

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-875

8.12.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Feil ved to bad – uklarheter i faktum – avvisning.

En landbrukseiendom oppført i 1979 ble solgt "som den er" for kr 10 mill., og overtatt av kjøper den 15.01.19. Badene i boligens hoveddel og kårdel ble gitt henholdsvis TG 1 og TG 2. Det ble opplyst at begge badene var fra byggeår, men "*renovert en del*" i 2015 og 2017. Det ble videre opplyst om "*ny membran*" for ca. 4 år siden som var utført ved egeninnsats, dog fremsto det noe uklart hvilket bad disse opplysningene knyttet seg til. Etter overtakelsen opplevde kjøper lekkasje fra badet i hoveddelen, og i denne forbindelse ble det avdekket at begge badene manglet membran. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side som en følge av manglende membran på badene, og at det forelå en vesentlig mangel ved eiendommen. Selskapet avsto kravet, og viste bl.a. til at opplysningene ikke ville ha virket inn på avtalen sett hen til risikopplysninger gitt om badenes tilstand og egeninnsats. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra behandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 434 622.

Saksfremstilling

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

Boligen er en landbrukseiendom oppført i 1979.

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

Trivelig gårdstun med velholdte bygninger

(...) Her har du en sjelden mulighet til å sikre deg en svært innholdsrik eiendom med landlig og idyllisk beliggenhet med flott utsikt på På gårdstunet ligger et våningshus med kårdel som har vært utleid de senere år, en driftsbygning og en garasje.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst følgende under "*Konklusjon tilstand*":

HOVEDKONKLUSJON

Normalt godt vedlikeholdt våningshus. Imidlertid har fortsatt enkelte bygningsdeler og overflater noe preg av alder og bruksslitasje. Det nevnes vinduer og ytterdører som er aldringsslett/ værslitt og har behov for oppgradering. Begge kjøkken og våtrom i begge boenheter har behov for oppgradering. Det må stedvis ellers også påregnes noe kostnader vedr. oppgradering og oppussing.

Badene i boligens hoveddel og kårdel ble gitt henholdsvis TG 1 og TG 2, og følgende forhold ble bemerket av takstmannen:

Utstyr for sanitærinstallasjoner – 2. etasje /Bad/ wc hoveddel (TG 1)

Beskrivelse: Badet i hoveddel i 2. etasje er fra byggeår. Renovert en del i 2015 og 2017.

Rommet har påstøp på trebjelkelag, med golvvarme. Flislagt golv med sokkelfliser opp på vegger, vegger pålagt baderomsplater. Malte himlingsplater. Rommet inneholder et dusjkabinett, golvmontert klosett og innredning med hel servantopp. Speil med lys over innredning og høgskap montert. Rommet har naturlig avtrekk, tilluftspalte i dør.

Sluk er plassert under badekar/dusjkabinett og er ikke inispisert.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen utslag ved fuktsøk i utsatte områder.

Overrenningshøyde til tilstøtende rom vurdert ok.

Mangelfullt fall på golv mot sluk.

Bom i golvfliser.

Tilstandsgrad ut fra alder og bemerkede forhold.

(...)

Utstyr for sanitærinstallasjoner – 2. etasje / Bad/ wc kår (TG 2)

Beskrivelse: Badet i kårdel i 2. etasje er fra byggeår. Renovert en del 2017.

Rommet har påstøp på trebjelkelag, med golvvarme. Flislagt golv med sokkelfliser opp på vegger, vegger pålagt baderomsplater. Malte himlingsplater. Rommet inneholder et dusjkabinett, golvmontert klosett og innredning med nedfelt servant. Overskap med speil og lys over innredning. I tillegg montert garderobeskap. Rommet har naturlig avtrekk, tilluftspalte i dør.

Sluk er plassert under badekar/dusjkabinett og er ikke inispisert.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen utslag ved fuktsøk i utsatte områder.

Overrenningshøyde til tilstøtende rom vurdert ok.

Mangelfullt fall på golv mot sluk.

Bom i golvfliser.

Tilstandsgrad ut fra alder og bemerkede forhold.

Det bemerkes at det har vært lekkasje fra badet ned i etasjeskiller mellom 1. etasje og 2. etasje. Med svellinger/ løsnede himlingsplater i 1. etasje. Det opplyses om at lekkasje ved sluk på bad er utbedret.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bebodd eiendommen siden 1979. Selger besvarte følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

"Ja. Lekkasje på kårbad".

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

"Ja. G. og E. og O. via Gjensidige".

2.1 Redegjør for årstall og hva som ble gjort:

"Ca 15 år siden, skiftet himling og nytt gulv".

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

"Ja. Ca 4 år siden ny membran".

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

"Egeninnsats".

2.4 Er arbeidet eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

"Ja. Ny membran".

