

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-25

22.1.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

15 år gammelt bad – risikoopplysninger – passivitet? – avhl. § 3-9 andre pkt.

En bolig i Tromsø oppført i 2000 ble solgt "som den er" for kr 3,61 mill. og overtatt av kjøper den 15.2.16. I verdi- og lånetaksten ble det opplyst at det var registrert flere bom i flis og sprekker i flisefuger som burde utbedres. I forbindelse med utskiftning av parkett etter overtakelsen, oppdaget kjøper en lekkasje fra badet. Kjøper reklamerte til selskapet den 22.9.17. Borettslagets bygningsforsikring dekket utbedringskostnadene for følgeskader av lekkasjen, men ikke for konstruksjonsfeilene ved badet. Kjøper opprettholdt sitt krav mot selskapet den 6.12.18. Selskapet avslo kravet og anførte at kjøpers krav var falt bort som en følge av passivitet, og at det uansett ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 143 196, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms leilighet i Tromsø oppført i 2000.

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

Bad/wc/vaskerom: 1 badekar, 1 wc, 1 servant m/innredning. Opplegg til vaskemaskin. Flislagt gulv m/sokkelflis. Vinyltapet på vegg. Mekanisk avtrekk over himling. Registrert bom i flere fliser (løse fliser) på badegulvet. Registrert oppsprekking av flisfuger. Dette bør utbedres. Fuktsøk er utført, ingen tegn til utilsiktet fukt. Det er benyttet protimeter fuktindikator for søk etter fukt som er påført under normal bruk av badet.

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Registrert bom i flere fliser (løse fliser) på badegulvet. Registrert oppsprekking av flisfuger. Dette bør utbedres.

Fuktsøk er utført, ingen tegn til utilsiktet fukt. Det er benyttet protimeter fuktindikator for søk etter fukt som er påført under normal bruk av badet.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha bodd i boligen i 5 år. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til "om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?", og bemerket:

Begynnende løse fliser badegulv.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 610 000 ved kjøpekontrakt datert 18.12.15, og overtatt av kjøper den 15.2.16.

Kjøper oppdaget den 16.7.17 at det var vått under parkett på kjøkkenet. I forbindelse med utskiftning av parkett som ble påbegynt den 4.9.17 oppdaget håndverkere sopp og råte under gulvet. Kjøper sendte reklamasjon til selskapet den 22.9.17.

Det ble etter hvert avdekket at fuktutviklingen stammet fra baderommet. Følgeskadene på kjøkkenet ble dekket av borettslagets bygningsforsikring, utbedringskostnadene utgjorde kr 98 000. Utbedringskostnadene for konstruksjonsfeilene ved badet ble imidlertid ikke dekket av forsikringen.

Prosjektleder fra C. rørleggerfirma befarte boligen, og oppga i rapport datert 21.11.17:

Leiligheten i (...) hadde 2 lag flis med vinylgulv under som membran. Gulvet var etter eiers informasjon fuktig under vinylbelegget og det er ikke uvanlig når gulvet er bygget på slik. Fuktes som lå i betongen under vinylen var tørket opp til neste dag etter det var fjernet og gulvet fikk puste igjen. Inne veggene er det metallstendere som tydelig har vært preget av hard bruk av vann over tid i dusjområdet da disse var begynt å ruste. Dette har etter min mening oppstått på grunn av at det er lagt sokkelflis utenpå tapetet på veggen slik at vann over litt tid har gravd seg ned bak sokkelflisen og da fått fuktig påfyll hver gang dusjen har vært i bruk.

Dette er et bad som etter min forståelse bare er 14 år gammel og det er ikke normalt at vann trenger inn i veggene på et så nytt bad. Svilla under metall stenderne i veggen var også svart og fuktskadet, det samme gjelder isolasjon. Jeg vil tro at dette har forekommet grunnet at det er lagt flis på gulv med sokkelflis langs vegg uten at det er gjort forskriftsmessig med silikon, membran og montering.

Utbedringskostnadene ble anslått til kr 143 196.

