

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1247

21.12.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Feil ved sluk – tilbakeholdt opplysning om lukt? – takstansvar? – avhl. § 3-7.

En leilighet i Asker kommune oppført i 1973 ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill., og overtatt av kjøper i 2019. Ved salget ble det opplyst at leiligheten ble vesentlig oppgradert i perioden mellom 2010-2014 og at begge baderommene ble pusset opp for noen år siden. I tilstandsrapporten ble det aktuelle badet gitt TG 1 og TG 2, og det var i prospektet opplyst at badet fikk TG 2. Selger hadde i egenerklæringen svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. Etter overtakelsen reagerte kjøper på dårlig lukt fra leilighetens hovedbad. Det ble senere avdekket feil ved sluket. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om lukt, og at takstmannen skulle ha undersøkt sluket. Selskapet avviste at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger og viste til at det utover et tidligere forbigående problem med lukt ikke hadde vært noe luktpproblem i leiligheten. Selskapet kunne heller ikke se at sluket skulle vært besiktiget av takstmannen, og viste til at sluket var plassert under dusjkabinettet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 167 804.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved sluk, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en eierseksjonsleilighet i Asker kommune oppført i 1973.

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

Fakta

Lekker gjennomgående toppleilighet med panoramautsikt – to bad – to terrasser – god standard – garasje!

(...)

Leiligheten ble vesentlig oppgradert i perioden 2010-2014 og fremstår svært delikat og tiltalende.

(...)

Standard

Delikat og tiltalende gjennomgående toppleilighet. (...)

Boligen har 2 baderom hvorav begge ble pusset opp for noen år siden.

Bad 1: Servant med benkeskap, toalett og dusjkabinett

Bad 2: Servant med benkeskap, toalett og dusj

(...)

Diverse

Eiendommen har følgende tilstandsgrader: TG 2 på bad 1 og på bad 2 (grunnet noe svakt fall mot dusj)

Fra tilstandsrapportens punkt "*Konklusjon tilstand*" hitsettes:

Gjennomgående toppleilighet i terrasseblokk oppført i 1973 i den tids byggeskikk. leiligheten har terrasse på begge sider. Leiligheten er noe ombygget og vesentlig pusset opp i tidsrommet 2010-2014 av forrige eier. Det ble pusset opp bad og kjøkken, samt byttet flere vinduer og terrassedører. Det er utført fornyelse av overflater på vegger og himling nylig. Bad er beskrevet som egne punkter i rapporten. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen av disse. For andre bemerkninger vises det til rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Videre hitsettes det følgende fra rapportens punkt "*Bad*" (TG 1 og TG 2):

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

I punktet om baderommet ble det blant annet videre opplyst at badet ble pusset opp for noen år siden, at det ikke var fremlagt dokumentasjon på utførelse, og at det var ca. 10 mm fra topp slukrist til flis ved terskel. Under punktet "*VVS*" fremgikk det blant annet at takstmannen ikke var godkjent innenfor VVS-området, og at tilstand ikke var vurdert.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2017, og hadde bodd der i 1 år og 7 måneder, herunder de siste 12 månedene. Selger svarte "*nei*" på følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er /har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,8 millioner med tillegg av andel av fellesgjeld på kr 190 191 ved kjøpekontrakt datert 14.6.19, og overtatt av kjøper den 7.8.19.

Kjøper har forklart at hun raskt etter overtakelsen oppdaget dårlig lukt fra leilighetens hovedbad. Kjøper kontaktet selger ved e-post av 12.8.19, og ringte også til selger. Ifølge kjøper forklarte selger at lukten var forårsaket av at en av de andre leilighetene i bygningen ikke var i bruk, og at det ville hjelpe å helle vann i vannlåsen i den andre leiligheten.

Det ble lagt frem en rapport fra boligbyggelaget datert 20.9.19. Kjøper har opplyst at hun etter boligbyggelagets befaring byttet ventil for å se om dette ville sørge for at lukten forsvant, men at lukten fremdeles var til stede også etter dette.

