

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-833

18.11.2020

Protector Forsikring ASA

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avhl.)

Feil ved 7 år gammelt bad – omfanget av risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Stavanger oppført i 1974 ble solgt "som den er" for kr 4 175 000, og overtatt av kjøper den 29.6.18. Ved salget ble boligens bad fra 2011 gitt TG1/TG2, og takstmannen bemerket enkelte bom under flis, og at det ikke var synlig membranoppbrett ved dørterskel. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader på gulvet i gangen utenfor badet. lekkasjen skyldtes ifølge kjøpers fagkyndige en lekkasje i overgang mellom sluk og membran. Utbedringskostnadene utgjorde 4,23 % av kjøpesummen, og kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avsto kravet, og anførte at fuktskadene trolig hadde sammenheng med manglende membranoppsett, som det ble gitt risikoopplysninger om ved salget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 176 484, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Stavanger oppført i 1974.

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

Lyst, trivelig og godt påpasset enebolig med smart planløsning og god beliggenhet på feltet. 3 soverom. Separat bad og wc. Utgang til hage fra kjøkken/spisestue. Praktisk kjellerstue og lagringsplass i kjeller.

Huset er malt i lyse farger. Laminat på de fleste gulv. Pent, lyst kjøkken med nyere fronter. Delikat bad pusset opp i 2011 med fliser på gulv og baderomspanel på vegg.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst:

En bolig med enkelte oppgraderinger ved siste eier.

Bad 1 etg renovert/nytt i 2011 (...) En bolig med greit vedlikehold innvendig. (...)

Badet fra 2011 ble i hovedsak gitt TG 1, med unntak av enkelte forhold som ble gitt TG 2:

Bad - 1 etg med grunnstamme fra 2011.

(...)

Vurdering

Iflg eier er arbeider utført av fagfolk

- Avløp/vann under vask funnet i orden uten lekkasje, god avrenning i vask.
- Godt vanntrykk ved samtidighet 2 stk vannkraner.
- Ingen unormale fuktutslag på gulv eller vegger.

- Sluk under badekar er identifisert, er ikke nærmere vurdert pga tilkomst
- Fall på gulv fra dør til luke under badekar er 6 mm på ca 1,2 meter.
- Mekanisk avtrekk på vegg er ikke nærmere effekt-/funksjonstestet, tilluftsspalte i dør OK. (TG 1)
- Enkelte bom/hulrom under fliser på gulv, ingen synlig membranoppbrett på dørterskel, kun silikonfuge. (TG 2)

Tiltak/konsekvens

Bom under fliser har ingen innvirkning på tettefunksjon, tåler dårligere mekanisk påkjenning.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bebodd boligen siden 2015.

Selger svarte "nei" på spørsmål om han hadde kjennskap til feil ved bad/våtrom. Videre opplyste selger at badet ifølge tidligere eier ble totalrenovert i 2011, og at arbeidet ble utført av navngitte faglærte. Selger opplyste at det ikke forelå dokumentasjon på disse arbeidene, og tok forbehold om at opplysningene fra tidligere eier var riktige.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 175 000 ved kjøpekontrakt datert 3.5.18, og overtatt av kjøper den 29.6.18.

Ifølge kjøper, ble det den 15.12.19 oppdaget fuktskader i spongulvet i gangen utenfor badet i første etasje. Dette var i forbindelse med riving av et gammelt laminatgulv. Det ble målt fukt med fuktmåler, og det ble da målt gradvis mer fukt desto nærmere badet det ble målt.

Kjøper reklamerte til selskapet den 9.1.20.

Kjøper kontaktet også sitt bygningsforsikringsselskap, som kom på befaring. Det ble avklart at skadeårsaken var utett våtrom. Fra skaderapporten av 15.1.20 hitsettes:

I forbindelse med utskifting av gulv i gang i første etasje har beboer oppdaget fukt i sponplategulv utenfor badet. Rørlegger har testet sluk på bad. Ved fylling av vann i avløpsrør tilkoblet sluk er det ingen lekkasje. Når sluk fylles med vann til topp gulv lekker det vann ut i gulvet på gangen. Årsaken til lekkasjen er utett våtrom. Det er lekkasje i overgang mellom sluk og membran.

Bygningsforsikringen dekket følgeskadene, med unntak av egenandelen på kr 3 000.

