

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-894

10.12.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Bad av ukjent alder – manglende varmekabler – støpejernsluk – TG 2 – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i bydel Bjerke i Oslo fra 1965 ble solgt "som den er" for kr 3,225 mill., og overtatt av kjøper den 27.7.19. Ved salget ble det opplyst at badet hadde varmekabler, eldre grunnkonstruksjon og støpejernsluk fra byggeåret. Gulv, "*sluk med tettesjikt*" og resterende levetid ble gitt TG 2. Etter overtakelsen avdekket kjøper at det ikke var varmekabler på badet, og engasjerte i den forbindelse en håndverker for å undersøke badet. Ved befaringen påpekte håndverkeren at det ble dusjet rett på flis selv om det var støpejernsluk på badet, og at denne løsningen sannsynligvis ikke var tett. Kjøper ble anbefalt å rehabilitere badet slik at det ikke skulle oppstå vannskader på tilstøtende rom og leiligheten under. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning om varmekabler, og at takstmannen skulle ha opplyst om risikoen ved eldre støpejernsluk. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at kjøper uansett måtte påregne at badet var utgått på levetid. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 237 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av støpejernsluk og manglende varmekabler, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Leiligheten i bydel Bjerke i Oslo ble oppført i 1965.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Helfliset baderom

Badet er helfliset i en lys fargetone. . Badet er innredet med svingbare dusjdører i glass, servant med underskap, speil med overlys, høyskap og toalett.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Blokk/ leilighet er oppført i 1965, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden blokk/ leilighet ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Badet fremstår med eldre underliggende konstruksjoner.

Overflater på innvendige gulv - Leilighet / Bad – TG: 2

Beskrivelse: Gulvet på bad fremstår med: Fliser på gulv med varmekabler.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Gulvet fremstår med normal funksjonalitet, og fall mot sluk. TG settes ut i fra alder på konstruksjon og gjenværende levetid.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Leilighet / Bad – TG: 2

Beskrivelse: ... Sluk i støpejern fra leilighetens byggeår.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Rørøpplagg er visuelt befart av takstmann og fremstår med normal funksjonalitet. TG settes ut i fra alder på sluk med tettesjikt og resterende levetid.

Egenerklæringsskjemaet var ikke utfylt, men det fremgikk følgende under spørsmål om tilleggskommentarer:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,225 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.7.19, og overtatt av kjøper den 27.7.19.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at badet ikke hadde varmekabler. Kjøper tok i den forbindelse kontakt med en håndverker for å få undersøkt badet, som påpekte at det ble dusjet rett på gulvet selv om det var støpejernsluk på badet. Ifølge håndverker var denne løsningen sannsynligvis ikke tett. Kjøper innhentet deretter et tilbud fra vedlikeholdsfirma V. for utbedring av badet på kr 215 125 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt e-post fra rørleggermester B., som anga alternative utbedringsmetoder. Det ble videre fremlagt korrespondanse mellom kjøper og rørlegger B.:

Kjøpers representant: I pristilbudet skriver dere at dere ikke kan se tegn til membran. Er det slik at det i sluket ikke er noen synlige tegn til membran?

Hvor sannsynlig er det ikke er membran på badet med tanke på at badet har stått slik i 20-30 år, og det ikke er påvist lekkasjer i etasjen under?

Rørlegger B.: Det er slik at sluk fra byggets opprinnelse ikke er tilpasset for membran . Sluk fra den tiden har badekar og vann fra karet renner i 1 avløp bort til sluk .

Når bad i dag blir pusset opp blir det montert nytt sluk , tilpasset membran . Det kan da dusjes rett på gulv , med membran under fliser e.l.

Vedlikeholdsfirma V. ga deretter et revidert pristilbud på kr 237 000 inkl. mva.

Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Takstmannen ved salget skulle ha opplyst om de negative konsekvensene ved at det var et støpejernsluk på et bad hvor det ble dusjet rett på flis. Videre ble det gitt uriktige opplysninger om varmekabler på gulvet, som klart hadde virket inn på avtalen.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene i henhold til revidert tilbud på kr 237 000 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter. Det ble erkjent at det måtte gjøres levetidsfradrag i lys av badets alder.

