

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-73

5.2.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Feil ved 8 år gammelt bad – reklamasjonsfristen/passivitet – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12, 4-14 og 4-19.

En leilighet i Haugesund fra 2007 ble solgt "som den er" for kr 3,152 mill. inkl. fellesgjeld, og overtatt av kjøper den 29.5.15. Ved salget ble det opplyst at badet var i god stand og badet ble vurdert til TG 1, med unntak av silikonfugen mellom gulv og vegg som var *"sprukket og bør skiftes, tg. 2"*. Etter skifte av dusjdører i juni 2016 reklamerte kjøper til selskapet den 22.6.16, og viste til at rørleggeren som utførte arbeidet mistenkte at badet var utett som en følge av at fugene var sprukket og at han ikke kunne undersøke membranen. Kjøper reklamerte på nytt den 23.10.17 etter funn av sopp på gulv og vegger på baderommet, og innhentet deretter en rapport datert 1.2.18. Den 21.11.18 fremsatte kjøper krav om prisavslag og erstatning i henhold til ny rapport datert 13.9.18. Selskapet avviste kjøpers krav under henvisning til at det ikke forelå en mangel, og at kjøper uansett hadde tapt et eventuelt krav på bakgrunn av oversittet reklamasjonsfrist og passivitet. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 172 000, samt erstatning for utgifter til erstatningsbolig.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle boligen er en andelsleilighet i Haugesund kommune oppført i 2007.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Lys og pen leilighet med lysmalte vegger med listfrie overganger til tak i alle rom med unntak av våtrom.
(...)

Fullfliset bad med varmekabler i gulv. Dette inneholder vegghengt wc, dusjnisje og baderomsinnredning med servant. Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport for våtrom, hvor badets innvendige vegger og sanitærinstallasjoner fikk TG 1, og det ble opplyst om *"normal elde og slitasje, tg. pga. alder"*. Badegulvet fikk TG 1, og det ble videre opplyst:

Normal elde og slitasje, tg. pga. alder.

I dusj-sonen ble det indikert fukt, noe som er normalt når det dusjes rett på fliser. Det ble ikke registrert membran i sluk noe som skyldes slukens utforming, det ble registrert spor i fra membran på sluken. Silikonfugen mellom gulv og vegg er sprukket og bør skiftes, tg. 2.

Takstmannen konkluderte videre med at våtrommene i leiligheten var *"i god stand"*.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet badet. Selger opplyste videre å ha bodd i boligen siden 2009.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,24 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.3.15, og overtatt av kjøper den 29.5.15. Kjøper overtok også selgers andel av borettslagets fellesgjeld på kr 1 912 000.

I juni 2016 fikk kjøper byttet dusjdører av rørleggerfirma A., hvoretter kjøper den 22.6.16 fremsatte reklamasjon overfor selskapet. I reklamasjonen fremgikk:

I forbindelse med skifte av glassveggen i dusjen, påpekte rørlegger at fugene var sprukket, og at han ikke kunne kontrollere membranen. Rørleggeren mistenker som en følge av dette at badet er utett.

På vegne av mine klienter reklameres det herved på det ovennevnte.

(...)

Krav om prisavslag/erstatning vil derfor kunne bli fremmet.

I korrespondanse med kjøper i ettertid i juni 2019 har rørleggerfirma A. på forespørsel fra kjøper bekreftet følgende om befaringen:

Viser til hyggelig telefonsamtale i dag.

I samtalen snakket vi om at dere utførte arbeid i leiligheten i (adresse) i juni 2016. Arbeidet dere utførte var montering av dusjvegg. I forbindelse med dette arbeidet la dere ikke merke til at det var noen forhold ved membranen som var grunn til å undersøke videre. Med tanke på at leiligheten var fra 2008 gikk dere ut fra at membranen var lagt etter forskriftene. Jeg forstod deg også slik at praksis for dere er å varsle kunden og gi anbefalinger deretter dersom dere oppdager at tidligere arbeid kan være ufagmessig eller inneholde mangler. Fint om du kan bekrefte at jeg har riktig forståelse.

Kjøper avdekket i oktober 2017 sopp på baderomsflisene, og reklamerte til selskapet den 23.10.17. I reklamasjonen fremgikk det at "*krav om prisavslag/erstatning vil bli fremmet*", og at selskapet måtte varsle innen to uker "*dersom befaring og/eller utbedring er aktuelt*".

I det forbindelse innhentet kjøper analyserapport fra Mycoteam datert 1.2.18, hvor det fremgikk følgende:

3. Vurdering

Det ble kun registrert sparsom vekst på prøvene, samt moderat til rik vekst av bakterier. Påvist muggsopp og bakterier indikerer at det er en fuktbelastning på prøvestedene. Prøvene er fra dusjsone på bad. Bilder fra skadestedet indikerer at skadeomfanget er mer omfattende enn analyseresultatene viser.

