

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1176

8.12.2021

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved 10 år gammelt bad – TG 2 – risikoopplysninger – ikke dokumentert – avhl. § 3-9 andre pkt.

Et rekkehus i Bergen oppført i 1971 ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill., med tillegg av andel fellesgjeld på kr 111 244, og overtatt av kjøper den 25.9.17. Ved salget ble badet vurdert til TG 2, og takstmannen bemerket at membran ikke ble funnet ved kontroll av sluk. I egenerklæringsskjemaet viste selger til tidligere drypplekkasje og at dette var utbedret av rørlegger med silikon rundt sluket. Den 27.5.20 reklamerte kjøper over manglende membran i sluket, og ved inngrep ble det ifølge kjøper oppdaget at baderommet i sin helhet manglet membran. Kjøper mente at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kravet, og viste til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet fra 1971.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

I 3 etasje finner vi et helfliset bad fra 2007.

Bad 3. etasje (våtrom) TG 2

Det er oppdaget slitasje i fuger. Det er ujevnt fall på gulvet.

Membranen er kun kontrollert ved å åpne slukrist. Ved visuell kontroll ble det ikke funnet membran/eller tilstrekkelig membran for og å kunne si noe om tilstanden fra tilgjengelig sted (sluk), men det tas imidlertid ikke til inntekt for at membran ikke finnes.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av dokumentasjon, bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det settes tilstandsgrad 2 for overnevnte punkt om sluk og membran. Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt fuktmålinger fra nærliggende rom da dette ikke ble sett på som hensiktsmessig på befaringsdagen.

9.2.2 - Membran tettesjikt og sluk

Så lenge man ikke kan få bekreftet hvorvidt det er smurt membran i de soner det anses og være nødvendig anbefales videre bruk av tett dusjkabinett for mindre belastning i form av fritt vann på gulv-/veggflatene.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2010. På spørsmål om kjennskap til feil ved bad, opplyste selger følgende:

Når vi kjøpte boligen fant vi etter to måneder ut at det kom vannråper fra badet i tredje etasje til boden i andre etasje ved stuen. Dette ble vi ikke informert om av tidligere eier. En rørlegger så på dette og fant ut at limen rundt sluket hadde blitt fjernet. Vi fikset det ved å ta på silikon rundt sluket. Siden da har vi ikke hatt noen problemer med det.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 300 000 med tillegg av andel fellesgjeld på kr 111 244 ved kjøpekontrakt datert 9.8.17, og overtatt av kjøper den 25.9.17.

Den 27.5.20 reklamerte kjøper over manglende membran i sluket på badet i 3. etasje. Ifølge kjøper ble det ved riving av badet oppdaget at det manglet membran.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at kjøper måtte kunne forvente membran på badet, og at opplysningene som var gitt ved salget ikke utelukket mangelsansvar.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har anført at de risikopplysningene som ble gitt ved salget medførte at det ikke foreligger et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til at saken var mangelfullt dokumentert, men at det på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget uansett ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. grunnet manglende membran på et bad fra 2007.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

I denne saken er det ikke fremlagt dokumentasjon på skadeomfanget, herunder nødvendige tiltak og kostnader. Etter hva vi forstår har imidlertid kjøper måtte rive baderommet, og basert på erfaringstall legger vi til grunn at avvikets kvantitative størrelse ikke utelukker mangelsansvar etter bestemmelsen.

Vi mener imidlertid at større tiltak og kostnader ved baderommet ikke kan anses kvalitativt upåregnelig tatt i betraktning de risikopplysningene som ble gitt ved salget. Etter vårt syn ble det kommunisert en betydelig usikkerhet vedrørende rommets oppbygging og utførelse. Det vises særlig til at det ikke ble konstatert synlig membran i sluk, samt mangelfulle fallforhold og slitasje i overflater. Takstmannen anbefalte også en lukket dusjløsning for å hindre fritt vann på eksponerte overflater.

Riktignok var baderommet kun 10 år ved salgstidspunktet, og ca. 13 år da skaden ble oppdaget. De anførte forholdene ble følgelig først oppdaget etter lang tids bruk. Hvorvidt det ble gjort undersøkelser og forebyggende tiltak i tråd med takstmannens vurderinger i eierskifterapporten er ikke opplyst for oss. Endelig må det nevnes at baderommet, til tross for at det var av nyere dato, ble vurdert til TG 2 – som indikerer middels kraftige symptomer på svikt. Etter vårt syn måtte kjøper dermed ta høyde for tiltak ved baderommet på kort sikt. Det bemerkes at avhl. § 3-9 andre pkt. er forbeholdt de utvilsomme avvik fra forventbar stand. Basert på det samlede opplysningsbildet kjøper ble forelagt ved salget, er det vår vurdering at bestemmelsens kvalitative side ikke er oppfylt. Se tilsvarende i FinKN 2016-359, FinKN 2016-483, FinKN 2017-110, FinKN 2017-297, og FinKN 2020-442.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda har altså 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. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen konklusjon. Nemnda bemerker at kjøper heller ikke i klagen til nemnda har fremlagt dokumentasjon for skadeomfanget, herunder nødvendige tiltak og utbedringskostnadenes størrelse.

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).