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 10 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.10.18, og overtatt av kjøper den 15.1.19.

Selger fortsatte imidlertid å bo i hoveddelen av våningshuset etter overtakelse i henhold til leieavtale opprettet mellom selger og kjøper. Selger flyttet ut av hoveddelen i september/oktober 2019, og nye leietakere flyttet inn i november 2019.

Den 21.11.19 ble det avdekket en vannlekkasje fra badet i hoveddelen. Ny leietaker oppdaget at det rant vann i himlingen i gangen når dusjen på badet i etasjen over ble brukt. Kjøper varslet sitt forsikringsselskap, og det ble utarbeidet en skaderapport av firma P. Det fremgikk av rapporten at årsaken til lekkasjen var utett kobling på avløp. Det ble også avdekket en lekkasje fra sluk, og at det manglet membran på gulvet.

Kjøper reklamerte den 27.11.19 og 10.12.19 som følge av manglende membran på badet.

På bakgrunn av lekkasjen på badet i hoveddelen, fikk kjøper også undersøkt badet i kår delen. I salgsoppgaven var badet opplyst renoverert i samme tidsrom og hadde også samme type fliser som badet i hoveddelen. Kjøper fryktet derfor at også dette badet manglet membran på gulv.

Kjøper innhentet nærmere vurdering av begge baderommene fra firma F. AS. Fra deres vurdering av 7.2.20 hitsettes:

Undersøkelse om gulvmembran i våtrom

På forespørsel har det blitt undersøkt om det er gulvmembran for våtrom på to av Deres våtrom i boligen i (adresse). Etter fysisk demontering av gulvflis har vi kunnet konstatere at det ikke er montert noe form for membran under flisdekket i disse to rommene.

Kjøper mottok pristilbud fra F. AS for utbedring av badene på kr 434 622. Kjøper presiserte at kostnadsoverslaget fra F. AS ikke omfattet påføring av flis og membran på veggene, men riving av eksisterende vegger og påfølgende oppføring av gipsvegger klare for påføring av membran og flis.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i klagesvaret:

Selger har i sine kommentarer til selskapet forklart at "det ble benyttet tetningsmasse og lim som skulle være like tett som membran. Det løste problemet med lekkasje rundt sluken. Det er dette det refereres til når det står "ca 4 år siden ny membran"". Videre forklarer selger at "sluken ble fikset med tetningsmasse og lim som er like tett som membran, men det er dog ikke det samme som å totalrenovere badet (fjerne alt av fliser, legge membran og nye fliser)."

Selskapet har fremlagt teknisk notat fra takstmann R. vedrørende utbedringskostnadene. Fra notatet hitsettes:

Jeg har ikke foretatt befarings av baderommene selv og kan ikke uttale meg om dette stemmer eller ikke, men bildene er for utydelige til at jeg kan bekrefte om det er membran her eller ikke. (...) Det er ikke nødvendig å rive *hele* badet, inkludert vegger og alt elektrisk for å etablere ett nytt membransjikt på gulvet. På dette badet dusjes det inne i et lukket kabinett, veggene utsettes derfor ikke for noen fuktbelastning, det vil derfor være tilstrekkelig å gjøre en utbedring på gulvet med oppbrett på alle veggene.

Konklusjon

Baderommet er utett og det er behov for tiltak, noe som også ble beskrevet i tilstandsrapporten ved salget.

Utbedring

Som nevnt er det ikke behov for å rive *hele* badet for å etablere et tett gulv. Forholdet kan utbedres ved at sanitærutstyret pluss dør med listverk demonteres og eksisterende gulvfliser fjernes. Konstruksjonen avtørkes med avfukter, før det smøres på et komplett nytt membransjikt på eksisterende støp med oppbrett på eksisterende sokkel. Gulv pluss sokkel flislegges med ønsket flis og utstyret monteres. Dør settes inn og fores/ listes. Eksisterende veggflater og himling beholdes, det samme med rør- og el. opplegg.

Ovennevnte arbeider estimeres til kr 50 000 eks mva

Selskapet fremla nye bemerkninger fra takstmann R. av 9.7.20. Han bekreftet at kostnadsoverslaget i teknisk notat gjaldt utbedring av ett bad.

Sekretariatet for Finansklagenemnda etterspurte nærmere redegjørelse for arbeider foretatt på begge badene i selgers eiertid. Selskapet oversendte nærmere redegjørelse fra selgers fullmektig, og fra denne hitsettes:

1977-78: Huset ble bygd, begge bad utført av (firma S.) på Steinkjer. Merk at det ikke var krav om membran på byggetidspunkt, men at dette ble utført av fagfolk.

Ca. 2005: Lekkasje i radiator på soverom som resulterte i forsikringssak. Dette ble utbedret av (firma G.) (fagfolk), som skiftet himling, la inn ny isolasjon og fikset tak. Dette hadde dog ingen påvirkning på noen bad.

