

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-858

1.12.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Feil ved 8 år gammelt bad – TG 2 – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En ettroms-leilighet i bydel Gamle Oslo oppført i 1939 ble solgt "som den er" for kr 2,51 mill. og overtatt av kjøper 22.8.18. I taksten utarbeidet i forbindelse med salget ble badet gitt TG 2, og det ble bl.a. vist til dårlig fall mot gulvsluk i dusjsone og stedvis noe svertesoppdannelser i silikonfuge i overgang mellom gulv- og veggfliser i dusjen. Ved overtakelsen ble det holdt tilbake kr 10 000 fordi en varmekabelledning stakk ut fra sluket i dusjen. Selger skulle utbedre forholdet innen 31.8.18. I forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i mars 2019 åpnet kjøper opp vegg mot badet, og avdekket fuktskader i dusjsonen. Kjøper innhentet takstrappert av 4.3.19 som konkluderte med utettheter i membran, og at badet måtte totalrenoveres. Utbedringskostnadene utgjorde 8,6 % av kjøpesummen, og kjøper anførte at fuktskadene utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avsto ansvar og anførte at kjøper hadde reklamert for sent, og at det var gitt risikoopplysninger om badet som medførte at de avdekkede skadene ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventbar stand. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 216 269, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers boligselgerforsikring som en følge av fuktskader på bad, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en ettroms-leilighet i Oslo oppført i 1939. I forkant av salget ble det fremlagt prospekt, boligsalgsrapport og egenerklæringsskjema.

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

- Bad fra 2010 i regi av aksjeselskapet

(...)

Et rom for velvære

Flislagt bad pusset opp regi av akselaget i 2010. Badet fremstår som tidløst og romslig med stor og skjermet dusjsone. For øvrig er det servant i innredning, speilskap med overliggende lyslist og vegghengt toalett.

I selgers egenerklæringsskjema ble det krysset av "*ja, kun av faglært*" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på bad med følgende kommentar:

B.B AS

Skiftet vann og avløpsledninger og sluk i gulvet. Gulv og veggmembran. Ny påstøp på gulv. Nye fliser på gulv og flislagte vegger.

Selger krysset av "*ja*" på spørsmål om kjennskap til om membran og sluk ble oppgradert, med samme kommentar som over.

I tilstandsrapporten ble baderommet gitt TG 2 med følgende beskrivelse:

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant.

Veggklosett. Flislagt dusjnise med termostat dusjbatteri. Det ble søkt etter fukt i bad. Det ble ikke registrert negative forhold.

Bad er oppført med åpen samlestokk for vannopplegg over himling i bad med stoppekran og vannmåler med adkomst via inspeksjonsluke.

Dårlig fall mot gulvsluk i dusjsone.

Noe dårlig avrenning fra servant gjennom avløp.

Stedvis noe svertesoppdannelser i silikonfuge i overgang gulv-/veggfliser i dusjsone.

Servantskap er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant.

Badet ble rehabilitert i selskapets regi i 2010 med blant annet nytt hovedsluk og hjelpesluk i dusjsonen.

TG 2 er satt med tanke på dårlig fall mot gulvsluk i dusjsone, servantskap er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant og stedvis noe svertesoppdannelser i silikonfuge i overgang gulv-/veggfliser i dusjsone.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 510 000 pluss fellesgjeld på kr 37 862 ved kjøpekontrakt datert 3.8.18. Kjøper overtok boligen 22.8.18 og holdt tilbake kr 10 000 med følgende begrunnelse:

Dato for gjennomført utbedring dersom selger er ansvarlig for utbedringen: 31.8.18.

(...)

Varmekabel ledning stikker ut fra sluk. Kjøper kontakter elektriker for prisestimat av elektriker.

Kjøper oppdaget sopp- og fuktskader i vegg mellom bad og kjøkken i forbindelse med oppussingsarbeider på kjøkkenet, og det ble sendt reklamasjon til selskapet 15.2.19.

