

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-126

24.2.2020

Protector Forsikring ASA

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

Luktproblem på bad – gitt tilstrekkelige opplysninger? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Oslo i bygning fra 1898 ble solgt "som den er" for kr 3 mill. og overtatt kjøper den 30.3.17. I salgsprospektet var det opplyst om flislagt bad fra 2004/2005. Det var videre i egenerklæringsskjemaet opplyst om et luktproblem på badet som selger ikke hadde "*vært videre plaget med*", og at alle avløpsrør i bygningen hadde blitt rensset i 2015 av faglærte. I tilstandsrapporten ble bad og VVS-anlegg gitt TG 2. Kjøper befarte ikke eiendommen før kjøpet, men ifølge kjøper forhørte hun seg om luktproblematikken med megler før salget, og skal da ha fått til svar at lukt ikke oppstår daglig, men først når sluket ble tørt og sto urørt over flere dager. Kjøper reklamerte etter overtakelsen over luktproblemer på badet, og anførte bl.a. at selger hadde tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger. Selskapet avviste ansvar, og viste til at det ikke var dokumentert at selger hadde vært plaget med luktproblemene etter spylingen i 2015, og at kjøper måtte selv bære risikoen for at forholdet viste seg å være mer omfattende enn antatt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 261 681 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lukt på bad, jf. avhl. § 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Saken gjelder en leilighet i Oslo i bygning fra 1898.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og utnytter arealet til det maksimale.

(...)

Bad

Flislagt bad fra 2004/2005 med varmekabler i gulv og downlights i himling. Dusjnisje, toalett og servant. Skinne i himling til forheng. Opplegg for vaskemaskin. Over himling er det kanaler, hovedstoppekran, vannrør og varmtvannsbereder. Avtrekksventil i himling.

(...)

Arbeid som er jobbet med i senere tid:

(...)

- Rehabilitering av bunnledning, TT-T. (2016).

- Spyling og rens av avløpsrør, (rensefirma P.) (2015).

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det innledningsvis fremgikk følgende:

- Bygningen og fellesarealene fremstår som velholdt.

(...)

Større vedlikehold utført i den senere tid:

(...)

- Utført rens av avløpsrør i hele bygningen.

(...)

- Baderommet er fra 2004 / 2005. Over himling er det kanaler, vannrør og varmtvannsbereder.

(...)

- Generelt velholdt leilighet.

Badet ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

- Servant med synlige vannrør ført opp fra gulv, og avløpsrør ført ned i gulvet.

(...)

- I dusjområdet er det et hjelpesluk som leder vann til avløp, - hovedsluk er i området hvor det er plass til vaskemaskin.

(...)

- Inspeksjonsluke i himling med tilgang til hovedstoppekran.

VVS-anlegget ble gitt TG 2, og om sanitær fremgikk:

- Vannrør i plast og kobber med stålkoplinger, synlige avløpsrør er i plast / PVC, hjelpesluk er i stål.

(...)

- Avløpsrør er i plast / PVC.

(...)

Levetid

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, og må skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

- Vannrør i kobber og stål vurderes til å ha lang gjenværende brukstid.

- Avløpsrør i PVC- vurderes til å ha lang gjenværende brukstid.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til problemer tilknyttet bad/våtrom, og redegjorde for følgende:

None ganger lukt på bad. Når badet blir brukt daglig merkes ingenting, men står det urørt noen dager kan man kjenne en lukt. Ikke noe jeg har vært videre plaget med.

Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært feil ved vann/avløp, og opplyste at det hadde blitt utført arbeid av rensfirma P. som utførte "rensing av alle avløp i sameiet 2015". Selger opplyste videre å ha bodd i boligen siden september 2012.

Ifølge selskapet var ikke kjøper på visning før salget. Kjøper har opplyst at hun forhørte seg om luktproblematikken overfor megler før salget, og skal da ha fått til svar at lukt ikke oppsto daglig, men først når sluket ble tørt og sto urørt over flere dager.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.3.17, og overtatt av kjøper den 30.3.17.

Kjøper reklamerte til selskapet den 31.10.17 over luktproblemer på badet, og anførte at selger kjente til at luktproblemet var mer omfattende enn det hun hadde opplyst om ved salget. I

reklamasjonen svarte kjøper "05.09.2017" på spørsmål om når hun oppdaget forholdet, og beskrevet lukten som "ulevelig".