Kjøper har også fremlagt en reklamasjonsrapport av 12.10.20 utarbeidet av takstmann B.:

Konklusjon

Det er avdekket indikasjoner som tilsier at det er brukt ufaglært arbeidskraft ved oppgradering av begge baderommene. Membranløsninger er mangelfulle og baderommene kan ikke regnes å være tette.

Feilmontert sluk er også årsak til luktproblemene som oppstår på badet.

En utbedring av sluket på hovedbadet kan la seg gjøre uten å rehabilitere hele badet. Men da må en være klar over at baderommet ikke vil være tett, det må dusjes i dusjkabinett og en må unngå vannsøl på badegulvet.

En slik reparasjon vil kunne utføres for ca. kr 20 000,- inkl. mva. Reparasjonen medfører at en pigger opp et lite område rundt sluket. Klemring monteres korrekt og skadede fliser erstattes.

Kjøper reklamerte over forholdet 1.11.20.

Det ble også lagt frem en rapport fra M. AS av 5.11.20:

Avvik:

Det er ikke mulig å påvise membran ved sluk eller ved terskel. Klemring er også feilmontert i sluk slik at skruer ikke treffer hull i sluk.

Dette gjør at heller ikke vannlås er mulig å plassere riktig i sluk slik at kloakklukt stoppes. Vi ser at gulv er bygget opp 13 cm i forhold til parkettgulv på soverom. Antagelig er det lagt påstøp i flere omganger.

Fallforhold er også noe begrenset. Det burde være minst 25 mm høydeforskjell fra terskel til sluk

Det er ikke laget avrenning fra sistene – hvis det skulle bli lekkasje bak denne, vil vann ikke renne ut på gulv

Utbedringskostnader for lokal utbedring ved sluk ble anslått til kr 45 625 inkl. mva., mens utbedring av hele gulvet med bytte av sluk og nye fliser ble anslått til kr 83 000 inkl. mva.

Selger har gitt følgende forklaring i saken:

Kommentar til lukt i leilighet.

Jeg hadde et forbigående problem med lukt på "hovedbad" enkelte dager, som kom fra fellesanlegg via rørinntak ved vaskemaskin. Dette oppstod i mars 2019 og ble løst ved at en leilighet som var plombert fra Namsmann, ble ryddet og det ble kjørt vann gjennom kranene i denne leiligheten. Etter dette forsvant lukten. Jeg konfererte med megler A. (muntlig) hvorvidt dette skulle inn i egenerklæring. I og med at dette var et enkeltstående tilfelle knyttet til ovennevnte situasjon, var dette ikke relevant å legge inn. Da takstmann kom på befaring informerte jeg ham om problemet som hadde oppstått og hva jeg hadde gjort for å løse problemet. Det var ikke noe ytterligere kommentarer eller spørsmål fra takstmann. Jeg har ikke hatt tilsvarende problemer med lukt siden jeg flyttet inn.

Kjøper har lagt frem faktura fra M. AS på kr 113 794 inkl. mva. for "*Partiell skadeutbedring våtrom, avtalt pris*", mv. I skaderapport av 14.6.21 ble det beskrevet hvilke avvik som var avdekket og hvilke arbeider som var utført. Videre har kjøper lagt frem en faktura fra G. på kr 14 684 inkl. mva. merket med "*Div småfiks på kjøkken og soverom*" og faktura fra V. for demontering og remontering på kr 25 856 inkl. mva. Kjøper har også fremlagt fakturaer for utarbeidelse av rapporter på henholdsvis kr 9 750 inkl. mva. og kr 3 750 inkl. mva.

