

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-519

20.8.2018

Protector Forsikring ASA

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

Fuktskade – baderom – utleiebolig – avhl. §§ 3-7 og 3-8

En to-roms leilighet i Oslo fra 1980 ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill. og overtatt av kjøper 13.1.17. I salgsdokumentene ble det blant annet opplyst at badet var av eldre dato, samt at fallet til sluket ikke var tilfredsstillende. Gulvet under badekaret ble ikke inspisert, grunnet manglende tilgang. Det var anbefalt bruk av dusjkabinett grunnet usikkerhet rundt tettesjikt på vegger. Etter overtakelse fjernet kjøper et skap i tilstøtende rom til badet. Det var tydelige fuktskader samt mugglukst i veggen mot baderommet. Ved fjerning av badekar på badet ble det avdekket fuktskader i baderomsveggen. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste ansvar i saken under henvisning til at selger ikke var kjent med forholdet, samt opplysningene som var gitt om badet i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 110 063, samt kostnader til advokat på kr 17 100.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av fuktskadet bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en to-roms leilighet i Oslo oppført i 1980. I salgsprospektet var det bl.a. opplyst om følgende:

Bad/wc: Romslig eldre bad med wc, servant, overskap med speilfront og overlys. Badekar. Opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap.

I tilstandsrapporten under punktet for "*egne forutsetninger*", ble det blant annet opplyst:

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Om "*konklusjon tilstand*" var det fremhevet:

Gulv på bad/wc har lite fall til sluk. Badegulv med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Bad/wc er av eldre dato uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger.

Om badegulvet ble det opplyst at "*det er målt 4-7 mm fall fra gulv ved terskel til topp. Gulv under badekar er ikke inspisert grunnet manglende tilgang*". Takstmannen ga tilstandsgrad (TG) 2:

Tilstandsgrad settes på grunn av alder og lite fall på gulv mot sluk. Badegulv med lite fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Uvisst hva slags tettesjikt som er benyttet under fliser på bad, så det anbefales bruk av dusjkabinett med avløp direkte til sluk og ikke dusjing rett på overflater.

Om "overflater på innvendige vegger – 2. etasje / Bad/wc" var det opplyst:

Overflater vegg består av malt strie. Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-2 med normale verdier i dusjsone. Vegg bak badekar er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Også her var det gitt TG 2:

Tilstandsgrad settes på grunn av strie som har slippet underlag i dusjsone. Uvisst hva slags tettesjikt som er benyttet på vegger, så det anbefales bruk av dusjkabinett med avløp direkte til sluk og ikke dusjing rett på overflater.

Til slutt hadde takstmannen bemerket om baderommet:

Bad/wc er av eldre dato uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst å ha eid boligen siden 1980, samt at hun hadde bodd i boligen frem til ca. 2012.

På spørsmålet om selger kjente til om "*det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte og/eller soppskader*", hadde selger krysset av for "*nei*", samt gitt følgende tilleggskommentar:

Eldre bad

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.12.16, og overtatt av kjøper 13.1.17.

Kjøper oppdaget 15.1.17 fuktskader i vegg mellom bad og soverom. Kjøper fjernet garderobeskap på soverommet og merket en tydelig lukt av mugg. Listene på gulvet var fuktskadet. Kjøper fjernet etter dette badekaret inne på badet, fordi kjøper hadde bestilt montering av dusjkabinett kort tid senere. Etter å ha fjernet badekaret, oppdaget kjøper vannskader på vegg.

Kjøper kontaktet takstfirma RC. AS som utarbeidet rapport:

Deleveggen mot soverom har fysisk skade på gipsveggen, videre ble det funnet fukt under linoleumsbelegget. Ved søk etter fukt med elektronisk fuktindikator (Protimeter MMS), ble det funnet kritisk fukt i nedre del av vegg, samt på betonggulv. Videre ble det funnet langt fremtreden råteskade på bunnsvill og nedre del av stender bak gipsplaten.

...

