

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2019-376

13.5.2019

**Protector Forsikring ASA**

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

Feil ved bad – nyere/oppusset/modernisert/oppdatert i ca. 2012 – avhl. § 3-9 andre punktum.

En leilighet i Oslo oppført i 1900 ble solgt "som den er" for kr 3,95 mill. med fellesgjeld på kr 187 000, og overtatt av kjøper den 7.6.17. Ved salget ble badet bl.a. beskrevet som "nyere", "oppusset", "modernisert", og "oppdatert" i ca. 2012 av tidligere eier. Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra badet, og fagkyndige påviste utettheter ved sluket. Kostnadene ved utbedring beløp seg til om lag 6-7 % av kjøpesummen. Kjøper anførte at han etter kjøpekontrakten måtte forvente et nytt bad fra 2012, og at en fullstendig renovering dermed var så upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet viste til at kjøper i lys av det samlede opplysningsbildet ikke kunne forvente at baderommet var fornyet i sin helhet, og at avviket dermed ikke var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 276 599, samt forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utett bad, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken gjelder en leilighet oppført i 1900.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Nydelig oppusset 2 roms med nyere bad, (...).

...

Delvis flislagt, lyst bad med dusj på gulv med svingbare dusjvegger i glass. Servant med skuffinnredning under og speilskap over. Wc og vaskemaskin. Badet ble oppusset av fagfolk i regi av tidligere eier i ca 2012.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst:

I tillegg ble baderom modernisert i ca 2012 (...). For øvrig framstår leiligheten som normalt pent vedlikeholdt med normal bruksslitasje på overflater og innredninger.

Badet ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 i tilstandsrapporten, med følgende beskrivelse:

Flislagt gulv lokalt fall til sluk i dusjsone.

...

Det er montert sluk med klemring og smøremembran på bad.

...

Fliser i dusjsone og ellers malte plater.

...

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett. Opplegg for vaskemaskin.

...

Baderom ble modernisert i ca 2012.

...

Vannrør i kobber og avløpsrør i støpejern.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2014. I skjemaet ble det opplyst at det var utført arbeider på "*bad/våtrom*" de siste 10 år av faglærte, og bemerket:

C Rørlegger AS

...

Badet ble oppdatert av forrige eier.

...

Bad pusset opp av forrige eier

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 3 950 000, med tillegg av fellesgjeld på kr 187 000, ved kjøpekontrakt datert 27.4.17. Overtakelsen fant sted 7.6.17.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at baderommet var utett. Takstmannen fra bygningsforsikringen befarte boligen, og konkluderte med at lekkasjen skyldtes "*utett i overgang membran og sluk*". Kjøper installerte deretter dusjkabinett for å hindre videre skader. Kostnaden beløp seg til kr 20 823.

Kjøper engasjerte deretter takstmann Ø., som i rapport av 25.9.18 bl.a. uttalte:

Lekkasjen har etter undertegneds vurdering oppstått pga manglende tetting smøremembran/sluk. Sluket ser ut til å være et eldre Blucher sluk, beregnet for vinylbelegg, og skruer i klemring ser ikke ut til å være montert. Antagelig har lekkasje pågått over flere år, og det har medført betydelige fuktskader i leiligheten under, og i undergulv på dette badet.

...

Badegulvet må utbedres helt ned til bjelkelag/etasjeskiller, vegger i dusjhjørnet må åpnes, samt nedre del av resten av veggene, og sluket må skiftes.

...

På bakgrunn av ovennevnte anbefaling, kan vi tilby dette for totalt kr 177 600,- eks. mva.

...

Reparasjonsarbeidene nevnt over, medfører at brannskillet brytes, og dette er da et søknadspliktig tiltak, som krever ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende. Et slikt tiltak blir normalt plassert av Oslo kommune i tiltaksklasse 2. Kostnader til søknad, ansvarsretter og uavhengig kontroll vil være kr 12 400,- eks. mva. Byggesaksgebyrer til Oslo kommune vil være ca 6 600.-

Selskapet engasjerte takstmann M., som i rapport av 31.10.18 konkluderte med at:

Det har forekommet en lekkasje fra sluk som trolig skyldes utett overgang mellom sluk og slukmansjett. Har det lekket vann i en lengre periode må det påregnes at det er behov for å sanere/tørke ut fukt i etasjeskille.

...