Kjøper har anført at det var gitt manglende opplysninger om feilmontert sluk som medførte at badet ikke var tett, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til at selgers takstmann skulle undersøkt sluket og at selger har tilbakeholdt informasjon om skjemmende lukt i leiligheten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 167 804, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at det ikke foreligger tilbakeholdte opplysninger verken fra selger eller takstmann, jf. avhl. § 3-7. I alle tilfeller ville ikke en eventuell mangelfull opplysning ha virket inn på avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at det var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til annen lukt enn lukten fra mars 2019 og at det ikke var opplysningsplikt om den aktuelle hendelsen. Etter en samlet vurdering kunne sekretariatet heller ikke se at det var sannsynliggjort at takstmannen kjente eller måtte kjenne til feil ved sluket, ettersom sluket ikke var lett tilgjengelig for inspeksjon. Det forelå dermed ikke en mangel, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet uønsket lukt og feil ved sluk på leilighetens hovedbad.

Sekretariatet kom etter en grundig vurdering til at det etter en gjennomgang av sakens dokumenter ikke er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til annen uønsket lukt fra

leilighetens bad enn det som selger etter overtakelsen har redegjort for. Selger har opplyst at han i mars 2019 erfarte et kortvarig og forbigående problem med uønsket lukt, og nemnda er enig med sekretariatet i at selger ikke hadde opplysningsplikt om dette, slik saken er opplyst. Nemnda viser for øvrig til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Spørsmålet er etter dette om takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Det følger av tilstandsrapportens forutsetninger at den er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå. Det står videre at det kun blir utført visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep (f.eks. riving), at inspeksjonen kun blir utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner, for eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Under rapportens punkt om "Bad" gjentas det at det er visuelle observasjoner som er lagt til grunn. Videre står det at "Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres og at det ikke er flyttet på innredninger og utstyr."

Det er ikke lagt frem noen egen forklaring fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i saken, noe som med fordel kunne vært gjort. I rapporten fra takstmann B. står det blant annet at det var sluk av plast under dusjkabinett, at det ikke var membran under klemring, og at klemringen ikke var montert riktig. Det er på side 5 i rapporten bilde av dusjkabinettet hvor det i forkant vises at deler av sluket er synlig. Det er ingen uttalelser i rapporten som direkte sier noe om hvor lett tilgjengelig sluket var. I rapporten fra M. AS av 5.11.20 er det på forsiden bilde av dusjkabinettet hvor blant annet kanten av dusjkabinettet er demontert. Det er i tillegg bilde av det som ser ut deler av et sluk på gulvet, og det står blant annet også skrevet: "Dusjkabinett står delvis over sluk". På samme måte som hos takstmann B. står det at det ikke er mulig å påvise membran og at klemring er feilmontert. Heller ikke M. AS har uttalt seg om de avdekkede avvikende er noe som skulle vært avdekket i tilstandsrapporten.

Basert på ovennevnte synes det klart at det er avvik med både sluk og membran. Spørsmålet er om dette er noe takstmannen kjente eller måtte kjenne til. Avgjørende for spørsmålet om det foreligger mangel basert på manglende undersøkelser fra takstmannens side er om det lå innenfor takstmannens mandat å undersøke sluket, herunder om sluket i nærværende sak var å anse som lett tilgjengelig.

(...)

Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannen handlet i strid med sitt mandat. Vi har i vurderingen særlig vektlagt at det samlede opplysningsbildet etter sekretariatets vurdering tilsier at sluket ikke var lett tilgjengelig å inspisere, blant annet ut fra bildet i prospektets side 18 og ved at nederste delen av dusjkabinettet var demontert i rapporten til M. AS. Videre står det i tilstandsrapporten at røropplegget ikke er vurdert. Vi kan ikke se at det at det er målt ca. 10 mm fra topp slukrist til flis ved terskel kan føre til noe annet resultat. Vi gjør i denne forbindelse oppmerksom på at verken nemnda eller sekretariat besitter teknisk kompetanse slik at vi ikke kan vurdere om denne målingen har betydning for inspeksjonen av selve sluket.

Nemnda slutter seg til dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke er sannsynliggjort at takstmannen har handlet i strid med sitt mandat og at han har opptrådt grovt uaktsomt. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det kan legges til grunn at sluket var lett tilgjengelig å inspisere. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, verken hva gjelder selger eller takstmannens forhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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