Kjøper presiserte at da rørleggeren testet sluket, trakk vannet gjennom den manglende tettingen av sluket, og videre ut i sponplatene i gulvet i gangen, der lekkasjen ble oppdaget av kjøper. Skaden hadde altså ikke oppstått som en følge av at vann rant ut via dørterskelen. Kjøper fjernet dørterskelen, og avdekket at det faktisk var en membranoppbrett bak silikonfugen.

Kjøper innhentet pristilbud av 27.2.20 fra S. H. for utbedring av badet på kr 173 484.

Ifølge selskapet har selger aldri opplevd lekkasje fra bad eller fukt i gulv.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at badet var fra 2011, og at de avdekkede feilene utgjorde et utvilsomt brudd på kjøpers berettigede forventninger til badet. Fuktskaden hadde ikke sammenheng med manglende membranoppsett, som det ble opplyst om ved salget. Risikoopplysningene ved salget hadde dermed ikke noen sammenheng med skaden, og skaden kunne derfor ikke sies å være en påregnelig følge av de opplysninger som ble gitt, jf. LE-2013-145909 og FinKN 2019-491.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 173 484, egenandel forsikring på kr 3 000, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Selskapet har bl.a. vist til at det i tilstandsrapporten ble opplyst om manglende membranoppbrett.

Selskapet anførte at den manglende membranoppbretten trolig var årsaken til fuktskaden, og at skadene således var en påregnelig følge av de opplysningene som ble gitt ved kjøpet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det ikke forelå en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9. Sekretariatet viste bl.a. til at det ikke nødvendigvis var avgjørende hvorvidt skadeårsaken hadde sammenheng med risikoopplysningene som ble gitt ved salget, jf. FinKN 2017-771.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra et utett bad. Det var ved salget opplyst om at badet var totalrenovert av tidligere eier. I tilstandsrapporten fremkom det at badet hadde grunnstamme fra 2011. Badet var i hovedtrekk gitt tilstandsgrad 1, med unntak av *"enkelte bom/hulrom under fliser på gulv, ingen synlig membranoppbrett på dørterskel, kun silikonfuge"*, som var gitt tilstandsgrad 2. Videre var det opplyst at sluket under badekaret ikke var identifisert og følgelig ikke nærmere vurdert. For så vidt gjaldt opplysningen om bom under fliser, var det i tilstandsrapporten opplyst at dette ikke hadde noen innvirkning på tettefunksjonen, men at flisene tåler dårligere mekanisk påkjenning. I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at det ikke forelå dokumentasjon på arbeidene på badet.

Kjøper avdekket omkring 18 måneder etter overtakelse av boligen at det var lekkasje i overgangen mellom sluk og membran med den følge at vannet rant ut på gulvet i gangen.

Kjøper har fremlagt et pristilbud på kr 173 484 for utbedring av badet samt egenandel på kr 3 000 for utbedring av følgeskadene. De dokumenterte utbedringskostnadene utgjør etter dette 4,23 % av kjøpesummen. Når det gjelder det kvantitative elementet har Høyesterett uttalt at en veiledende terskel er at utbedringskostnadene for de relevante feilene må utgjøre opp mot 5-6 % av kjøpesummen.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, siteres fra sekretariatets vurdering av saken:

Når det gjelder det kvalitative elementet, skal det i tråd med rettspraksis, Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A, foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til bestemmelsen at "misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne regne med, må være utvilsomt" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøper mot.

Boligen er oppført i 1974 og omtales i salgsoppgaven som en "lys, trivelig og godt påpasset enebolig". Ved salget ble det opplyst at det aktuelle badet var totalrenovert av fagfolk i 2011. Badet var følgelig ca. 7 år på kjøpstidspunktet. Selger tok imidlertid forbehold om at opplysningene var gitt av forrige eier, ettersom badet ble renover av tidligere salgsledd. Badet ble i hovedsak gitt TG 1 i tilstandsrapporten, med unntak av enkelte forhold som ble gitt TG 2:

Enkelte bom/hulrom under fliser på gulv, ingen synlig membranoppbrett på dørterskel, kun silikonfuge. TG 2

Kjøper avdekket en tid etter overtakelsen lekkasje fra badet og ut i gangen. Kjøper viser til skaderapporten der det ble konstatert lekkasje i overgang mellom membran og sluk. Selskapet mener imidlertid at den manglende membranoppbretten ved dørterskel trolig er årsaken til fuktskadene.