Kjøper innhentet en takstrapport fra firma B. datert 4.3.19 hvor det bl.a. fremkom følgende:

Konklusjon:

Det er betydelig med muggsopp i vegg mellom dusj og kjøkken. Skadebildet tilsier at det er utettheter ved baderommets tettesjikt/membran som er årsaken. Skadeomfanget er usikkert og vil ikke kunne avdekkes før gulv og vegger er åpnet/revet. Skaden som har oppstått anses å være forårsaket av ufagmessig arbeide utført i fbm oppussingen i år 2010.

(...)

Utbedring/kostnad:

Med bakgrunn i avdekket fuktskade i tilknytning til dusjen er det stor usikkerhet rundt omfanget av skaden. Det anbefales som et minimum at vegger og gulv i dusjsone åpnes/rives og bygges opp på nytt med komplett tettesjikt osv.

Kostnad forbundet med utbedring av dusjsonen estimeres til **kr 70-90 000 eks. mva.**

Kostnad forbundet med utbedring/fornyning av baderommet i sin helhet estimeres til kr 160-180 000 eks. mva.

Selskapet innhentet selgers kommentar 22.3.19 hvor det bl.a. fremkom følgende:

Det er ikke gitt noen muntlige eller skriftlige opplysninger til kjøper som omhandler dette kravet. Det har kun blitt informert om at badet ble renoveret i henhold til våtromsnorm i 2010 i regi av borettslaget. Vil også påpeke at det var en takstmann på befaring i leiligheten i 2016 i forbindelse med at jeg overtok leiligheten, samt i 2018 da jeg skulle selge, og dette er ikke noe som de heller har oppdaget eller påpekt. Ettersom dette badet beviselig har blitt rehabilitert av fagfolk er dette selvfølgelig noe jeg hverken kunne ha visst om eller informert om videre ved salg.

Kjøper innhentet et pristilbud på totalrehabilitering av badet den 13.7.19 fra firma B.E. pålydende kr 216 269 inkl. mva.

Kjøpers advokat spurte firma B.E. om følgende i e-post av 8.10.19:

Slik jeg forsto samtalen vår tilbyr du ikke lokal utbedring av skaden fordi dette ikke er en forsvarlig utbedring av skaden. Du nevnte også at du synes å huske at fordelingsskap var plassert i himlingen og at det var andre, mindre forhold som tilsa at badet var utført uprofesjonelt eller ufagmessig. Kan du bekrefte dette og eventuelt korrigere meg?

Firma B.E. svarte "*Bekrefter dette*" på e-post samme dag.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har vist til at det ble opplyst ved salget at badet var fra 2010, og at kjøper ikke hadde noen grunn til å forvente å måtte utføre omfattende arbeider på badet. Feilene ved badet stammet fra ufagmessig utførelse, og utbedringskostnadene utgjorde over 8 % av kjøpesummen. Kjøper anførte at det var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, og viste til at den løse ledningen i sluket som ble avdekket på overtakelsen gjaldt et helt annet forhold. Mugg og fukt ble først oppdaget i forbindelse med oppussing av kjøkkenet i februar 2019.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 216 269, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter fra 18.4.19.

Selskapet har anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-9, jf. § 4-19. Selskapet viste til at det reklamerte forholdet burde ha blitt oppdaget på et vesentlig tidligere tidspunkt, ettersom kjøper allerede på overtakelsen oppdaget en feil ved sluket. Selskapet har videre anført at det ikke foreligger et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet har i hovedsak vist til negative opplysninger om badet som ble gitt ved salget, og at badet ble vurdert til TG 2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19, og viste til at det ikke var holdepunkter i saken som tilsa at kjøper burde ha oppdaget fuktskader på badet før kjøkkenveggen ble åpnet kort tid før kjøpers reklamasjon. Sekretariatet la videre til grunn at det var nødvendig med en totalrehabilitering av badet, og konkluderte med at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda finner at reklamasjonen i saken er rettidig og slutter seg her fullt ut til sekretariatets vurdering og konklusjon, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum og bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Det følger av nemndspraksis at det er laveste forsvarlige utbedringsmetode som legges til grunn, jf. bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076 og FinKN 2019-977. I denne saken har kjøper fremlagt pristilbud for renovering av hele badet pålydende kr 216 269 som utgjør 8,62 % av kjøpesummen. Kjøper har også fremlagt uttalelse fra håndverker som begrunner hvorfor det ikke er forsvarlig med lokal utbedring i dusjsonen. Sekretariatet kan ikke se at selskapet har imøtegått dette, og vi legger derfor til grunn pristilbudet ved vurderingen mangelsspørsmålet.

