

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-693

16.9.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Eldre sluk – ulike/motstridende opplysninger ved salget – avhl. § 3-8.

En bolig i Lier oppført i 1975 ble solgt "som den er" for kr 8 mill., og overtatt av kjøper den 23.11.18. Det ble i egenerklæringsskjemaet opplyst om "nytt bad" i første etasje fra 2008 og "sluk oppgradert". I tilstandsrapporten ble det opplyst om at "badet ble oppgradert i 2008" av fagfolk, og at "Eier opplyser at sluk ikke ble byttet da tilstanden ble vurdert som god". Etter overtakelsen oppdaget kjøper at sluket var et gammelt jernsluk, som ifølge kjøper måtte byttes ut for å foreta ønskede utbedringer av badet i underetasjen, samt for å få et komfortabelt bad etter moderne standard. Selskapet avsto kjøpers krav om prisavslag med henvisning til at det totale opplysningsbildet ikke ga kjøper berettiget forventning om nytt sluk. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav på prisavslag på kr 283 350.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag for uriktig opplysning om sluk, jf. avhl. § 3-8.

Boligen i Lier ble oppført i 1975. I tilstandsrapporten vedlagt salgsprospektet ble det opplyst følgende om badet i første etasje:

Badet ble oppgradert i 2008, da ble det lagt ny membran, og gulv og veggfliser. Arbeidene ble utført av fagfolk. Eier opplyser at sluk ikke ble byttet da tilstanden ble vurdert som god.

...

Sluk på bad er plassert under dusjkabinett, dette vanskeliggjør kontroll/rengjøring, og er ikke besiktiget.

Det er fall mot sluk.

Badet fikk tilstandsgrad TG 1.

Av selgers egenerklæring fremgikk det:

Nytt bad

Ca. 2008: Nye fliser vegg/gulv, nytt gulv, innredning, membran

Tettesjikt/membran fornyet – sluk oppgradert.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8 000 000 ved kjøpekontrakt datert 21.8.18, og overtatt av kjøper 23.11.18.

Kjøper skulle legge nye varmekabler på badet etter overtakelsen idet det ved salget var opplyst at varmekablene var defekte. Ved befaring 28.11.18 av flislegger E. ble det oppdaget en rekke feil ved badet, som ifølge flisleggeren måtte rettes for å unngå følgefeil. Om sluket fremgikk det:

1. Sluk er av gammelt jern sluk, noe som ikke skal brukes i bad som pusses opp etter nye regler.

...

2. Det er ikke membran til sluk. Membran er ikke smurt ned til sluket fra topp støpen. Funnet hull nede ved slukkant. Ved fortetting i sluk stiger vannet opp og vil gå ut i tregulvet. Det er ikke synlig membran ved topp sluk rist, eller rundt denne. Dette er ikke en riktig avslutning.

...

4. Avslutningen mot dørene er tvilsomme og kan ikke se membran. Tettes sluket går alt dette vannet rett ut.

...

5. Toaletten ved siden av bad i 1 etg har vann/kloakk rør som grenes sammen med badet i støpen. Dette badet må da tas i en sammenheng.

...

6. Avløpsrøret går ned i badet i kjeller. Dette er et jernrør som må skiftes. Kassen må åpnes og nye rør må på plass. Det er vanskelig å se hvordan dette skal bli tett på en godkjent måte igjen.

Konklusjonen ved befaringen ble:

Bad 1. Etg.

Kan ikke se at dette badet lar seg bli ett fullverdig godt bad igjen, og må byttes i sin helhet. I og med at vann/kloakkrør har forbindelse med toalett ved siden av må dette toalett rommet byttes.

Bad kjeller.

Da det må åpnes opp i dusj for å bytte/oppgradere jernrør/sluk fra bad i 1 etg blir dette ett problem som vanskelig kan bli fikset på en godkjent måte. Nytt bad må her også lagres for å ha godkjent bad i underetasje.

Ved ny befaring utført 12.12.18 i forbindelse med innhenting pristilbud fremgikk:

Badet er pusset opp de senere år sannsynlig med den gamle overflaten som underlag. Sluk, avløp og rørtilførsler er sannsynlig fra husets byggeår og er ikke skiftet ut når badet ble pusset opp sist. Sluket er av eldre årgang støpejern og har ingen klemring. Det er ikke synlig membran, hverken smøre eller sveisemembran synlig noe sted. Ved bruk av avløp slik det er nå vil fukt trenge inn i etasjeskille og skade bygningsmessig konstruksjon.

Vi vil anbefale utskiftning av sluk og rør før badet tas i bruk.

Slukbytte vil innebære piggearbeider i gulvet. Pga mangel på membran vil det være nødvendig å pigge ut hele gulvet og fjerne veggplater for deretter å legge ny membran ihht våtromsnormen. Rør og rørgjennomføringer bør i denne forbindelse skiftes ut til rør i rør system for å få tette rørgjennomføringer i vegg. Dette gjelder også toalettrommet vegg i vegg som deler det samme avløp og rørsystem.

I tilbud vedrørende arbeid ønsket utført på bad og toalett fremsatt 17.12.18 fremgikk det at totalkostnadene for snekker, elektriker og maler ville være på kr 168 350. Kostnader til flislegging av badet ville utgjøre kr 70 000. Ved befaring utført 12.12.18 ble kostnadene til rør og slukbytte beregnet til kr 85 000. Totale utbedringskostnader utgjorde dermed kr 323 350.

