

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-539

13.7.2020

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved baderomsgulv – ufaglært arbeid – innvirkning – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-19.

En leilighet i Oslo oppført i 1970 ble solgt "som den er" for kr 2,78 mill., og overtatt av kjøper den 21.9.17. Det ble opplyst ved salget at badet ble pusset opp omkring 2013/2014. Badet ble gitt tilstandsgrad (TG) 2, og det ble opplyst om bom i enkelte flis. Etter kjøpet ble det avdekket at baderomsgulvet hadde sunket, og kjøpers sønn trakk gjennom gulvet. Kjøper reklamerte til selskapet den 5.8.19 og anførte bl.a. at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt om ufaglærte arbeider på baderommet. Selskapet avviste kravet og viste til at reklamasjonen var for sent fremsatt, samt at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet fikk ikke tak i selger for en kommentar til reklamasjonen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 445 521, subsidært krav om kr 47 925, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved baderomsgulv, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en 4-roms leilighet i Oslo oppført i 1970.

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

Bad: Servantskap med glatte fronter i hvit høyglans, grepslister og helstøpt dobbel porselensservant med 1-greps blandebatterier. Hylleskap med speilfronter. Familiebadet dusjkabinett med massasjedyser. Veggmontert Grohe klosett. Tilkoblingsmulighet for vaskemaskin og tørketrommel. Høiax varmtvannsbereder på 198 liter. Badet ble pusset opp omkring 2013/2014.

I tilstandsrapporten fremgikk:

Stedvis er det observert/funnet bom i enkelte fliser på gulv på dusjbad/wc. Innvendige gulvflater på dusj/wc har generelt sett fått TG 2. Det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført arbeide. Våtrom er pusset opp i regi av dagens eier.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmål om selger kjente til feil tilknyttet bad/våtrom. Det var også svart "nei" på spørsmål om selger var kjent med om det var utført arbeider på bad/våtrom de siste 10 år.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 780 000 ved kjøpekontrakt datert 26.6.17, og overtatt av kjøper den 21.9.17.

Etter kjøpet ble det avdekket at baderomsgulvet hadde sunket. Ved trakk på gulvet gikk kjøpers sønn gjennom gulvet. Det ble i den forbindelse avdekket at det var luft under flis, og at gulvet bar preg av ufagmessigheter.

Reklamasjon ble fremsatt den 5.8.19.

Kjøper engasjerte O. AS for befaring, samt levering av pristilbud på renovering av badet. Det hitsettes fra rapporten datert 23.9.19:

Under befaring ble det avdekket en del fliser på gulv med bom, og noen knekte fliser som avdekker svak håndverksmessig utførelse av flisleggingen. Dette vises også på en del valgte løsninger på veggfliser. Der fuger ikke stemmer mot hverandre, og mye nivåforskjell mellom fliser.

Gulvfliser er limt med et lim sjikt på 12-15 mm hvor inspeksjon er gjort, og det er kun deler av flisen som har lim dekning. Dette er nok også forklaringen på at der er en del andre fliser som også har luftlommer under seg, og som da vil knekke ved høy belastning. Gulvet er derfor bygget delvis opp med et lim sjikt som ikke er dekkende.

Det er heller ikke montert slukrist, som gir en mindre pen avslutning mot sluket under badersmøbel.

O. AS ga pristilbud for utbedring av badet på kr 445 521. O. AS ga også et pristilbud datert 14.8.19 for utbedring av badersgulvet på kr 47 925.

Selskapet opplyste i klagesvaret til Finansklagenemnda:

Som opplyst ved salget er badet pusset opp i regi av dagens eier. Det har ikke lyktes Selskapet å komme i kontakt med selger for nærmere informasjon om dette.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har holdt tilbake opplysninger om eiendommen, jf. avhl. § 3-7. Det fremgikk av salgsdokumentasjonen at badersommene ble pusset opp i selgers eiertid. Selger har etter oppfordring imidlertid ikke kunnet fremlegge dokumentasjon som viste at badet var faglært oppført. All den tid det var tegn på ufaglært arbeid måtte det legges til grunn at badet ikke var oppusset av faglærte. Feilens art og karakter tilsa at de tilbakeholdte opplysningene var egnet til å virke inn på avtalens innhold. Kjøper anførte videre at boligen hadde en vesentlig mangel, og viste til utbedringskostnadene størrelse og opplysningene ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har krevd prisavslag lik utbedringskostnadene på kr 445 521. Subsidiært krevde kjøper prisavslag satt til kostnadene ved å utbedre gulvet på kr 47 925. Etter forsinkelsesrenteloven § 2 krevde kjøper forsinkelsesrente fra 8.11.19.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. I dette tilfellet ble boligen overtatt tidlig høst 2017. Selskapet mottok ikke reklamasjon før 19.3.19, og kjøper burde ha avdekket feilene på et langt tidligere tidspunkt. Selskapet anførte videre at det påberopte forholdet måtte anses å være innenfor det avtalte på bakgrunn av opplysningene ved salget, jf. avhl. § 3-1, og at selger ikke hadde holdt tilbake opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt iht. avhl. § 3-7, og la avgjørende vekt på at selger ikke hadde uttalt seg i saken, jf. FinKN-2016-241 og FinKN-2019-759. Sekretariatet kom imidlertid til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt på bakgrunn av øvrige opplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til selskapets anførsel om at det er reklamert for sent. Selskapet har vist til at kjøper overtok boligen i september 2017, mens reklamasjonen ikke ble fremsatt før i

mars 2019. Da flere av forholdene knyttet til reklamasjonen må ha vært avdekket på et tidlig tidspunkt, mener selskapet at reklamasjonen er for sent fremsatt etter reglene i avhl. § 4-19.