Det er følgelig uenighet om hvorvidt fuktskadene i gangen har sammenheng med risikoopplysning gitt i tilstandsrapporten om at det ikke var synlig membranoppbrett ved dørterskel. Dette er imidlertid ikke nødvendigvis avgjørende, jf. bl.a. FinKN 2017-771. Det vises til at deler av badet var gitt TG 2, og det fremgår av premissene i tilstandsrapporten at TG 2 innebærer "middels kraftige symptomer" på tilstandssvekkelse.

Sekretariatet vil bemerke at negative opplysninger eller risikoopplysninger som kjøperne fikk ved salget, kan medføre at vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 ikke er oppfylt, selv om det avviket som avdekkes etter salget viser seg helt eller delvis å ha annen årsak eller å være av større økonomisk omfang enn det som uten videre følger av salgsopplysningene. I Rt. 2002 s. 1425 kom Høyesterett til at kjøperen ikke kunne gjøre gjeldende en opplyst vanninntrenging som mangel, selv om "årsaken er en annen og utbedringskostnadene dermed større enn man den gangen trodde". Sekretariatet finner at dette trekker i retning av at kjøper har overtatt risikoen for forholdet.

Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet, under en viss grad av tvil, til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har delt seg i vurderingen av om det foreligger en mangel i denne saken.

Flertallet – Nygaard og Hødnebo – bemerker:

Flertallet har kommet til det samme resultatet som sekretariatet, og kan i det vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse, herunder den tvil som uttrykkes.

Flertallet bemerker at man etter kjøpers klage til nemnda finner det sannsynliggjort at følgeskadene i gangen ikke skyldes eventuell manglende membranoppbrett, da vannet også synes å renne ut i gangen andre steder enn ved dørterskelen. Flertallet kan imidlertid ikke se at saken på avgjørende måte kommer i en annen stilling ved at skadeårsaken skyldes lekkasje mellom sluk og membran, og ikke manglende membranoppbrett ved dørterskel, da det ved salget var gitt risikoopplysninger knyttet til baderommets tetthetsfunksjon, samt manglende besiktigelse av sluket. Ut fra opplysningene som ble gitt ved salget mener flertallet at det var påregnelig for kjøper at det kunne påløpe kostnader til utbedring av baderommets tettesjikt på kort sikt til tross for badets alder.

Som påpekt av sekretariatet er det de mer åpenbare misforhold avhl. § 3-9 andre punktum skal beskytte kjøper mot. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering av både det kvantitative og det kvalitative elementet har flertallet kommet til at det ikke foreligger et slikt vesentlig misforhold i denne saken. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – Sørli – bemerker:

Mindretallet har under noe tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Mindretallet viser til at skaden har oppstått på et totalrenovert bad, som på salgstidspunktet var 7 år gammelt. Selv om det ikke foreligger dokumentasjon på arbeidene, ble det opplyst konkret om hvilke tre firmaer som skal ha utført arbeidene tilbake i 2011. Badet ble i all hovedsak vurdert til TG 1 i tilstandsrapporten, med enkelte spesifikke unntak som ble gitt TG 2. Takstmannen avdekket ikke unormale fuktverdier. Manglende undersøkelse av sluket grunnet tilkomst medførte ikke at det ble satt lavere tilstandsgrad for dette forholdet. Hva gjelder den spesifikke risikoopplysningen om at det ikke var registrert synlig membranoppbrett ved dørterskelen, kan ikke mindretallet se at denne risikoopplysningen skal medføre at det er påregnelig på kort sikt med kostnader til utbedring av badets tettesjikt for øvrig, herunder overgangen mellom sluk og membran. For øvrig er det ikke uvanlig at membranoppbrett ved dørterskelen ikke er synlig etter at badet er ferdigstilt. Dersom det faktisk ikke hadde vært membranoppbrett ved terskelen og det hadde oppstått en form for lekkasje eller vannsøl med større mengder overflatevann, er det ikke upåregnelig at en lignende type følgeskade kunne ha oppstått i gangen utenfor. Mindretallet kan imidlertid ikke se at lekkasje i overgangen mellom sluk og membran er påregnelig som en følge av risikoopplysningen om at det ikke var synlig membranoppbrett ved terskelen.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).