

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-681

21.9.2020

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad – opplyst om egeninnsats – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., og 4-19.

En enebolig i Stord kommune oppført i 1995 ble "solgt som den er" for kr 4,5 mill., og overtatt av kjøper 15.6.19. I salgsprospektet ble det opplyst at badet i hovedetasjen var lekkert oppusset i januar 2019. I tilstandsrapporten ble det opplyst at badet ble fornyet i 2019 og badet ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1. I selgers egenerklæring fremgikk det at arbeidene ikke var utført av faglærte, og at det ikke forelå dokumentasjon på arbeidene. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil og ufagmessigheter på badet i hovedetasjen og det ble reklamert til selskapet ca. 4 måneder etter overtakelsen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, samt at forholdet medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet anførte at det var reklamert for sent, og at kjøper måtte forvente feil ved badet når arbeidet var utført av ufaglærte. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 193 112, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle boligen er en enebolig oppført i 1995.

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

Badet i hovedetasjen er lekkert oppusset med delikate fargevalg

Badet i hovedetasjen er pusset opp januar 2019. Bad på loft ble oppgradert ca. 2005.

STANDARD

Bad i hovedetasjen er nylig pusset opp i delikate farger med flislagt gulv og flisplater på vegger. Det nye badet har ny stilfull baderomsinnredning med fin belysning over veggspil samt dusjhjørne med regndusj.

Fra tilstandsrapporten hitsettes fra punktet "*Konklusjon*":

Boligen kan tas i bruk som den er. Det er behov for noe utvendig vedlikehold. Opprydding utvendig.

Det hitsettes videre fra rapportens punkt "*Bad – 1. etasje*" (TG 1):

Badet er i fornyet i 2019

(...)

Alt utstyr er skiftet

Vurdering

Ok fall i dusjnisje

Svakt fall på gulvet

Noe mindre avvik på utførelse

TG er satt ut fra alder og utførelse

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2014, og hadde bodd der de tolv siste månedene. Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det var eller hadde vært feil ved bad, og opplyste:

Sprekk i gulvbelegg/membran som var ved overtakelse 2014. Tettet med ny duk og membran, ingen problemer etter dette.

Selger oppga videre at bad var "*oppusset januar 2019*" av ufaglærte, og at det ikke forelå dokumentasjon for arbeidene. Selger redegjorde for arbeidene:

Nye baderomsplater med integrert membran. Membran i dusjsone utbedret og ble 2014 nå lagt nye fliser.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.3.19 og 24.3.19. Boligen ble overtatt av kjøper den 15.6.19.

Kjøper oppdaget etter innflytting flere feil ved badet i første etasje. Det ble reklamert til selskapet 18.10.19.

Kjøper har lagt frem befaringsrapport fra takstmann S. datert 4.11.19:

Badet er bygget opp med 2 stk sluker. Dusjsone er bygget opp med ca. 1 cm og det er lite lokalt fall, vann renner ut over gulvet ved dusjing. Ved kontroll av fall er det fall fra sluk mot dør, sluk nummer 2 har ingen fall. Det er ikke synlig membran i sluker eller ved dør. Det observeres mangelfull fuging i dusjsone og ved dørlist. Det er bevegelse i gulvet og noen av flisene er løse. Badet er ikke fagmessig oppbygget.

(...)

- Det er ikke synlig membran i sluk
- Dusjsone er bygget opp for å få et lokalt fall på ca. 1 cm
- Det er fall fra sluk mot dør til gang.
- Det mangler fuge i overgang veggplate og sokkel i dusjsone
- Det er ikke synlig membran bak sokkellist, mangelfull fuging rundt dørlist.

Videre har kjøper lagt frem en udatert rapport inkludert bilder og videoer som viser badet før og etter riving. Rapporten påpekte bl.a. følgende forhold:

Uvanlig og defekt dusjløsning. Dårlig fall i dusjsonen og ikke godkjent dusjlsøning

Flisene beveger seg og ligger løse. Dårlige fuger. Flisene kommer til å sprekke. Dårlige fuger

Ingen membran i sluk

Motfall mot døren/midten av badet. Vann fra servant og toalett renner mot døren.

Ingen synlig membran bak dørlist.

(...)

Vannskade i dusjhjørnet

Ingen membran, lim, panel ... ingenting bak dør- og vinduslister

Gammelt gulvbelegg rett under fliser, kommer ikke høyere enn sokkelfliser. Ikke godkjent i Norge

Gulvbelegg var revet på flere plasser. Det var verst under døren der vann kunne renne rett ned til undertasjen. Utenom tre lister var det ingenting der. Det var fall fra toalett mot døren og ingen fall mot bad sluken. Vann fra både servant og toalett kunne renne rett under døren.

Gulvbelegg var alvorlig skadet der det må ha vært et annet toalett festet med bolter før oppussing i 2019. Det nåværende toalett var kun festet med lim.