I selgers forklaring datert 14.12.18 fremgikk:

Som nevnt i prospekt ble badets overflater pusset opp med nye overflater og ny baderoms innredning ca. år 2008. (ved nærmere ettertanke var nok dette litt tidligere, kanskje 2006 men vi kan ikke dokumentere dette) Mine kommentarer følger jfr. punktene i befaringsnotat fra (flislegger E.).

1. Sluket er fra 1975/76, standard sluk fra den gang (murer/ rørlegger kommenterer at det var fagmessig god utført, og i god stand i 2006)

2. Gamle fliser ble fjernet fra gulv, påstøp lagt på gammelt betonggulv, deretter ble flytende membran påført etter datidens standard også ned i sluk, før nye fliser ble lagt.

...

4. Avslutning mot dører ble gjennomført og membran påført jfr. flislegger. Badet brukes, ble brukt med dusjkabinett.

5. Slik er huset bygget i 1975/75 (datidens standard) intet arbeid eller utbedring er gjort.

6. Står fra den tiden huset ble bygget. Intet arbeid er gjort i ettertid. Datidens standard

Kjøper anførte i hovedsak at selger hadde gitt en uriktig opplysning om arbeider på tettesjikt og sluk på bad, som hadde innvirket på avtalen etter avhl. § 3-8. Når det ble gitt opplysninger om at sluket ikke ble byttet men oppgradert av faglærte, var informasjonen egnet til å gi kjøper en forventning om at det i forbindelse med bytte av tettesjikt ble gjort oppgraderinger på sluket tilnærmet lik 2008-standard. Kjøper fremsatte krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene for det totale arbeidet, fratrasket påregnede utgifter for varmekablene, oppad begrenset til kr 283 350, og forsinkelsesrente fra 7.2.19.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det i lys av det samlede opplysningsbildet ikke var gitt en uriktig opplysning. Opplysninger om "nytt bad" og "sluk oppgradert" var vide begrep det var vanskelig å knytte konkrete forventninger til. Videre anførte selskapet at en eventuell opplysningssvikt ikke ville virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold, og la til grunn at opplysningene samlet sett ikke ga kjøper tilstrekkelig grunn til å stole på at badet hadde sluk etter moderne standard fra 2008, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det ved salget er gitt uriktige opplysninger om sluket på badet, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Ser man på opplysningen i egenerklæringsskjemaet om "nytt bad" og at sluket er "oppgradert", er det mye som tyder på at denne opplysningen isolert sett er uriktig. Sluket ble ikke byttet, og ikke oppgradert i seg selv ved oppussingen. Selger har videre opplyst om at opplysningen i egenerklæringen var en skrivefeil.

Imidlertid er det det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for hvilke forventninger kjøper kan ha til baderommets standard, se bl.a. Rt. 2005 s. 1281, FinKN-2014-393, FinKN-2016-207 og FinKN-2018-663.

Av egenerklæringsskjemaet fremgår det "nytt bad", "ca. 2008" og "tettesjikt/membran fornyet – sluk oppgradert". Uttalelsen om "nytt" bad fra 2008 kan gi kjøper visse forventninger om at badet er totalrenovert, alt fra rør og sluk til overflater og nye installasjoner. Nemnda uttalte om begrepet "nytt bad" i FinKN 2014-393:

" Denne uttrykksmåten gir etter nemndas syn grunnlag for en forventning om at det er mer enn bare overflatene som er nye. Et "nytt" bad skal etter nemndas syn oppfylle moderne krav til fuktsikring. "

Selv om ordet "oppgradert" i seg selv har få konkrete forventninger knyttet til seg, synes opplysningene i egenerklæringen samlet sett å gi kjøper forventning om at tettesjikt og sluk er oppgradert til å holde tilstrekkelig standard gjort etter moderne metoder i 2008.

Ved å beholde det gamle sluket medførte det at tettesjiktet ikke ble funksjonelt, noe som medfører fare for lekkasje ned til etasjeskillere dersom sluket går tett. Ut fra opplysningene fra egenerklæringen har dermed kjøper ikke fått det han kunne forvente.

Nemnda er enig i sekretariatets drøftelse over. Men som videre påpekt av sekretariatet, må egenerklæringen sees i sammenheng med øvrige opplysninger gitt til kjøper i forbindelse med salget. Fra tilstandsrapporten lagt ved salgsoppgaven fremgår det at badet ble "oppgradert" i 2008, og at "eier opplyser at sluket ikke ble byttet da tilstanden ble vurdert som god". Det er det totale opplysningsbildet som er avgjørende for om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Som påpekt av sekretariatet, kan uttrykket "oppgradert" omfatte både større og mindre oppussingsarbeider, og det innebærer en justering av uttalelsene i egenerklæringen om "nytt

bad". Videre er opplysningen i tilstandsrapporten om at sluket ikke ble byttet, en konkret uttalelse som "som gir et tydelig uttrykk for at kjøper vanskelig kan forvente nytt sluk fra 2008", som fremholdt av sekretariatet.

Sekretariatet kom videre til:

Ser man uttalelsen i egenerklæringen "oppgradert" i sammenheng med opplysningen i taksten om at "sluk ikke byttet", er ikke opplysningene etter vårt syn konkrete nok til å gi kjøper en forventning om "2008-standard" på sluket.

Etter sekretariatets oppfatning foreligger det dermed ikke en uriktig opplysning som gir grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg også til sekretariatets begrunnelse. Det foreligger følgelig etter nemndas skjønn ikke en mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).