygget.

Alle vannrør er fra bygge perioden. Det ble ikke registrert lekkasjer under befarings. Soil rør kan ruste fra innsiden og dette kan medføre forstoppelse i rør. Vann og avløpsrør er ikke kontrollert utvendig.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært feil tilknyttet bad/våtrom. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad de siste 10 år var det krysset av for "*Ja – kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad*". Det ble videre gitt følgende redegjørelse for hva som ble gjort av hvem og når:

Tatt våtromsplater på vegger, montert hengttoalett, fliset gulvet, gipset himling. Jeg har gjort det selv, er faglært.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2.550.000 ved kjøpekontrakt datert 7.3.17, og overtatt av kjøper 15.5.17.

Kort tid etter overtakelsen reklamerte kjøper til selskapet ettersom en rørlegger hadde avdekket flere feil ved badet som medførte risiko for fremtidige vannskader.

I en innhentet takstrapport fremgikk blant annet følgende om forholdet:

Eldre støp rundt sluk har mangler ved påsmurt flytmembran. Ved dusjing vil underliggende konstruksjon suge opp vann og trekke igjennom betongkonstruksjon over tid.

Motfall i dusjsone mot yttervegg. Ikke fall til sluk noen steder på badegulv.

Flere flis i dusjsone og på resterende gulv har "Bom" i flis. Antar at det har gått for lang tid fra lim ble påsmurt gulv til flis ble montert. Mangler tilstrekkelig vedheft. Flere flis vil lett kunne knekke ved bruk.

Opprinnelig gulv i tomrom mellom ny utkasset vegg ved røropplegg ligger ca 6 cm lavere enn nytt badegulv.

Ved en eventuell lekkasje fra vannrør m.m. vil tomrom fylles opp uten at beboer merker noe. Vann vil trekke inn i underliggende konstruksjon.

- Inndeling av flis på gulv i forhold til vegger m.m. er ikke fagmessig utført. Hel flis på en langside, smal flis på motsatt side.

- Røropplegg i utkasset vegg må kontrolleres av fagmann. Det mangler tilstrekkelig kontrollmulighet av røropplegg.

...

Hovedårsak til skader; Bad er "ikke fagmessig utført".

...

Bad må rives og totalrenoveres.

I rapporten ble kostnadene til riving og totalrenovering av badet anslått til kr 190.000 inkl. mva. Kjøper har senere dokumentert utbedringskostnader på kr 232.003 inkl. mva.

Kjøper anførte at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger kjente til avvikene ved badet ettersom han selv hadde utført arbeidet og at takstmannen spesifikt skulle ha opplyst om risikoen ved det eldre sluket og at de underliggende konstruksjonene ikke var modernisert. Det ble videre anført at selger ikke hadde fagkyndighet i arbeid med våtrom ettersom han var tømmer, og at opplysningen om at selger var "*faglært*" derfor var objektivt uriktig. Det ble til slutt vist til at utbedringskostnadenes størrelse tilsa at det forelå et vesentlig avvik, og at totalrenovering av badet ikke ville medføre noen standardheving.

Kjøper krevde prisavslag tilsvarende kostnadene til totalrenovering av badet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt erstatning for takst- og advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet anførte at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Det ble vist til at det ikke forelå noen avvik fra det avtalte ettersom det ikke var noen pågående feil eller utettheter ved badet. Det ble videre vist til at selger uttømmende opplyste om skifte av flis, våtromsplater, vegghengt toalett og dusjkabinett, og at kjøper dermed ikke kunne forvente at de

resterende byggedeler og konstruksjon som badet bestod av skulle være fornyet etter dagens forskrifter.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold, jf. bl.a. FinKN 2017-103. Sekretariatet viste til at kjøper uansett måtte påregne at det kunne bli nødvendig å utbedre badets underliggende konstruksjon på kort sikt, og at det dermed ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventninger til boligens stand.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda behandler først anførselen om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. For at det skal foreligge slik mangel, kreves det etter praksis klare og konkrete bevismessige holdepunkter for at selger hadde, eller måtte ha kjennskap til det kjøper anfører at han har tilbakeholdt opplysninger om. Nemnda er kommet til at det ikke er godtgjort at det er situasjonen i dette tilfellet, og viser til sekretariatets drøftelse, da denne også er dekkende for nemndas syn. På bakgrunn av opplysningene i salgsdokumentasjonen, måtte kjøper legge til grunn at fuktsikringen knyttet til sluket ikke ble oppgradert, samt at det kun var utført overflateoppussing ved å legge nye fliser og baderomsplater oppå de gamle overflatene. Nemnda kan ikke se at takstmannen skulle ha opplyst om risikoen ved det eldre sluket og at de underliggende konstruksjonene ikke var modernisert, jf. blant annet FinKN-2017-103. Saksforholdet i denne saken ligger annerledes an enn forholdet i FinKN-2015-167, hvor det var foretatt rehabilitering av badene som også ble omtalt som eksklusive. Det kan i denne forbindelse ikke legges avgjørende vekt på at overflatene på innvendige gulv og vegger på badet var gitt tilstandsgrad 1 i tilstandsrapporten. Tilstandsgraden må ses i lys av det totale opplysningsbildet som fremgikk av salgsdokumentasjonen, hvor det var opplyst at det kun var foretatt overflateoppussing av badet.

For så vidt gjelder anførselen om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at selger ikke oppfyller de krav til fagkyndighet som kreves for de arbeidene som han har opplyst å ha utført. Det vises i denne forbindelse til at selger kun har opplyst å ha utført overflateoppussingsarbeider uten inngrep i badets tettesjikt eller røropplegg. Nemnda finner for øvrig ikke grunn til å ta stilling til om det er gitt en uriktig opplysning ved at overflatene på innvendige gulv og vegger var gitt tilstandsgrad 1. Tilstandsgraden må sees i lys av de øvrige opplysningene som er gitt om badet, og kan da, slik nemnda ser det, uansett ikke ha innvirket på avtalens innhold.

Kjøper har også gjort gjeldende at det foreligger et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Spørsmålet er om boligens tilstand objektivt sett avviker vesentlig fra det kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29. Det er lagt til grunn at unntaksbestemmelsen er streng, og at misforholdet må være utvilsomt.

Etter Høyesteretts praksis må utbedringskostnadene som et utgangspunkt utgjøre minst 5-6 % av kjøpesummen for å oppfylle det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, jf. særlig Rt. 2010 s. 103. I denne saken har kjøper krevd prisavslag på kr 230.000 samt erstatning for takst- og advokatutgifter. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt, men dette er som nevnt kun en del av vurderingen som må foretas.

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang som i denne saken må ha fremstått. Kjøper kunne ut fra opplysninger som

var gitt i salgsdokumentasjonen kun forvente at det var utført overflateoppussingsarbeider på badet, og at samtlige av de underliggende konstruksjonene var fra byggeåret 1957. Nemnda er enig med sekretariatet at i lys av dette, var det påregnelig med kostnader til vedlikehold og utbedring av sluk, tettesjikt og røropplegg i nær fremtid. Selv om det foreligger enkelte forhold ved badet som avviker fra det kjøper kunne forvente, herunder bom i flisene, er ikke dette tilstrekkelig til å innfri det strenge vesentlighetskravet. Nemnda er på denne bakgrunn kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).