På bakgrunn av overnevnte kommentarer anbefales det å legge utbedringskostnad av takstmann Ø. til grunn.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at kjøper måtte forvente et nytt fagmessig bad fra 2012, og at de avdekkede skadene dermed var upåregnelige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 276 599, samt forsinkelsesrente, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

**Selskapet** har avvist kravet, og i hovedsak anført at det i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til at utgangspunktet for vurderingen var det samlede opplysningsbildet ved salget, jf. bl.a. FinKN-2016-207 og FinKN-2018-663. Under tvil kom dermed sekretariatet til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. bl.a. FinKN-2017-744.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper har anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers på grunn av lekkasje fra badet. Nemnda legger ut fra sakens opplysninger til grunn at lekkasjen skyldes utettheter ved sluket.

Vesentlighetsvurderingen har en kvantitativ og en kvalitativ side, og avgjørelsen av om det foreligger en vesentlig mangel beror på en helhetsvurdering.

Nemnda deler sekretariatets vurdering om at det kvantitative elementet er oppfylt da utbedringskostnadenes størrelse utgjør i overkant av 6,5 % av kjøpesummen.

For så vidt gjelder det kvalitative elementet, skal det foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold som blant annet boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold samt opplysninger gitt ved salget.

I sekretariatets vurdering er det kvalitative elementet vurdert slik:

I utgangspunktet er vi av den oppfatning at badets alder og utbedringskostnadenes størrelse alene taler for at det foreligger et vesentlig avvik. Avgjørende i denne saken er imidlertid hvilke berettigede forventninger kjøper kunne ha til baderommet etter kjøpsavtalen.

Utgangspunktet for vurderingen vil være det samlede opplysningsbildet som forelå ved salget, jf. bl.a. FinKN-2013-154, FinKN-2014-393 og FinKN-2016-207.

I vurderingen har vi særlig vektlagt at baderommet i salgsmaterialet både ble omtalt som "nyere", "oppusset", og "modernisert". Omfanget av arbeidene ble ikke nærmere beskrevet, og det ble vist til at arbeidene var utført i tidligere selgers eiertid. Arbeidene kunne dermed ikke dokumenteres. I tilstandsrapportens pkt. "VVS" ble det videre opplyst om "Vannrør i kobber og avløpsrør i støpejern". Sett i lys av det samlede opplysningsbildet, kunne ikke kjøper ha bestemte forventninger til omfanget av arbeidene som ble utført i 2012. Kjøpsavtalen begrunnet etter vårt syn ikke at baderommet i sin helhet, inkludert sluk og tettesjikt, var fullstendig fornyet. På denne bakgrunn har vi kommet til at kostnader til vedlikehold og utbedring av sluk, tettesjikt og røropplegg, må anses påregnelig.

Etter en helhetsvurdering av samtlige forhold har vi – under noe tvil – kommet til at bestemmelsens kvalitative side ikke er oppfylt i denne saken.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurderinger, men også nemnda har vært noe i tvil i denne saken. Det fremstår som noe misvisende at overflater på innvendige gulv på badet, hvor det var opplyst at det *"er montert sluk med klemring og smøremembran"*, var gitt tilstandsgrad 1 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Det fremgår av tilstandsrapporten at tilstandsgrad 1 tilsier at det er svake symptomer på byggtekniske tilstandssvekkelser. Tilstandsgrad 1 tilsier normal slitasje og er riktignok ingen indikator på feilfrihet, men den indikerer heller ikke at det er nødvendig med umiddelbare utbedringstiltak. På den andre siden var badet omtalt som både *"nyere"*, *"oppusset"* og *"modernisert"* i tidligere selgers eiertid uten at arbeidene var spesifisert. Slik nemnda ser det, hadde kjøper ut fra det totale opplysningsbildet ikke en berettiget forventning om at badet var totalrehabilitert, herunder at sluk og tettesjikt var fullstendig fornyet. Foranlediget av anførslene i klagen til nemnda, bemerker nemnda at den foreliggende

saken skiller seg fra FinKN-2018-898 hvor badet i salgsdokumentasjonen var omtalt blant annet som rehabilitert. Badet i den foreliggende saken var i salgsdokumentasjonen ikke omtalt som rehabilitert eller på en måte som ga kjøper berettiget forventning om at blant annet sluk og tettesjikt var fullstendig fornyet.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*