

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1175

8.12.2021

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved 38 år gammelt bad – takstansvar? – uriktig opplysning om selgers botid – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

En enebolig i Røros oppført i 1956, med tilbygg fra 1982 med blant annet baderom, ble solgt "som den er" for kr 2 mill. i 2020. Badet ble i tilstandsrapporten gitt TG 2, med unntak av TG 1 for fuktmåling. Ved salget ble det i egenerklæringen opplyst at selger hadde bodd i boligen i 72 år, herunder de siste 12 månedene. Egenerklæringen ble opplyst å være fylt ut etter fullmakt fra eier og sammen med eier. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over fukt- og råteskader etter at avløpsrøret fra servanten på badet hadde glidd ut fra avløpsrøret i veggen. Kjøper anførte at selger hadde gitt feil informasjon om bruk av boligen, at badet burde vært gitt TG 3, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at det ikke var gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 139 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra badet, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler et småbruk i Røros fra 1956, med et tilbygg fra 1982 hvor det aktuelle baderommet ligger.

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

STANDARD

(...)

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Reflektorovn. Utstyrt med dusjnise, servantskap, skyllekum, opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget var alle bygningsdeler gitt tilstandsgrad (TG) 2, med unntak av fuktmåling på bad, som ble gitt TG 1. TG 2 var forklart som "*feil utførelse, en skade (..), sterk slitasje, eller nedsatt funksjon (..)*". Ved vurderingen av badet ble det bl.a. opplyst at det ikke var avdekket symptomer på skade ut over normal slitasje, og TG 2 ble gitt på grunn av alder. Punktet "*Fuktmåling*" ble gitt TG 1, og det ble opplyst at det ikke var registrert symptomer på skader.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde bodd i boligen i 72 år, herunder de siste 12 månedene. Selger svarte "*nei*" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 millioner ved kjøpekontrakt datert 4.11.20 med avtalt overtakelsesdato 1.12.20.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over råteskader i vegg og i gulv mellom badet og soverommet.

Det er lagt frem en skaderapport av 24.5.21 utarbeidet av takstingeniør S. Det hitsettes følgende fra rapporten:

Skadeforløp

Skadeforløpet er at avløpsrøret fra servanten har glidd ut fra avløpsrøret i vegg. Eier opplyste at han hadde oppdaget fukt under gulvbelegg på soverommet i tilbygget. Eier opplyste at han så at gulvbelegget hadde løsnet fra sponplatene og bulet opp. Da jeg fjernet noe av gulvbelegget rundt der det bulet opp, kom eimen av mugg/råte. Det var tydelig merker både på sponplatene på gulvet, på baksiden av sponplaten på vegg og i trekonstruksjonene i vegg. (...) Det kan forstås ut fra bildene at utettheten har pågått over tid. Det har pågått før dagens eiere overtok boligen, tinglyst 17.12.20.

Skadeårsak

Skadeårsaken er at avløpsrøret fra servanten har glidd ut fra avløpsrøret i vegg. Dette har medført at det over tid har kommet vann inn i veggkonstruksjon mellom badet og soverommet.

Utbedringskostnader ble i rapporten anslått til kr 139 500 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at feilene ved baderommet og vannlekkasjen medførte at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper mente at rørbruddet og råteskadene medførte at badet burde blitt gitt TG 3, og ikke TG 2 ved salget. Kjøper anførte også at selger hadde gitt uriktige opplysninger om sin botid, og viste til at selger kun hadde brukt boligen som fritidsbolig de siste årene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 139 500.

