

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-699

30.9.2020

Protector Forsikring ASA

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

Muggsopp på bad – manglende membran – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En halvpart av en tomannsbolig fra 1981 i Lier ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill., og overtatt av kjøper 30.4.18. Ved salget ble det opplyst at badet var oppført i 2004. I oktober 2019 reklamerte kjøper til selskapet etter å ha avdekket fuktskader og muggsopp på bad. Årsaken til muggsoppen var at badet manglet membran på vegger i dusjnisen. Kjøper anførte at forholdet utgjorde et vesentlig avvik ved eiendommen, og at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger. Selskapet avviste ansvar, bl.a. under henvisning til risikoopplysninger i salgsdokumentene, at det måtte påregnes å gjøre arbeider på et 14 år gammelt bad, og at det uansett var reklamert for sent. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 225 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende membran på vegger i våtsone, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle sak omhandler en halvpart av en tomannsbolig i Lier kommune oppført i 1981.

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

- badet i 1. etg er fra ca 2004. Det er blitt tildelt TG 1. Verdt å merke seg er at endret bruk (hyppigere dusjing), forholdsvis raskt kan utløse skader

(...)

STANDARD

(...)

Bad (nytt i 2004):

Fliser på gulvet med varmekabler. Fliser på vegger. Takessplater i taket. Servant. WC. Dusjnise.

(...)

Generelt om standarden:

Denne boligen holder en normalt god standard, og er en perfekt familiebolig. Bad i 1. etasje er fra 2004. (...) Her kan du flytte rett inn.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2004. Selger hadde svart "nei" på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet bad/våtrom.

Fra tilstandsrapporten av 12.1.18 hitsettes:

Konklusjon tilstand

(...)

Boligen er normalt godt vedlikeholdt.

(...)

Følgende bemerkes:

(...)

- badet i 1. etg er fra ca 2004. Det er blitt tildelt TG 1. Verdt å merke seg er at endret bruk (hyppigere dusjing), forholdsvis raskt kan utløse skader. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Bad – Tomannsbolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

(...)

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse: Flislagt gulv med varmekabler, fra ca 2004.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ingen "unormale" fuktutslag ble avdekket i erfaringsmessig utsatte områder.

Det gjøres oppmerksom på at endret bruk, som hyppigere dusjing, forholdsvis raskt kan påføre gulvet fuktskader. Dette til orientering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse: Flislagte vegger fra ca 2004.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ingen "unormale" fuktutslag ble avdekket i erfaringsmessig utsatte områder.

Det gjøres oppmerksom på at endret bruk, som hyppigere dusjing, forholdsvis raskt kan påføre veggene fuktskader. Dette til orientering.

TG: 1

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad

Beskrivelse: Malte plater.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater, malt er 10 – 20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

Beskrivelse: Lukket dusjhjørne med flislagte vegger og åpning i front med flislagt oppkant, servant med underskap, wc.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

Beskrivelse: Plastsluk med synlig membran plassert i dusjhjørnet.

Tilstandsvurdering: Evt vannsøl utenfor dusjsonen, har ikke avrenning til sluk. TG 2 gis for bemerkning.

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk. Tilluft under dørblad.

Annet - 1. etasje / Bad

Beskrivelse: Verdt å merke seg er at endret bruk (hyppigere dusjing), forholdsvis raskt kan utløse skader. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 7.3.18. Kjøpesummen var kr 2,9 mill., og overtakelsen fant sted 30.4.18.

Etter å ha avdekket store mengder muggsopp i forbindelse med rivning, engasjerte kjøper takstmann I. Han besiktiget eiendommen og vurderte skadene. Av skaderapport datert 24.10.19 fremgår det at skadedato var 16.10.19 Videre hitsettes følgende fra rapporten:

Installasjon E. Våtrom (følgeskader)

Kilde J. Søl, kondens og dusjing

Årsak B. Prosjekteringsfeil

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Utett våtrom.

Badet opplyst bygget i 2004 av tidligere eier. Vegger var bygget opp uten membran. Fliser i dusjnise begynte å løsne, og sponplater bak fliser gikk delvis i oppløsning. Skaden ble oppdaget pga. mye vond lukt på badet. Mye muggsopp ble avdekket i forbindelse med rivning. Ingen skader er oppdaget på utsiden av badet. Gulv og varmekabel måtte rives da dette var bygget inn bak veggen i følge forsikringstaker.

(...)

Skadeomfang

Overflater på bad er revet inn til stenderverk.

Badet er nå under ombygging og oppbygging.

Reparasjonsbehov

Badet må renoveres i sin helhet som følge av feil/mangelfull oppbygging ved renovering i 2004.

