

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-184

6.3.2019

AmTrust Europe Limited

WA - Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eigedom (avh.l.)

Feil ved bad – eldre sluk? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum og 4-19.

En leilighet i Oslo oppført i 1916 ble solgt "som den er" for kr 9 mill., og overtatt av kjøper 18.8.16. Det ble opplyst om to flotte bad og nye sluk i forbindelse med oppussing i 2008. Kjøper reklamerte til selskapet den 29.8.17 og anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om sprekker i tak. Kjøper oppdaget deretter lekkasje fra hovedbadet, og reklamerte til selskapet den 18.6.18. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel, og at det var gitt uriktige opplysninger om badet. Selskapet avviste ansvar i saken, og anførte at det var reklamert for sent for synlige forhold, og at kjøper ikke kunne forvente et totalrenovert bad. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 330 906 for bad og kr 80 813 for tak/himling.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av sprekker i tak og lekkasje fra bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en 4-roms leilighet i Oslo oppført i 1916.

I finn-annonsen ble det opplyst om "to flotte bad".

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst følgende:

Nye sluk i forbindelse med oppussing av begge badene i 2008. Soilrør er antatt fra byggetiden.

...

Flislagt hovedbad/wc, med innfliset badekar med avtagbar luke endefront og svingbar dusjvegg i glass, vegghengt wc, heldekkende servantbenkeplate med 2 stk. servanter over baderomsinnredning med hvite høyglans skuffefronter, innfliset veggspil, downlights, naturlig avtrekk tilkoblet el. styrt avtrekksvifte. Det er synlig protanmembran på gulvet rundt rørgjennomføringer i gulv frem til begge servanter. Badet ble iflg. forrige salgsprospekt tatt i 2008 via O. VVS-Senter.

Det ble med fuktindikator søkt etter fuktindikasjon i vegger på bad/wc. Fuktindikator viste ikke fuktindikasjon der det ble søkt.

Om innvendig himling ble det opplyst i verditaksten:

Himlinger med malte flater. Rosett i hall, stue, spisestue og ett soverom. Montert downlights i begge bad, vaskenisje, mellomgang og kjøkken.

Selger hadde svart "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjema om selger kjente til "om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader". Det var også svart "nei" på spørsmål om selger kjente til "om det er utført arbeid på bad/våtrom".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.5.16, og overtatt av kjøper 18.8.16.

Kjøper oppdaget sprekker i taket på kjøkkenet og i gangen, og lekkasje fra hovedbadet og ned i kjelleren. Kjøper reklamerte over sprekker i tak den 29.8.17, og over lekkasje fra bad den 18.6.18.

Firma P. utarbeidet rapport datert 20.6.18 hvor det blant annet fremgikk:

Vaktmester i sameiet oppdaget at det rant vann fra himling i kjeller. Dette skyldes tilbakeslag i sluk på bad. Sluket er utett og når vann kommer for høyt i sluket suges det opp av betongen for så å renne ut i himling i kjeller.

Kjøper fremla skaderapport fra firma V. datert 26.9.18. Det hitsettes fra rapporten:

Det jeg ser er at det er sluk og klemring med 3 skruer, dette ble produsert frem til 2001. Bad er fra 2007 så sluket ble ikke skiftet under oppussing av bad.

Jeg tettet røret ut av sluket med en fille og fylte opp ca 5 cm så klemring mot membran ble satt under trykk. Etter ca 3 min begynte det å dryppe ganske bra i kjellertak. Dette betyr at årsak til vannlekkasje i himling i kjeller er utett bad rundt klemring og membran.

Kjøper fremla pristilbud for badet fra firma C. på kr 330 906.

Kjøper innhentet pristilbud for utbedring av himling fra firma S. datert 7.11.18. Det hitsettes fra tilbudet:

Det er ikke mulig gjennom befaring å konkludere med årsak til at gips sprekker opp. Sannsynlig årsak er for dårlig spikerslag til gips og/eller for dårlig bærekonstruksjon slik at det blir bevegelse i skjøter.

All gips må demonteres slik at man får kontroll på den nedsenkede konstruksjonen og finne årsak til problemet. Det antas at det meste av bærekonstruksjon må bygges opp på nytt.

Det ble beregnet at kostnader til arbeidene med himlingen ville komme på totalt kr 80 813.

Selger har via selskapet forklart at de ikke var kjent med forholdene det ble reklamert over. Badet ble pusset opp før deres eiertid og de rensset sluket jevnlig. Ifølge selger, hadde det blitt opplyst om sprekken i taket på visning.