Kjøper opprettholdt sitt krav i e-post til selskapet den 6.12.18.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at utbedringskostnadene til sammen utgjorde 6,78 % av boligens kjøpesum, og at det kvantitative vilkåret dermed var oppfylt. Kjøper har videre vist til at skadene på badet skyldtes feilkonstruksjon, og at det på bakgrunn av opplysningene ved salget var upåregnelig for kjøper å måtte totalrehabilitere badet. Kjøper anførte videre at kravet ikke hadde falt bort som en følge av ulovfestede passivitetsregler.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 143 196, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kravet har falt bort som en følge av passivitet, ved at kjøper ikke hadde fulgt opp sin reklamasjon innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, jf. LA-2010-30618. Selskapet anførte videre at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at kjøper hadde forventning om at badet var fra 2000, og at det ble gitt risikoopplysninger ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet bemerket at selskapets passivitetsanførsel ikke kunne føre frem, jf. bl.a. HR-2018-383-A, FinKN-2018-050 og FinKN-2018-244. Videre kom sekretariatet til at feil ved badet utgjorde en vesentlig mangel iht. avhl. § 3-9 andre pkt., jf. HR-2017-1073-A, FinKN-2016-128, og FinKN-2014-012.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet konstruksjonsfeil på baderommet som har medført fuktskade.

Nemnda bemerker innledningsvis at den er enig med sekretariatet i at kjøpers krav ikke er bortfalt som en følge av passivitet. Ut fra de foreliggende opplysningene legger nemnda til grunn at kjøper har gjort adekvate oppfølgingstiltak i tiden etter reklamasjonen. Det vises for øvrig til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til.

Spørsmålet er altså om leiligheten er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Leiligheten er oppført i 2000, og badet er fra leilighetens oppføringsår. Badet var følgelig omkring 15 år på overtakelsestidspunktet. Ved salget var det både i salgsprospektet, verdi- og lånetaksten samt selgers egenerklæringsskjema opplyst om at det var registrert bom i fliser/løse fliser på badet, samt oppsprekking av flisefuger. Det var bemerkt at disse forholdene bør utbedres. Cirka 1,5 år etter at kjøper overtok leiligheten ble det oppdaget at det var vått under parketten på kjøkkenet, og det ble avdekket at fuktutviklingen stammet fra baderommet. Nemnda legger på bakgrunn av sakens dokumenter til grunn at fuktutviklingen på/fra badet skyldes en konstruksjonsfeil. Følgeskadene på kjøkkenet, hvis kostnader til utbedring utgjør kr 98 000, er etter det opplyste dekket av borettslagets bygningsforsikring. Kostnadene til utbedring av badet er av kjøper anslått til å utgjøre cirka kr 143 000, og disse er ikke dekket av borettslagets bygningsforsikring.

Nemnda har funnet vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel ved leiligheten vanskelig, og har under tvil kommet til at så ikke er tilfelle. Det vises til at det er de åpenbare misforhold bestemmelsen skal beskytte kjøperen mot.

Nemnda har ved vurderingen særlig lagt vekt på badets alder på overtakelsestidspunktet, samt de opplysninger som var gitt ved salget om flisene og flisefugene på badet, og at disse forhold burde utbedres. Ut fra levetidsbetraktninger var det påregnelig for kjøper at det kunne påløpe utgifter til utbedring av badet. Opplysningene i salgsdokumentasjonen om bom/løse fliser samt oppsprekking av flisefugene måtte også anses som risikoopplysninger. Riktignok hadde ikke risikoopplysningene direkte tilknytning til konstruksjonsfeilen på badet, men opplysningene var likevel et uttrykk for at det forelå forhold ved badet som måtte utbedres. Det var på salgstidspunktet ukjent hvorfor det var løse fliser/bom i flisene samt oppsprekking av flisefugene, og kjøper tok en risiko på dette punktet.

Nemnda har også sett hen til utbedringskostnadenes størrelse. Utbedringskostnadene – inkludert utgiftene som er dekket av borettslagets bygningsforsikring – utgjør omkring 6,78 % av kjøpesummen. Det kvantitative elementet er følgelig oppfylt. Beløpet som kjøper selv må dekke, utgjør imidlertid omkring 4 % av kjøpesummen. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda – dog som nevnt under tvil – kommet til at leiligheten ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).

