

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-529

25.6.2019

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved bad – utleiebolig – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Oslo oppført i 1961, ble solgt "som den er" for kr 3,06 mill., og overtatt av kjøper den 5.10.18. Det ble opplyst ved salget at våtrom var rehabilitert i 2000-2009 av borettslaget. I tilstandsrapporten fremgikk det at sluk ikke kunne kontrolleres da slukovergang var tildekket, og badet ble gitt tilstandsgrad (TG) 2. Kjøper har forklart at han i forbindelse med innflytting ble informert av naboen i underliggende etasje om at det kunne høres drypp ved dusjing fra den aktuelle leiligheten. Takstmann avdekket fuktverdier ved nedre del av vegger og rundt blandebatteri samt feil påstøp og sluk, og sluk kan ikke renses da vannlås er murt fast. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at selgers takstmann skulle ha bemerket feil ved sluk og fukt på badet. Kjøper anførte videre at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar i saken og viste til at opplysningsplikten ikke var brutt. Det var i tillegg gitt risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen, og det var opplyst at sluket ikke kunne kontrolleres på grunn av tilstanden. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 220 000, utgifter til takstrapport og utgifter til advokat kr 38 955.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved sluk og fukt på bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en leilighet i Oslo oppført i 1961.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Dette er en leilighet hvor man kan flytte rett inn i uten at man må i gang med store oppussingsprosjekter.

...

Leiligheten ble delvis oppusset i mai 2018 med bl.a. nytt laminatgulv, overflatebehandlet vegger med nytt malingsstrøk og nye gulvplater på balkongen m.m.

...

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får tilstandsgrad 2.

Følgende ting har fått TG2:

Vinduer, ytterdører og bad: Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til TG2.

Følgende har fått TG1 (toppkarakter):

Himling baderom (..)

Større tiltak og rehabilitering i borettslaget:

2000-2009

...

- Rehabilitering av våtrommene

I tilstandsrapporten som var vedlagt salgsoppgaven ble det opplyst:

Bad – leilighet

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. (..) Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

...

Sluk under servantinnredning og hjelpesluk i dusjonen.

Utskiftning/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Det ble ikke observert noen sprekkdannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.

Plastsluk der klemte funksjon ikke kan kontrolleres da slukovergang er tildekket.

Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 2.

Overflater på innvendige vegger

...

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble ikke observert noen sprekkdannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.

Ved stikkprøve kontroll ble det registrert bom under enkelte veggfliser.

Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 2.

...

Bad med normal god standard, badet vurderes til å fungere med dagens tilstand.

Baderommets konstruksjon er ukjent for takstmannen, grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen.

Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal

Tilstandsgrad er satt på grunnlag av det overnevnte.

Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 2.

Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst at han kjøpte boligen i 2014, og at han hadde bodd i boligen i tre år. Selger svarte "nei" på spørsmålet "*Har du bodd i boligen siste 12 mnd?*". På spørsmål om kjennskap til "*om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene*" svarte selger "nei". Selger svarte videre "nei" på spørsmålet "*Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 060 000 ved kjøpekontrakt datert 21./28.9.18, og overtatt av kjøper den 5.10.18.

Kjøper har forklart at han i forbindelse med innflytning kom i kontakt med naboen i underliggende etasje. Naboen opplyste kjøper om at det i forbindelse med dusjing i den aktuelle leiligheten kunne høres drypp eller lignende i etasjen under, og anbefalte kjøper om å undersøke dette nærmere.

Kjøper engasjerte deretter takstmann B. for å vurdere badets tilstand, som i takstrapport påpekte flere avvik ved badet, herunder fall på gulv iht. forskrifter, feil utførelse av sluk, flisbom,

sprekker i flisfuge, og forhøyede fuktverdier. Takstmann B. konkluderte med at badet ikke hadde en fagmessig utførelse og burde renoveres.

Kjøper innhentet et pristilbud fra O. AS på kr 220 000 inkl. mva. Kjøper innhentet deretter pristilbud fra B. AS på kr 214 187 inkl. mva., hvor det ved utregningen ble forutsatt at kjøper selv anskaffet fliser.

Selger ga følgende forklaring i saken:

I rented out the apartment from June 2017 and then put on sale after one year in 2018.

I work and live in (...) and never received any complaint from the tenant or neighbours.

The bathroom built by Borettslag long time ago before I bought the apartment so I am not specialist in this area and I have no idea about the problems claimed.

...

We could not inform takstman when we did not see any problem. How could I realize moisture problem when taksman, buyer and tenant could not see the problem. When the drain was blocked by hair we used powder from rema 1000 to open it. No complain from the person rented the place in this regard.

Selskapet innhentet følgende kommentar fra takstmannen som utformet tilstandsrapporten som ble fremlagt ved salgstidspunktet:

Dette badet har fått TG 2 hvilket indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelser. Det er påpekt svakheter ved slukløsning/manglende mulighet for kontroll av dette. Det påpekes at det er bom under veggfliser. Vi vil også vise til at badet har referansenivå fra byggeår. Når det gjelder misfarging av fuger og silikon så vises til at leiligheten på befaringspunkt var stylet og det var ikke synlig på det tidspunkt. Det vises dog i denne forbindelse til at badet har fått TG 2.