Etter sekretariatets vurdering av kjøpers klage har selskapet innhentet kommentar fra leverandør av det aktuelle sluket, firma PJ., hvor det fremgikk at sluket var i handel frem til 2009. Selskapet fremla også e-post fra takstmann E. datert 29.1.19:

For meg ser det ut til at sluket mest sannsynlig er byttet i fbm oppussingen i 2008. Dette med referanse til uttalelse fra PJ. samt at det er vanlig at produkter selges en god stund etter at produksjonen er stanset.

Undertegnede er av den mening at oversendt dokumentasjon tilser at sluket mest sannsynlig er byttet i fbm oppussingen i 2008.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger vesentlige feil ved badet. Aktørene som har vært på badet anså det nødvendig med en totalrenovering av badet. Det var gitt uriktig informasjon i salgsdokumentene og selger kunne ikke godtgjøre hvilket firma som hadde stått for en eventuell oppussing. Selger hadde heller ikke gitt opplysninger om skadene på taket.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper ble gjort kjent med sprekken i taket på visning. Forholdet var uansett synlig og kjøper kunne ikke reklamere på forhold som var synlige, jf. avhl. § 3-10. Selger hadde ikke misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og 3-8, og det var uansett reklamert for sent over forhold som var synlige ved overtakelsen jf. avhl. § 4-19. Hva gjaldt badet, viste selskapet til at det kun var opplyst i salgsdokumentene at badet hadde fått utført en del overflatebehandling. På bakgrunn av opplysningene var det påregnelig for kjøper å foreta arbeider på badet, og det forelå ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet vurderte at det var reklamert for sent på sprekker i tak, jf. avhl. § 4-19. Slik saken var dokumentert for sekretariatet, ble det lagt til grunn at opplysningen om nytt sluk var uriktig, jf. avhl. § 3-8.

Selskapet har påklaget sekretariatets vurdering, og i den forbindelse fremlagt ny dokumentasjon.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder sprekke i taket, viser nemnda til at det blir spørsmål om reklamasjonen er for sent fremsatt fra kjøpers side. Det følger av avhl. § 4-19 første ledd at kjøper taper retten til å gjøre mangelen gjeldende dersom kjøper ikke innen rimelig tid etter å ha oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet, gir selgeren melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende. Høyesterett har i Rt. 2011 s. 1768 slått fast at utgangspunktet om *"innen rimelig tid"* allerede begynner å løpe når det *"fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden"*.

Nemnda mener, som sekretariatet, at utgangspunktet for reklamasjonsfristen må anses å ha vært nokså raskt etter overtakelsen av leiligheten i august 2016. Nemnda finner ikke grunn til å gå nærmere inn på nøyaktig skjæringstidspunktet, all den tid tidspunktet for fremsettelse av reklamasjonen – august 2017 – uansett må anses som for sent. Nemnda viser her til at Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 uttalte at en reklamasjonstid på tre måneder er *"i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget"*. I dette tilfellet er det klart nok gått lenger enn tre måneder.

Når det gjelder spørsmålet om lekkasjen fra hovedbadet og ned i kjelleren og forholdet til avhl. § 3-8, har nemnda vært noe mer i tvil. Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at det foreligger opplysningssvikt, og gitt følgende begrunnelse:

Det var opplyst i salgsdokumentene at det ble lagt "nye sluk i forbindelse med oppussing av begge badene i 2008". Kjøpers fagkyndig har opplyst at den type sluk som er montert på baderommet ble produsert frem til 2001. Sekretariatet har etter dette funnet det sannsynliggjort at sluket ikke ble skiftet i 2008 slik som opplyst. Det er etter dette gitt en uriktig opplysning jf. avhl. § 3-8.

Etter at sekretariatet avga sin vurdering, har selskapet lagt frem en sakkyndig uttalelse fra teknisk sjef i firma PJ. AS, som tilbakeviser at den type sluk som er montert på badet gikk ut av produksjon i 2001. Han viser til at den aktuelle type sluk, C/U sluk, var i handelen helt frem til 2009. Nemnda mener etter dette at det likevel ikke kan anses sannsynliggjort at sluket var fra 2001. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at det er mest sannsynlig at sluket ble skiftet i 2008, slik bl.a. takstmann E. har lagt til grunn i fremlagt e-post av 29.1.19. Nemnda har derfor kommet til at det ikke foreligger uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).