Flisene ble limt rett på det veldig gamle og ødelagte gulvbelegget. Ingen primer, sanding, slipping, stabilisering etc. ble brukt for å forsikre god kontakt mellom lim, gulvbelegg og fliser. Det er ikke godkjent i Norge å lime fliser rett på gulvbelegget.

Lite eller ingen fugemasse ble brukt på våtromspaneler. Alt for få skruer ble brukt på våtromspaneler. Dette er ikke rett og ikke godkjent. Ikke trygg måte å dusje på.

Kjøper har lagt frem tilbud fra G. AS på kr 147 706 inkl. mva. Videre har kjøper lagt frem tilbud fra A. Elektro på kr 26 407 inkl. mva. Kjøper har også lagt frem tilbud fra firma B. på kr 19 000 inkl. mva. Kjøper har i tillegg fremlagt diverse fakturaer for utført arbeid og takstutgifter.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger brudd på selgers opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 for feil ved baderommet. Kjøper anførte at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til utfordringer med fall, sluk og flere utførelsesfeil. Kjøper anførte videre at selger måtte kjenne til at hele baderommet ble vått ved normal bruk av dusjen. Kjøper anførte også at det var gitt uriktige opplysninger om at det er lagt ny membran, og at de uriktige opplysningene har virket inn på avtalen. I alle tilfeller var eiendommen i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 193 112, samt forsinkelsesrente fra 26.12.19

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. §§ 4-9 og 4-19. Selskapet kunne ikke se at det foreligger et brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, eller at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at det var reklamert for sent knyttet til manglende fall og dusjløsning, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet la videre til grunn at det var gitt mangelfulle opplysninger om manglende membran i sluket og uriktige opplysninger om fall på baderomsgulvet. Sekretariatet kom imidlertid til at innvirkningskriteriet ikke var oppfylt ettersom det var opplyst at badet var pusset opp av ufaglærte. Det forelå da ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Etter en konkret helhetsvurdering kunne sekretariatet heller ikke se at det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet ulike forhold ved boligens bad. Sekretariatet har kommet til at det er reklamert for sent over enkelte av forholdene samt at det uansett ikke foreligger en mangel for noen av forholdene etter de nevnte bestemmelser. Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon, og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen konklusjon. Nemnda vil særlig bemerke:

Sekretariatet har kommet til at det er reklamert for sent over manglende fall og dusjløsningen, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda er enig i dette, og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda vil særlig bemerke at det følger av avhl. § 4-19 første ledd at det må reklameres overfor selger innen rimelig tid fra det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet. Det følger av retts- og nemndspraksis at reklamasjonsfristen sjelden er lenger enn to til tre måneder fra fristutgangspunktet. I den foreliggende saken er det reklamert fire måneder etter overtakelse av boligen, noe som er for sent da det mangelfulle forholdet etter sin karakter burde vært oppdaget kort tid etter overtakelse av boligen.

Hva gjelder de påberopte avvik ved flisarbeidene, kan nemnda ikke se at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til disse. Tilstandsrapporten er datert februar 2019 og badet var etter det opplyste ferdig oppusset kort tid før dette. Reklamasjonsrapporten er utarbeidet ni måneder senere, og det er i denne angitt at det er noen løse fliser. Slik saken er opplyst, er det sannsynlig at det har vært en gradvis utvikling i skadebildet. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel på dette punktet etter avhl. § 3-7.

Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om manglende membran i sluket, jf. avhl. § 3-7, samt at det er gitt en uriktig opplysning hva gjelder fallforholdene på baderomsgulvet, jf. avhl. § 3-8. Slik saken er forelagt nemnda, kan den imidlertid ikke se at de ufullstendige og uriktige opplysningene på disse punktene kan antas å ha innvirket på avtalen. Det vises særlig til at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at badet var pusset opp av ufaglærte. Det foreligger følgelig ingen mangel med hjemmel i avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på disse punktene.

Kjøper har også anført at det er gitt uriktige opplysninger om membran på badet – både på gulvet og veggene. Sekretariatet kom etter en grundig drøftelse til at det ikke var gitt uriktige opplysninger på dette punktet, og nemnda viser til sekretariatets drøftelse som nemnda slutter seg til.

Nemnda drøfter etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. De dokumenterte utbedringskostnadene utgjør 4,3 % av boligens kjøpesum, noe som er i underkant av hva som etter rettspraksis anses tilstrekkelig til å oppfylle det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen. Avgjørende for om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, beror imidlertid på en samlet helhetsvurdering av det kvantitative og det kvalitative elementet.

Når det gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda til at boligen er oppført i 1995 og at badet er opplyst oppusset i 2019. Badet er i tilstandsrapporten gitt TG 1, men det er samtidig opplyst om at arbeidene er utført av ufaglærte, samt at det ikke kan legges frem dokumentasjon på arbeidene. Opplysningen om at arbeidene på badet er utført av ufaglærte, innebærer et betydelig risikomoment som må tillegges stor vekt ved mangelsvurderingen. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, kan ikke nemnda se at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra risikoopplysningene som var gitt ved salget. Nemnda er følgelig kommet til at det heller ikke foreligger en 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 Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).