4. Tiltak

Flater må rengjøres grundig, og bakterie- og muggsoppvekst fjernes. Fotografier fra prøvestedet viser sprekker mellom fuger og flis. Vi anbefaler en videre undersøkelse av forholdene her. Dette bør omfatte en bygningsteknisk vurdering med fokus på fukt-/muggsoppskader. Om det kan være mer omfattende fuktskader i konstruksjonene bør vurderes å undersøkes nærmere.

Det ble videre innhentet en reklamasjonstakst datert 13.9.18, hvor det fremgikk følgende:

Vurdering av bad

Bad er 2,73 x 3,1 m (8,7 kvm) med fliser på gulv og vegg i normal kvalitet. Det blir gjort fuktmålinger på alle vegger i rommet og alle med unntak av dusjområde er tørre. Det blir her indikert fukt fra gulv til ca 35 cm opp på vegg. Dette tyder på lekkasje i overgang gulv og vegg.

Eier har før takstmann kom demontert dusjveggen. Det er for øvrig tydelige spor på hvor denne har vært festet på vegg. Det er blitt revet vekk litt på vegg for å undersøke hvordan vegg er bygget opp. Her kommer det til syne smøremembran, men denne stopper før dusjvegg. Område er for øvrig tørt.

Avvik

1. membran stopper før den tørre sonen og det er da ingen ting som beskytter gipsplater fra normal fuktvandring.

2. Når en fuge slipper mellom vegg og gulv er dette normalt knyttet til bevegelse i overgang. Fuktmålinger på befaring tilsier at fukt problem er knyttet til dårlig håndverk i overgang gulv og vegg. Hva lekkasjen skyldes kan ikke direkte påpekes uten å rive opp mer, men badet har med all sannsynlig en lekkasje i membran. (evt manglende).

Utbedring.

Membran på vegg dekker ikke våt sone og overgang til gulv er ikke tett. I enkelte saker vurderes partiell utbedring, men dette badet anses ikke å være kvalifisert til dette. Bad må renoveres i sin helhet.

Takstmannen estimerte utbedringskostnadene til kr 172 000, hvor dusjvegger, vask og wc skulle gjenbrukes. Takstmannen bemerket også at normal markedspris for leie av tilsvarende leilighet for ca. 4 uker utgjorde kr 12 000 i tillegg til strøm.

Kjøper fremsatte deretter ny reklamasjon den 21.11.18, som selskapet avslo den 29.11.18 under henvisning til passivitet og oversittet reklamasjonsfrist.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Badet var fra boligens byggeår 2007, og det var upåregnelig for kjøper å måtte utbedre badet for en såpass stor andel av kjøpesummen. Det var ikke gitt risikoopplysninger om badets tilstand, og badet var opplyst å være i god stand. Kjøper viste videre til at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19. Det var heller ikke grunnlag for selskapets passivitetsinnsigelser, all den tid selskapet ikke hadde grunn til å anta at kjøper ikke ville forfølge kravet sitt.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene etter avhl. § 4-12 andre ledd, oppad begrenset til kr 172 000. Kjøper krevde også erstatning for midlertidig boutgifter etter avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrente etter rentel. § 2.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper ble opplyst om sprukne fuger og at dette måtte utbedres ved salget. Kjøper hadde ikke utbedret forholdet, og skadene som oppsto etter dette måtte følgelig være kjøpers risiko. Kjøper hadde uansett reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, da det gikk to og et halvt år før kravet ble fremsatt etter at kjøper først reklamerte den 22.6.16. I den nye reklamasjonen av 23.10.17 ble det ikke henvist til at den tidligere reklamasjonen ble opprettholdt, og kravet ble dermed reklamert over som et nytt forhold. Dette kunne altså ikke anses som en oppfølging av tidligere reklamasjon.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet la til grunn at kjøper ikke hadde tapt sitt krav på bakgrunn av oversittet reklamasjonsfrist eller ulovfestede passivitetsregler.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet avvik ved leilighetens bad.

Nemnda tar først stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd, da selskapet har anført at så ikke er tilfelle. Kjøper overtok leiligheten 29.5.15. I forbindelse med arbeider på badet (bytte av dusjdører) i juni 2016, fremsatte kjøper en reklamasjon den 22.6.16. I reklamasjonen ble det blant annet fremholdt at det var mistanke om at badet var utett da rørleggeren ikke kunne kontrollere membranen. Kjøper kom tilbake til saken 23.10.17 med ny reklamasjon etter at det var avdekket sopp på baderomsflisene. I reklamasjonen het det blant annet at det ville bli fremmet krav om prisavslag/erstatning. Endelig krav om prisavslag og erstatning ble fremsatt 21.11.18.