Utbedringskostnadene for badet utgjør 8,62 % av kjøpesummen, og det kvantitative kravet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det neste spørsmålet er om det foreligger et vesentlig kvalitativt avvik fra forventbar stand.

Selskapet anfører at det ikke foreligger vesentlig avvik fordi badet er gitt TG 2 i taksten. Ifølge taksten er TG 2 satt på grunn av bl.a. manglende fall i dusjsone samt svertesopp i fuge mellom gulv og vegg i dusjsonen.

Spørsmål om vesentlig avvik knyttet til feil på bad har flere ganger vært behandlet i Finansklagenemnda Eierskifte.

(...)

Denne saken gjelder et baderom som var 8 år gammelt på salgstidspunktet. Det ble gitt risikoopplysninger om bl.a. manglende fall og svertesopp i fuger i overgang gulv og vegg i dusjsonen. På den annen side ble det opplyst at badet ble oppført av fagfolk i regi av aksjelaget, og at det ikke ble målt fukt på takstmannens befaring.

Etter sekretariatets syn gjelder de negative opplysningene om badet mindre vesentlige forhold. Manglende fall kan medføre mer vann på gulvet, men dette kan enkelt avhjelpes ved f.eks. bruk av nal.

Selskapet har særlig vist til opplysningene om svertesopp. Svertesopp kan ha flere årsaker enn at baderommet er utett, f.eks. dårlig ventilasjon. Etter sekretariatets syn svekkes den negative opplysningen om svertesopp seg ved at takstmannen opplyser om at det ikke er utslag på fukt ved måling.

Ut fra det ovennevnte sekretariatets konklusjon at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, og det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har på sin side funnet vurderingen vanskelig.

Det springende punktet er etter nemndas syn betydningen av at badet er gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Vurderingen etter avhl. § 3-9 og det kvalitative elementet skal alltid foretas konkret, men som et utgangspunkt vil angivelse av TG 2 for et baderom innebære en slik risikoopplysning at det skal mye til før et mangelsforhold kan sies å være et åpenbart misforhold mellom tilstand og hva kjøper kunne forvente. Det spesielle i denne saken er imidlertid at takstmannens konkrete begrunnelse for angivelse av TG 2 synes å ligge i den nedre grense for TG 2 ("*middels kraftige symptomer*"), samtidig som opplysningen om badets nyere alder og oppussing av fagfolk i 2010 fremheves særskilt i salgsoppgaven. Nemnda oppfatter heller ikke at de negative forholdene som omtales av takstmannen har noen direkte sammenheng med råteskaden som nå er avdekket i vegg mellom bad og kjøkken. Kjøpers forventning på dette punktet må også ses i lys av takstmannens opplysning om at det ikke ble målt noe fukt under befaringen.

Når det gjelder selskapets anførsel om at lokal utbedring er en mulighet, er nemnda enig i at dette som et utgangspunkt er et sentralt moment i vesentlighetsvurderingen. Nemnda kan imidlertid ikke se at selskapet har begrunnet sin påstand på dette punktet. Når det er fremlagt en sakkyndig vurdering med en forsvarlig angitt utbedringsmetode, slik kjøper har gjort i denne saken, mener nemnda at det er opp til selskapet å fremlegge dokumentasjon på at et annet alternativ vil være gjennomførbart.

Etter en samlet vurdering og under adskillig tvil har nemnda kommet til samme resultat som sekretariatet – nemlig at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til sekretariatets utmåling av et prisavslag på kr 110 000, jf. avhl. § 4-12, og viser til sekretariatets begrunnelse som er dekkende også for nemndas syn. Forsinkelsesrente er krevd 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).