Selskapet kunne ikke se at det var gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet anførte videre at det ikke foreligger et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets avgjørelse

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det var ikke sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet. Hva gjaldt anførsel om uriktig tilstandsgrad, viste sekretariatet til FinKN 2016-221. Vesentlighetsvilkåret var ikke oppfylt, jf. bl.a. FinKN 2020-139.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet fuktskader etter rørutglidning på baderommet i boligens tilbygg. Boligen er oppført i 1954, mens tilbygget er fra 1982.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til de påreklamerte forholdene. Det samme gjelder etter nemndas skjønntakstmannens forhold, og det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet:

Vi kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at takstmann kjente eller måtte kjenne til utglidningen basert på det skriftlige materialet vi har mottatt. Vi viser herunder til at takstmannen ved salget baserte sin rapport på visuelle observasjoner av blant annet VVS-rør. Skadeårsaken er i skaderapporten av 24.5.21 beskrevet som avløpsrør fra servanten som har glidd ut fra avløpsrøret i veggen. Destruktive inngrep i veggen var ikke del av takstmannens oppdrag ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten i august 2020. Vi kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannen kjente eller måtte kjenne til fukt under gulvbelegget på soverommet i tilbygget slik saken er dokumentert for oss.

Nemnda slutter seg til dette, og har kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at takstmannen har gitt badet uriktig tilstandsgrad. Nemnda slutter seg også på dette punktet til sekretariatets grundige drøftelse.

I klagen til nemnda er det videre anført at selger i egenerklæringen har gitt en uriktig opplysning ved at det er opplyst at han har bodd i boligen i 72 år, samt at han har bodd i boligen de siste 12 månedene. Kjøper fremholder at selger brukte boligen kun som fritidsbolig de siste årene før salget. Nemnda bemerker at selv om det legges til grunn at selger brukte boligen som en fritidsbolig de siste årene før salget, kan den ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, da en slik eventuell uriktig opplysning ikke kan ha virket inn på kjøpet, slik denne saken ligger an.

Nemnda har følgelig kommet til at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 139 500, som er 6,98 % av kjøpesummen.

Det siteres videre fra sekretariatets drøftelse:

I nærværende sak er det snakk om et baderom fra 1982. Det er påregnelig at en brukt bolig og et baderom på denne alderen ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og byggeforskrifter, og at det begrenset levetid på alle bygningsdeler og bygningskomponenter, jf. eksempelvis FinKN 2020-816.

Det er riktig slik kjøper påpeker at det ved salget ikke var gitt konkrete risikopplysninger om fukt på baderommet. Tvert imot var det foretatt fuktmåling angitt med TG 1 på baderommet uten at det ble registrert symptomer på skader. Selger hadde også på baderommet krysset av for "Nei" for kjennskap til feil på bad/våtrom. Det var også i tilstandsrapportens "Konklusjon" angitt at boligen var oppført med solide materialer. Dette er momenter som isolert sett kan trekke i retning av at det foreligger et vesentlig avvik.

På den andre siden var baderommet 38 år ved salget. Det ble fremholdt i tilstandsrapportens "Konklusjon" at enkelte bygningsdeler hadde oppnådd forventet levetid, og alder på badet ble nevnt. Videre var alle bygningsdeler og bygningskomponenter i tilstandsrapporten gitt TG 2 ved salget, med unntak av at fuktmålingen på våtrom var gitt TG 1.

(...)

Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Vi har i vurderingen særlig vektlagt badets alder på 38 år ved salget, angivelse av TG 2 på det meste av baderommet, og tilstandsrapportens konklusjon hvor det sto at enkelte bygningsdeler hadde oppnådd forventet levetid, hvorav badet ble nevnt. Ettersom eiendommen da ikke kan sies å være i "vesentleg ringare stand" enn det kjøper kunne regne med, utgjør forholdene heller ingen mangel, jf. avhl § 3-9 andre punktum.

Nemnda kan i hovedtrekk tiltre det sekretariatet her fremholder. Nemnda har i likhet med sekretariatet etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med,*

må være utvilsomt" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda har kommet til at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda har for sin vurdering av saken særlig lagt vekt på badets alder, samt de risikoopplysninger som var gitt om badets tilstand i salgsdokumentasjonen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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