Toalettet på baderommet har hatt defekt flottør med påfølgende vannutstrømning på baderomsgulv ved påfylling av sistene. Dette har trolig bidratt til økt fukttillførsel i deleveggen

...

Det er påvist fuktskade på gipsplate og råteskade på bindingsverk på delevegg mellom baderom og soverom. For tilkomst og reparasjon må toalett, servant og blandebatteri til badekar demonteres.

Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 110 063 inkl. mva.

Selger forklarte at hun ikke hadde malt leiligheten selv etter at den ble leid ut. Selger var heller ikke sikker på hva leietakerne hadde foretatt seg gjennom årenes løp.

Selskapet fremla en e-post de hadde mottatt fra en tidligere leietaker. Hun opplyste blant annet:

Jeg bekrefter at jeg malte leiligheten i 2008. Da ble badekaret tatt frem. Nederst ved overgang fra tapet til flis var det ujevn kant, så noe fukt kan ha kommet til. Jeg kan ikke bekrefte at det var en fuktskade. I og med dette er et bad fra 1971 med tapet på vegg reagerte jeg ikke stort på dette. Mine foreldre som også var med å malte kan ikke huske fuktskade.

Jeg vil også si at jeg ikke er sikker på om vi ga beskjed til (selger) om dette. Jeg sa ja på telefon, men ettersom mine foreldre ikke kan huske dette, er jeg redd jeg kan ha husket feil. Derfor må jeg rette på dette, da jeg ikke vet.

Kjøper forklarte at de hadde vært i kontakt med naboer som opplyste at de ikke kunne huske at selger hadde bodd i boligen på noe tidspunkt. Det ble også fremlagt dokumentasjon på at selgers folkeregistrerte adresse har vært i en annen kommune siden 2004.

Kjøper anførte i hovedsak at selger hadde gitt uriktige og mangelfulle opplysninger, og at dette virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper ville ikke ha lagt inn bud på boligen dersom det var kjent at boligen hadde vært et utleieobjekt i lengre tid og/eller hadde fuktskade på vegg. Selger måtte ha visst om fuktskaden, da det hadde blitt malt bak badekaret i nyere tid.

Det ble fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene, samt erstatning for utgifter til advokat, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at hverken selger eller tidligere beboere/leietakere har vært kjent med fuktskaden. Kjøper var kjent med at boligen hadde vært leid ut før salget. En opplysning fra selger om at boligen har fungert som utleiebolig i ni år i stedet for fem år, kan ikke ha innvirket på kjøpsavtalen. En totaloppussing fremstår som påregnelig for kjøper, blant annet på bakgrunn av at badet var 37 år på avtaletidspunktet samt at det var gitt opplysninger om at det ikke var noen synlig membran i sluk eller ved terskler.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det ikke var dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til fuktskadene jf. avhl. § 3-7. Sett hen til opplysninger gitt om badet i forkant av salget, var innvirkningsvilkåret uansett ikke oppfylt. Uriktig opplysning om at boligen var utleid/utlånt fire år tidligere enn opplyst i salgsdokumentene, hadde heller ikke innvirket på kjøpsavtalen jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på grunn av fuktskade på bad.

Nemnda slutter seg enstemmig til sekretariatets vurdering om at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det vises til sekretariatets drøftelse da denne i hovedtrekk er dekkende også for nemndas syn på saken. Det er etter sekretariatets vurdering av saken ikke anført noe som gir grunnlag for en endret vurdering av de spørsmål som saken reiser. Foranlediget av kjøpers merknader etter sekretariatets vurdering om at selger ikke har bodd i boligen siden 2004, bemerker nemnda at selv om dette legges til grunn kan ikke nemnda se at den uriktige opplysningen har innvirket på kjøpsavtalen slik denne saken ligger an. Nemnda viser i denne forbindelse til at kjøper var kjent med at selger ikke hadde bodd i boligen noe tid før salget samt at det fremgikk av blant annet tilstandsrapporten at badet var av eldre dato uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid.

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), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant),

Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).