Mangelsforholdet i denne saken gjelder ufagmessig baderomsgulv, med luft under fliser som skal ha medført at kjøpers sønn på et tidspunkt tråkket gjennom gulvet. Nemnda oppfatter kjøper slik at det ble reklamert i etterkant av at gulvet ga etter, og kan ikke se at det er holdepunkter for selskapets påstand om at kjøper ventet for lenge med å reklamere etter denne hendelsen. Nemnda har heller ikke holdepunkter for at kjøper kunne ha oppdaget luften under flisene før gjennomtråkket var et faktum. Slik saken er opplyst, mener nemnda derfor det ikke er grunnlag å konkludere med at reklamasjonen som ble fremsatt den 19.3.19 ble for sent fremsatt.

Nemnda går deretter over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger. I tilstandsrapporten fremgikk at "*Våtrom er pusset opp i regi av dagens eier*", men i egenerklæringsskjemaet har selger krysset av for "*nei*" på kjennskap til arbeider på bad de siste år i selgers regi. På denne bakgrunn har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det foreligger opplysningssvikt, og bl.a. vist til følgende:

Det kan synes noe påfallende at selger ikke har vært tilgjengelig for å opplyse saken. Likevel må det legges til grunn at det er ukjent årsak til at selger har vært utilgjengelig og ikke har bidratt med opplysninger om forholdet. Sekretariatet bemerker imidlertid at det fremstår som lite tillitsvekkende at selger har krysset av for "*nei*" på spørsmål i egenerklæringsskjema vedrørende kjennskap til arbeider på bad de siste ti år, når det samtidig er opplyst i tilstandsrapporten at badet er pusset opp i selgers regi. Opplysningen i egenerklæringsskjemaet kan ikke være korrekt utfylt, da det er pusset opp i selgers eiertid. Kjøper har i tillegg dokumentert fagkyndig vurdering som sier at det er svak håndverksmessig utførelse av flisleggingen på badet. Sekretariatet har etter dette kommet til at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Dette er nemnda enig i.

Det neste spørsmålet blir om innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til så ikke kan anses tilfellet, og vist til følgende:

Det er i tillegg et vilkår i avhl. § 3-7 at eventuelle tilbakeholdte opplysninger må ha innvirket på kjøpsavtalen. I praksis betyr dette at avtalen ville ha vært inngått på andre vilkår, f.eks. at kjøper ville ha betalt en lavere kjøpesum for boligen.

Det er ikke dokumentert at den svake håndverksmessige utførelsen har medført andre problemer utover det rent kosmetiske. Det var i tillegg opplyst før salg om bom i fliser. At det da kan bli sprekker i flisene ved bruk, er etter sekretariatets forståelse, helt i tråd med det opplyste. At det er bom i fliser er også sammenfallende med at flisene er lagt med svak håndverksmessig utførelse.

Sekretariatet kan ikke se at informasjon til kjøper om svak håndverksmessig utførelse, ville ha medført at partene ville ha avtalt en lavere kjøpesum. Det er heller ikke sannsynliggjort at det ville ha vært tatt forbehold, eller inntatt andre vilkår i kjøpsavtalen. Innvirkningsvilkåret er derfor ikke oppfylt.

Nemnda har på sin side vært mer i tvil. Problemene med flisene på badegulvet synes vedvarende, og det er opplyst at enda større overflater den siste tiden har sprukket opp. Ettersom gjennomtråkk har et visst skadepotensiale, er nemnda også usikker på om forholdet kan karakteriseres som kun av kosmetisk karakter. Det er videre en ikke helt ubetydelig risiko forbundet med arbeider på baderom utført ved egeninnsats, og etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at en opplysning om dette fra selgers side i egenerklæringsskjemaet mest sannsynlig ville ha påvirket budets størrelse.

Det anses derfor å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, mener nemnda det må tas utgangspunkt i kjøpers subsidiære krav om utbedring av selve baderomsgulvet. O. AS fremsatte den 14.8.19 et pristilbud på kr 47 295 for bygging av nytt fall og legge nye fliser, og nemnda legger

dette til grunn som utbedringskostnad. Det må foretas et visst fradrag for den standardheving denne utbedringen vil innebære, all den tid badet ble solgt med tilstandsgrad 2 og opplysninger om bom i enkelte fliser på gulvet. Nemnda finner således at prisavslaget passende kan settes til kr 35 000 inkl. mva. Forsinkelsesrente er krevd fra påkravstidspunkt og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).