Kjøper reklamerte til selskapet 30.10.19.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra et rørleggerfirma for renovering av bad på totalt kr 225 000 inkl. mva.

I brev av 7.4.20 til FinKN viste selskapet til at selger skal ha opplyst at hun ikke har hatt kjennskap til fuktskader, muggsopp eller manglende membran på badet. Badet ble pusset opp før selger kjøpte boligen, og selger har dermed ikke hatt noe med oppussingen å gjøre.

Kjøper har videre fremlagt en skaderapport fra V. Bygg fra selgers eiertid, datert 18.8.16, hvor det fremgikk at det tidligere hadde vært en vanninntrenging ved luftehatt, med avrenning gjennom badets luftekanal, som hadde medført fuktskader i himling på badet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, som en følge av manglende membran og fuktskader på bad. Det ble opplyst om at badet var renovert i 2004, samt gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Utbedringskostnadene utgjorde 7,7 % av kjøpesummen. Kjøper hadde dermed en forventning om at badet holdt en god standard, og at det var bygget i henhold til forskrift av 1997.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 225 000, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak bestridt at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Badet var 14 år på salgstidspunktet, og det ble gitt risikoopplysninger om at det ikke var avrenning til sluk utenfor dusjonen. Kjøper ble gjort oppmerksom på at endret bruk, som

hyppigere dusjing, forholdsvis raskt kunne påføre gulvet fuktskader. Manglende avrenning til sluk ble vurdert til TG 2. Selskapet har videre anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og la bl.a. vekt på badets alder og opplysningene som ble gitt ved salget, jf. FinKN 2016-429 og FinKN 2020-25.

Kjøper klaget saken inn for nemnda, og anførte i tillegg at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

For spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Etter en samlet helhetsvurdering har nemnda kommet til samme resultat, og sekretariatets begrunnelse kan i det alt vesentlige tiltres. Nemnda legger særlig vekt på at badets alder, samt de konkrete opplysningene i tilstandsrapporten om bl.a. økt risiko for fuktskade ved endret bruk av badet, gjorde det påregnelig med utbedringsbehov på kort sikt. Sammenholdt med den bevismessige usikkerheten knyttet til kostnadssiden som sekretariatet har vist til, finner nemnda at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har merket seg innsigelsene fremsatt av kjøpers advokat i brev av 25.8.20, men finner ikke at dette fører til noe annet resultat. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Foranlediget av nevnte brev fra kjøpers advokat, blir det videre spørsmål om det foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Opplysningssvikten er angitt å gjelde en vannlekkasje fra 2016, dokumentert gjennom to skaderapporter om forholdet. Selskapet har ikke imøtegått eller kommentert denne anførselen, og nemnda mener mye kan tilsi at selger skulle ha opplyst om forholdet. Det vises til at egenerklæringsskjemaet eksplisitt etterspør om *"det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader"*. Det anførte mangelsforhold gjelder imidlertid muggsopp i veggene på badet grunnet manglende membran, og nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort noen årsakssammenheng mellom lekkasjen i badets luftekanal fra 2016 og muggsoppen som nå er avdekket i veggene. Når en eventuell opplysningssvikt gjelder et forhold som verken direkte eller indirekte kan sies å ha forårsaket det påberopte mangelsforholdet, kan et krav om prisavslag begrunnet i denne opplysningssvikten ikke føre frem. Innvirkningskriteriet i avhl. §§ 3-7 og 3-8 kan også vanskelig anses oppfylt så lenge det er tale om en tilbakeholdt eller uriktig opplysning om en lekkasje som formodentlig ble utbedret og uansett ikke fikk betydning for muggsoppen i veggene.

Nemnda har videre vurdert takstansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 etter reglene om identifikasjon med selger. Nemnda finner det noe påfallende at takstmannen har valgt å angi tilstandsgrad 1 for badets innvendige vegger, men samtidig anmerket at *"Det gjøres oppmerksom på at endret bruk, som hyppigere dusjing, forholdsvis raskt kan påføre veggene fuktskader"*. Slik saken er opplyst, kan det reises spørsmål ved om ikke en slik merknad kunne tilsi at veggene burde vært gitt tilstandsgrad 2. Merknaden fremstår imidlertid som temmelig generell, all den tid den er supplert med *"Dette til orientering"* og også er gjengitt et annet sted i tilstandsrapporten. Samlet sett kan nemnda ikke se at takstmannen gjennom vurderingen av veggene på badet i første etasje har utvist sterkt klanderverdig atferd eller på annen måte opptrådt med slik grad av uaktsomhet som

etter praksis kreves for takstansvar etter avhl. § 3-7. Det foreligger derfor heller ikke en mangel på dette grunnlaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).