Selskapet anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble gitt opplysninger om støpejernsluk fra byggeåret, som ble gitt TG 2. Det ble heller ikke gitt opplysninger om badets nøyaktige alder, og kjøper måtte dermed forvente eldre grunnkonstruksjon. Uriktige opplysninger om varmekabler kunne heller ikke antas å ha virket inn på avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet bemerket at kjøper hadde fått risikoopplysninger om badets alder og tilstand, og at manglende opplysning om risikoen ved et støpejernsluk ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Den uriktige opplysningen om varmekabler kunne ikke ha virket inn på avtalen iht. avhl. § 3-8 andre ledd, jf. bl.a. FinKN 2018-354.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

I denne saken ble det ikke gitt opplysninger om badets alder, eller hvilke oppgraderinger som hadde blitt gjort etter byggeåret. Kjøper måtte av den grunn påregne at badet kunne være fra byggeåret, altså 54 år ved salget. Vi er enig at badet fremstår oppusset i etterkant av byggeåret, men kjøper hadde i den forbindelse ingen berettiget forventning om at også konstruksjonen samtidig hadde blitt oppgradert. Som kjøpers representant uttalte i e-post til rørlegger B. datert 29.1.20, fremsto også oppussingsarbeidene på badet å være av eldre dato, anslått utført for mellom 20-30 år siden. Kjøper hadde på bakgrunn av dette dermed ingen forventning om at tettesjikt var oppgradert etter byggeåret og i henhold til dagens standarder, selv om overflatene fremstod oppusset. Vi viser i den forbindelse til FinKN 2018-354. Kjøper måtte dermed påregne at tettesjiktet kunne være 54 år på kjøpstidspunktet.

Videre ga takstmannen "sluk med tettesjikt" TG 2, som nettopp tilsier at takstmannen anså at det forelå en risiko tilknyttet tettesjikt på badet og i relasjon til sluket. Takstmannen kunne ideelt sett ha gitt enda tydeligere opplysninger om risikoen tilknyttet det eldre sluket, men slik badet var presentert ved salget måtte kjøper uansett forvente at både sluk og tettesjikt hadde forbigått forventet levetid. Saken skiller seg dermed fra nemndas avgjørelse i FinKN 2018-320, ettersom kjøper i den saken nettopp hadde forventninger om fornyet tettesjikt i henhold til dagens standarder.

Sekretariatet kan på bakgrunn av det ovennevnte dermed ikke se at takstmannen kan anses grovt å klandre for å ikke ha tydeliggjort risikoen ved et eldre sluk, idet kjøper uansett måtte forvente at badets tettesjikt var utdatert. Vi bemerker videre at det slik sekretariatet har forstått sakens dokumenter enda ikke er avdekket avvik eller har oppstått svikt ved sluk eller tettesjikt, hvor uttalelse fra rørlegger kun legger til grunn at eldre sluk på generelt grunnlag ikke vil være tilpasset nyere membran.

Nemnda slutter seg til dette. På bakgrunn av dokumentene i saken kan nemnda ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for grov uaktsomhet fra takstmannens side i dette tilfellet. Nemnda har merket seg anførselene i brev fra kjøpers advokat av 27.10.20, men finner ikke at disse endrer nemndas konklusjon. Det foreligger etter dette ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Vedrørende varmekablene fant sekretariatet at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8 første punktum. Sekretariatet kunne imidlertid ikke se at forholdet hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre punktum, ettersom kjøper i mangel av andre holdepunkter måtte påregne at varmekablene kunne være fra byggeåret, og dermed 54 år ved salget. Nemnda er også på dette punktet enig med sekretariatet, og viser her til sekretariatets grundige begrunnelse og gjennomgang av nemndspraksis om varmekabler og innvirkningsvilkåret.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).