Rørleggerfirma R. utførte inspeksjoner av slukene, og det fremgikk følgende fra fakturaer datert henholdsvis 17.10.17 og 30.4.18:

tilkalt for vondt lukt på bad. Ser ut som sluk som er i dusjsone er et hjelpesluk. Viser seg at det kun går et rør til hovedsluk og det er fra vaskemaskin. Ved bruk av vann i servant kommer det vann opp av sluk i dusjsone. Hentet kamera og kjørt det inn i sluk i dusjsone. Servant og dette sluket er koblet sammen og ser ut som dette går rett ut på stamme. I og med at dette er et hjelpesluk er det ikke mulig å plassere vannlås i denne.

(...)

Utført rørinspeksjon fra hjelpesluk og frem til avløpsstamme. Avløpet mangler vannlås, se egen film og rapport.

Det ble fremlagt et videoklipp av rørløpet som dokumentasjon på forholdet. Fakturaene utgjorde til sammen kr 9 529 inkl. mva.

I notat fra firma H. datert 27.4.18 fremgikk følgende:

Hjelpesluket går ikke til sluk, men rett til avløpsstammen. Det er ikke vannlås på avløpet og det er derfor heller ingenting som hindrer lukt i å sige ut av avløpet og inn i rommet. Avløpet må utbedres for å bli kvitt lukten.

Det ble innhentet tilbud for rørleggerarbeid på kr 63 000 inkl. mva., bygningsmessig arbeid på vegger og gulv for kr 81 250 inkl. mva., samt elektrisk arbeid for kr 8 773 inkl. mva.

Kjøper har opplyst at selger satt i sameiets styre, og viste til uttalelser fra tidligere og nåværende styreleder hvor de hevdet at selger var "veldig plaget" og "klagde veldig mye" over luktproblematikken, og at hun hadde god innsikt i prosessen. I en av disse uttalelsene fremgikk det videre "Av tilbakemeldinger ble det bedre etter at (firma P.) renset rørene".

Kjøper har fremlagt protokoll fra sameiermøte avholdt 16.4.15, hvor det fremgikk følgende:

Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å sette av totalt kr 100 000 for nødvendig rehabilitering og rens av avløpsrør.

Styret velger i denne sammenheng å sette av ekstra penger i tilfelle det blir oppdaget eller oppstår skader eller lekkasjer på rør under rehabilitering/rens. Denne forutsetningen ønsket styret å ta ettersom det er svært gamle og skitne rør.

Det vil ikke være behov for å ta opp lån for å gjennomføre rehabilitering/rens.

Det ble også fremlagt et udatert bestillingsskjema for spyling av avløpsrør, hvor det fremgikk at selger sto for bestillingen av spylingen på vegne av sameiet.

Kjøper har videre vist til et Facebook-innlegg på sameiets sider hvor selger hadde skrevet "Jeg sliter også med lukt! Skikkelig ukult!". Videre fremgikk det av korrespondansen at rensfirma P. ikke gjorde en god nok jobb i første omgang, og at firmaet utførte en rens nummer to etter reklamasjon fra sameiet.

Det ble også fremlagt egenerklæringsskjema fra da selger kjøpte boligen, hvor det fremgikk:

Ved overtakelse i 2009 var det til tider lukt på badet. Dette ble tatt opp i styret (gjaldt hele huset). De siste årene har jeg ikke merket lukt.

Kjøper har anført at selger helt klart hadde vært kjent med lukt på badet, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde grundig kjennskap til problemene, og har prøvd å bagatellisere forholdet. Selger har også gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Det hadde ikke vært en forverring av allerede eksisterende situasjon i kjøpers eiertid, slik at det var like omfattende når selger bodde der. Kjøper ville ikke ha gjennomført kjøpet dersom hun visste at leiligheten hadde et slitsomt luktproblem