Ca. 2015: Liten lekkasje i kanten på sluken på badet på våningshuset gjorde at dette måtte utbedres. Sluk utbedret med egeninnsats etter veiledning fra (firma S.). Ble benyttet tetningsmasse og lim som skulle være "like tett som membran". Det løste problemet med lekkasje rundt sluken. Det er dette det referes til når det står "ca 4 år siden ny membran". Dette har nok vært en misforståelse mellom selger og megler. Sluken ble fikset med tetningsmasse og lim som er like tett som membran, men det er dog ikke det samme som å totalrenovere badet (fjerne alt av fliser, legge membran og nye fliser).

2017: Skiftet dusjkabinett på bad på kårenden.

2017: Skiftet dusjkabinett, skap, servant og klosett på bad på hoveddelen. Utført av fagfolk (firma S.).

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt uriktige opplysninger om at baderommene var påført membran, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har videre anført at det var tilbakeholdt opplysning om manglende membran/tettesjikt, jf. avhl. § 3-7. Selger har opplyst om egeninnsats ved påføring av "*membran*", og kjøper anførte at selger dermed var kjent med hvordan badene var fuktsikret. Kjøper viser også til at manglende membran på badersgulvet burde vært avdekket av takstmann og kommentert i tilstandsrapporten. Det ble også anført mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 434 622.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Selskapet kunne ikke se at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og i alle tilfeller ville ikke innvirkningsvilkåret være oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til boligens og badenes alder, samt opplysning om egeninnsats som ble gitt ved salget. Boligen hadde heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling grunnet uklarheter i faktum, og at vilkårene for å avvise saken iht. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d var til stede, jf. FinKN 2017-538.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet flere forhold ved to bad på en landbrukseiendom.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom "*saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet*". Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-16) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes "*der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål*".

Nemndas saksbehandling er skriftlig. Nemndas vurdering av saken må følgelig bygge på sakens dokumenter, og nemnda kan ikke foreta befarig eller høre muntlige forklaringer.

Sekretariatet kom til at saken bør avvises fra nemndsbehandling ut fra en vurdering av at det er flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare og som vanskelig kan avklares ved middelbar bevisførsel. Det siteres fra sekretariatets vurdering:

Sekretariatet har mottatt forklaring fra selgers svigersønn, som opptrer som selgers representant. Sekretariatet vil bemerke at det forekommer en rekke unøyaktigheter både i egenerklæringsskjema og tilstandsrapport. Det foreligger også motstrid mellom opplysninger som fremkommer i egenerklæringsskjemaet og etterfølgende uttalelser fra selgers representant. Eksempelvis er det opplyst både i tilstandsrapport og egenerklæringsskjema om "lekkasje på kårbad", men selgers representant forklarer at det ikke har vært noen lekkasje på kårbad. Det var imidlertid lekkasje fra en radiator som ble utbedret av forsikringen i 2005, men som ikke hadde tilknytning til noen av badene.

Selgers representant har videre forklart at det var en lekkasje fra sluket på hovedbadet i ca. 2015, som ble utbedret ved egeninnsats. Det ble ved utbedring av sluket benyttet tetningsmasse og lim som skulle være "like tett som membran", og det er ifølge selgers representant dette det refereres til i egenerklæringsskjemaet når det står "ca 4 år siden ny membran". Sekretariatet oppfatter uttalelsene fra selgers representant dit hen at det trolig har vært en misforståelse mellom selger og megler ved utfylling av skjemaet, men det er ikke gitt noen nærmere forklaring rundt dette. Sekretariatet antar at opplysningene om tidligere lekkasje og "ny membran" er knyttet opp mot feil bad, og at disse opplysningene i tillegg synes å være sammenblandet med en tidligere forsikringssak som for øvrig ikke hadde noen tilknytning til badene i boligen.

Slik saken er opplyst for oss, er imidlertid vanskelig å foreta en forsvarlig vurdering av om det ble gitt uriktige/manglende opplysninger ved salget av boligen som har virket inn på avtalen.

Alle forhold tatt i betraktning, har vi på bakgrunn av sakens kompleksitet kommet til at vi ikke finner det forsvarlig å foreta en realitetsvurdering av de omtvistede forholdene. Faktum har store uklarheter som etter vårt syn best kan belyses ved umiddelbar bevisførsel, slik som avhør av parter, vitner og fagkyndige. Vilårene for å avvise saken er dermed til stede.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder, og tilføyer at det også er uenighet mellom de fagkyndige om omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene. Slik bevissituasjonen er i denne saken, finner nemnda at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Muntlig behandling av saken for domstolene vil gi et klart bedre grunnlag for å vurdere enkelte av bevisene i saken, noe som kan være avgjørende for sakens utfall.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).