Kjøper har anført at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til at konkrete feil ved badet ikke var opplyst om i tilstandsrapporten, det er blant annet ikke nevnt at det er helt støp i sluket som hindrer rensing av vannlås eller at det er målt høye fuktverdier. Kjøper anførte videre at det var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8, ved at det ble opplyst ved salget at leiligheten kunne "*flyttes rett inn i*" uten store oppussingsprosjekter, og ved at det ble opplyst at en bygningsdel kunne fungere selv om den var gitt TG 2. Kjøper anførte også at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til utbedringskostnadenes størrelse, samt at boligen var beskrevet å være i god stand med bad rehabilitert i 2009.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 220 000, utgifter til takstrapport kr 4 945, utgifter til advokat kr 38 955, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-7. Selskapet viste til at selger ikke hadde kjent til forholdet, og at boligen hadde vært utleid uten at leietaker hadde kommet med noen klager. Videre viste selskapet til at selgers takstmann ikke kunne ha avdekket forholdet, at badet var gitt TG 2 med en opplysning om rehabilitering en gang mellom 2000 og 2009. Det var følgelig påregnelig å utbedre badet, og det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter i saken for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kunne heller ikke se at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8, eller at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser først spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger fra selgers side. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at så ikke er tilfellet, og bl.a. vist til følgende:

Av selgers egenerklæringsskjema går det frem at selger har eid boligen siden 2014, men ikke har bodd i boligen de siste 12 månedene. Av selgers kommentar til selskapet kan det videre utledes at leiligheten har blitt leid ut i denne perioden. Av salgsdokumentasjonen fremgår det at badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i perioden 2000-2009, altså før selgers eiertid. Det er etter vårt syn naturlig at selger ikke har inngående kjennskap til rehabiliteringsprosessen av badet.

Av dokumentasjonen oversendt til oss, forstår vi faktum slik at ikke har vært lekkasje fra badet i selgers eiertid eller at selger/leietaker har opplevd problemer ved bruk av badet. Det fremgår videre ikke opplysninger i selgers egenerklæringsskjema som indikerer dette. Sett hen til det ovennevnte foreligger det etter vårt syn ikke holdepunkter for at selger "kjente eller måtte kjenne til" feil ved badet.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette.

Dernest er det spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom takstmann og selger. Om denne vurderingen har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Spørsmålet er i det videre om takstmann som utformet tilstandsrapport har opptrådt grovt uaktsomt, jf. avhl § 3-7. Det følger av tilstandsrapporten at det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene av badet. Videre fremgår det at "lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres".

I tilstandsrapporten har takstmann gitt overflater på gulv og vegger TG 2, det er kun badets himling som er vurdert til TG 1. Det er beskrevet at sluk er plassert under servantinnredning og hjelpesluk i dusjssonen. Vedrørende sluket er det videre beskrevet at "plastsluk der klemte funksjon ikke kan kontrolleres da slukovergang er tildekket". Det går frem at det ikke ble observert sprekke-dannelser i fliser eller fuger, på vegg eller gulv, på befaringsdagen. Videre er det beskrevet "bom under enkelte veggfliser" og "baderommets konstruksjon er ukjent (..) grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen".

Det går frem av tilstandsrapporten at sluk ikke er kontrollert da slukovergang er tildekket. Denne opplysningen indikerer usikkerhet tilknyttet slukløsningen da det ikke var mulig med kontroll av dette. I henhold til takstmannens mandat besiktiges sluk som er "lett tilgjengelig". Etter vårt syn kan ikke kjøper ha en berettiget forventning om at sluket er kontrollert av takstmannen på bakgrunn av dette.

Nemnda slutter seg til dette, og kan ikke se at det grunnlag for å bebreide takstmannen i dette tilfellet.

Nemnda oppfatter videre at det er anført å foreligge en mangel grunnet uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Det er i denne sammenheng vist til at det i salgsoppgaven er opplyst at *"Dette er en leilighet hvor man kan flytte rett inn uten at man må i gang med store oppussingsprosjekter"*.

For at det skal foreligge en mangel etter avhl. § 3-8 må de aktuelle opplysningene være tilstrekkelig konkrete og presise. Nemnda mener den nevnte formuleringen ikke kan forstås slik at selger har gitt en konkret opplysning om at badet er uten slike svakheter som nå er avdekket. Nemnda viser bl.a. til at formuleringen er temmelig generell, samt til at den må ses i lys av de risikoopplysninger som ellers ble gitt for badets vedkommende – herunder TG 2 for hele badet bortsett fra himlingen på baderommet. Det foreligger etter dette ikke en mangel etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet konkludert med at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt. Det er bl.a. vist til følgende:

Det er imidlertid sekretariatets syn at de kvalitative momenter medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Opplysninger gitt ved salget vil være viktige momenter i mangelsvurderingen. Dette gjelder selv om en mangel senere viser seg å være av et større omfang en først forventet. Nemnda har tidligere uttalt i FinKN-2013-463:

" En kjøper vil langt på vei overta risikoen for forhold som står i sammenheng med en negativ salgsopplysning, slik at forholdet ikke kan gjøres gjeldende som mangel. "

Sett hen til den ovennevnte vurderingen, er det vårt syn at det er gitt flere risikoopplysninger om badets tilstand, samt gitt uttrykk om usikkerhet tilknyttet badets konstruksjon. Badets alder kan videre potensielt antas å være 18 år på kjøpstidspunktet basert på opplysningene, og utbedring/oppgradering må etter vårt syn anses som påregnelig for kjøper.

Nemnda er enig i dette. Slik tilstandsrapporten er utformet, med angivelse av TG 2 for størstedelen av baderommet, må de avdekkede forholdene anses å ligge innenfor det som var påregnelig for kjøper. Samlet sett tilsier de angitte risikoopplysningene for badet at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).