med ukjent årsak. Lukten var så omfattende at kjøper ikke kan oppholde seg i boligen. Kjøper har i tillegg anført at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 153 023, samt utgifter til befaring fra R. på kr 9 529 og krav om advokatutgifter på kr 99 129 inkl. mva.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke var dokumentert at selger hadde vært sterkt plaget av lukten etter spylingen i 2015. Selger hadde opplyst om lukt på badet, og hadde ikke kjennskap til at hjelpesluket var koblet direkte på stammen, og at dette var bakgrunnen for lukten. Kjøper måtte selv bære risikoen for at forholdet viste seg å være mer omfattende enn antatt. Kjøper var ikke på visning, og måtte dermed anses å ha akseptert risikoen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som en følge av luktproblemene på badet, og heller ikke etter avhl. § 3-9 andre pkt. som en følge av avvikene ved hjelpesluket og avløpsstammen. Det ble vist til FinKN-2017-439 og FinKN-2017-297.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt om luktproblemene på badet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Det sentrale spørsmål er om selger har underkommunisert det aktuelle problemet. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger følgende:

None ganger lukt på bad. Når badet blir brukt daglig merkes ingenting, men står det urørt noen dager kan man kjenne en lukt. Ikke noe jeg har vært videre plaget med.

For nemnda har kjøper gjort gjeldende at luktproblemet er større enn denne opplysningen kan tilsi. I reklamasjonen er lukten av kjøper beskrevet som "ulevelig".

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og utelukkende på bakgrunn av de fremlagte dokumentene i saken er det vanskelig for nemnda å vurdere om luktproblemet er underkommunisert. I tillegg til at nemnda grunnet de middelbare bevisregler selv ikke kan ta stilling til omfanget eller intensiteten av lukten, er det i nemndspraksis lagt til grunn at lukt i stor grad må anses som et subjektivt anliggende. Det vises her bl.a. til FinKN-2017-439. I denne sammenheng finner nemnda grunn til å påpeke at kjøper selv valgte å unnlate å gå på visning, men utelukkende baserte seg på meglers vurdering av luktforholdet. I den grad dette var særlig viktig for kjøper – noe kjøpers henvendelse til megler kan tilsi – hadde kjøper klar oppfordring til selv å undersøke dette forholdet nærmere.

Nemnda har videre vurdert om selger skulle ha opplyst om at lukten tidligere hadde vært et problem i sameiet. Slik saken er fremstilt for nemnda, mener nemnda det må anses sannsynliggjort at problemet i sameiet ble utbedret gjennom de to spylingene av avløpsrørene. Det vises her til sekretariatets merknad på dette punktet, som nemnda tiltrer:

Videre er det opplyst for sekretariatet at problemet hadde blitt bedre etter spylingen av avløpsrørene i 2015. Det er heller ikke opplyst om at selger reagerte på lukten i ettertid, og det kan slik synes at problemet ble betydelig utbedret ved spylingen. Dette særlig ettersom selger reagerte etter at den første spylingen var mislykket, slik at det ble foretatt en ny. Selger valgte videre å bli boende i to år etter spylingen. Det er dermed ikke dokumentert for sekretariatet at lukten på badet utgjorde et videre problem for selger etter den andre spylingen.

Samlet sett finner nemnda derfor at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

For det andre blir det spørsmål om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Om dette har sekretariatet uttalt:

Hva gjelder avvikene ved hjelpesluket og avløpsstammen, fremstår dette som en skjult mangel som vurderes etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det var riktignok opplyst om flislagt bad fra 2004/2005, men både badet og VVS-anlegget var gitt TG 2. Det var ikke opplyst om at VVS-anlegget i leilighetene hadde blitt skiftet, og det var opplyst om problemer tilknyttet vond lukt. Det var dermed usikkerhet rundt VVS-anleggets alder og tilstand. Etter sekretariatets oppfatning vil ikke utbedringskostnadene på 5,4 % av kjøpesummen utgjøre et tilstrekkelig avvik fra det kjøper måtte forvente. Det foreligger dermed ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Se til sml. FinKN-2017-297.

Nemnda slutter seg til dette. Nemnda tilføyer at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen heller ikke kan anses oppfylt, særlig tatt i betraktning at luktpproblem på bad eksplisitt var nevnt i salgsoppgaven, samt at både bad og VVS-anlegget var gitt TG 2. Verken det kvantitative eller kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt, og det foreligger heller ikke en mangel etter den bestemmelsen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).