Nemnda er enig med sekretariatet i at reklamasjonen er rettidig. Kjøper fremsatte reklamasjon i juni 2016 kort tid etter at rørleggeren hadde utført arbeider på badet, og reklamasjonen ble fulgt opp i oktober 2017 i forbindelse med at det var oppdaget sopp på baderomsflisene. Slik nemnda ser det, må disse to reklamasjonene sees i sammenheng da de begge må anses å gjelde forhold ved tettesjiktet til baderommet. Det er i denne forbindelse ikke avgjørende at reklamasjonen i 2017 ikke viser til reklamasjonen i 2016. Nemnda kan ikke se at kjøper burde ha reagert tidligere på bakgrunn av de opplysninger som var gitt ved salget.

Selskapet har videre anført at kjøpers krav har falt bort på grunn av passivitet. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøpers krav kan imidlertid falle bort som følge av manglende oppfølging på bakgrunn av ulovfestede passivitetsregler. Dette er likevel et snevert unntak, da hovedregelen etter norsk rett er at kjøper ikke har plikt til å følge opp en rettidig reklamasjon. Unntaket gjelder kun dersom kjøpers manglende oppfølging er klanderverdig, eller at den manglende oppfølgingen kan oppfattes som et uttrykk for at kjøper ikke vil gjøre mangelen gjeldende likevel, se som eksempel FinKN-2018-224. Høyesterett har i HR-2018-383-A uttalt at vurderingen beror på om kjøper har "hatt en særlig oppfordring til å gjøre kravet gjeldende tidligere enn han gjorde, og om skyldneren har hatt et særlig behov for å innrette seg på at kravet enten ikke eksisterer eller ikke blir forfulgt". Det er dermed oppsatt en høy terskel før et krav faller bort som følge av passivitet.

Vi vil bemerke at vi anser forholdet det ble reklamert over 22.6.16 som samme forhold som senere reklamasjoner av 23.10.17 og 21.11.18, idet soppdannelsen nettopp skyldtes mangelfullt utført membran og utettheter. Sekretariatet kan heller ikke se at det i denne saken har betydning at kjøper i reklamasjonen av 23.10.17 ikke uttrykkelig sier at de opprettholder tidligere reklamasjon, idet det faktiske forholdet er det samme, og kjøper har reklamert rettidig også etter de oppdagte soppdannelsen.

Det gikk dermed 1 år og 4 mnd. før første reklamasjon ble fulgt opp, og deretter igjen 1 år og 1 mnd. før kravet ble spesifisert. Sekretariatet kan i denne saken ikke se at kjøpers manglende oppfølging på i det lengste 1 år og 4 mnd. var særskilt klanderverdig eller ga selskapet en forventning om at kravet var bortfalt.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder, og har kommet til at kravet ikke er bortfalt som en følge av passivitet. Nemnda bemerker i denne forbindelse at den ut fra de foreliggende opplysninger legger til grunn at kjøper har fulgt opp saken med adekvate tiltak sett i lys av at det uten inngrep i konstruksjonen er utfordrende å påvise mangler ved baderommets tettesjikt, samt at det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger en vesentlig mangel.

Det er etter dette spørsmål om det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Hva gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, har kjøper anført at utbedringskostnadene beløper seg til kr 172 000. Dette utgjør 5,46 % av den totale kjøpesummen, og nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, bemerker nemnda at badet var opplyst å være fra 2007. Det ble i tilstandsrapporten opplyst at badet var i god stand, og det var gitt TG 1 med unntak av silikonfugen mellom gulv og vegg som var gitt TG 2. Det var også opplyst at fugen burde skiftes. I tilstandsrapporten var det for øvrig opplyst at det i dusj-sonen var indikert fukt, noe *"som er normalt når det dusjes rett på fliser"*. Slik nemnda ser det, var det ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen ikke påregnelig med omfattende utbedringsbehov av badet på kort sikt. Det var riktignok opplyst om at silikonfugen mellom gulv og vegg burde skiftes, men nemnda legger til grunn at dette isolert sett utgjorde mindre kostnader.

Etter en helhetsvurdering har nemnda kommet til at leiligheten er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Det må legges til grunn at badet ikke er oppført i henhold til de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, og det var ikke noe i salgsdokumentasjonen som tilsa at dette var noe kjøper kunne forvente. Det foreligger følgelig etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda er enig med sekretariatet i at dette passende kan settes til kr 110 000 etter fradrag for standardheving og forlenget levetid. Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven § 2.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for erstatning for dekning av utgifter til erstatningsbolig, jf. avhl. § 4-14, da feilen var skjult for selger og utenfor dennes kontroll.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Ingrid Kvålen (forbrukerrepresentant).

