

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-168

22.2.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuransse HDI, Scor, Newline)

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

Feil ved bad – ufaglært arbeid – risikoopplysninger – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Nes kommune fra 2001 ble solgt "som den er" for kr 5,7 mill. og overtatt av kjøper 1.5.19. Ved salget var det bl.a. opplyst at selger kjente til at det for ca. 14 år siden hadde vært en vannlekkasje i avløpet på badet, at arbeid på bad/våtrom var utført av både faglærte og ufaglært/egeninnsats, at arbeidet ble utført i regi av forsikringsselskap, men at selger ikke husket firmanavnet. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble badet gitt TG 2, og det ble opplyst om bom under enkelte gulvfliser ved stikkprøvekontroll. På badets vegger var det registrert sprekker i enkelte fuger og bom under enkelte veggfliser i dusjonen. Kjøper oppdaget noen måneder etter overtakelsen at et par av baderomsflisene ga etter og at fugemassen løsnet. Ved fagkyndig vurdering ble det konstatert at flisleggingen bar preg av dårlig utførelse, gulvet var støpt opp og flislagt i senere tid, vannrør i fordelerskap i naborom hadde for korte rør, membran var ikke tilfredsstillende og at badet måtte totalrenoveres. Etter kjøpers reklamasjon opplyste selger at de selv hadde lagt veggflisene på badet ved egeninnsats. Kjøper anførte at selger og takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger om badet, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at selger ikke hadde opplevd problemer med eller kjent til at flisene var lagt feil på badet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 275 797, utgifter til advokat kr 100 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Nes kommune oppført i 2001.

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

INNHold

- (...) attraktiv enebolig over tre plan fra 2000. (...)
- Flislagt bad med dusj samt bobblebad og badstu i 1.etg.
- Bad med dusjkabinett og to servanter i 3.etg.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Forutsetninger

BEFARINGEN

(...)

- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Konklusjon tilstand

(...)

Boligen fremstår med en normal god standard fra byggeår og har normal bruksslitasje med tanke på alder.

De fleste bygningsdeler og overflater er fra byggeår. Flere oppgraderinger/utskiftninger kan likevel påregnes med bakgrunn i bl.a. alder og forventet levetid for flere av bygningsdelene. Alder er også et symptom og et viktig parameter i vurderingen opp mot satt tilstandsgrad.

(...) Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får Tg2.

(...)

Det aktuelle badet ble vurdert til TG 2 i tilstandsrapporten. Det ble opplyst om følgende:

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Keramiske fliser. Plastsluk i gulv.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble ikke observert noen sprekkdannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen. Ved stikkprøve kontroll ble det registrert bom under enkelte fliser. Plastsluk fra byggeår der klemte funksjon ikke kan kontrolleres da slukovergang er tildekket.

Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 2.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Keramiske fliser

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 – 20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble observert sprekkdannelser i enkelte fuger på befaringsdagen. Det ble registrert bom under enkelte veggfliser i dusjsonen.

Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 2.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater med 6 stk downlights.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater, malt er 10 – 20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Generelt normal tilstand på himlinger.

Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 2.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Hvit profilert servantinnredning med skapseksjoner, 2 stk ett- greps blandebatterier, 2 stk servanter, innfelt speil og speil lys. Dusjhjørne med glassdører. Gulvstående toalett.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Baderom antatt fra byggeår. Ihht. Byggforsk detaljblad 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år. Baderommets konstruksjon er ukjent for takstmannen, grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal

Tilstandsgrad er satt på grunnlag av det overnevnte.

Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 2.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at de hadde eid og bodd i boligen siden 2000. Selger besvarte blant annet følgende spørsmål:

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

"Ja. Vannlekkasje avløp for ca. 14 år siden."

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

"Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: Ble ordnet i regi av forsikringsselskap, husker ikke firmanavn (var i 2004/2005). Vannlekkasje (Avløp til en vask) ble utbedret."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

"Nei."

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

"Nei."

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

"Nei."

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

"Ja, kun av faglært. Firmanavn: N. Rørleggerbedrift. Kontroll for mistanke om lekkasje, viste seg at en utekran ikke var ordentlig lukket."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.4.19, og ifølge kontrakten overtatt av kjøper den 1.6.19.

Ifølge kjøper ble det i forbindelse med rundvask av badet noen måneder etter overtakelsen, oppdaget at et par av flisene ga etter og at fugemassen løsnet. De kontaktet fagkyndig, og i forbindelse med besiktigelse av badet var det blitt konkludert med at det i nyere tid var utført betydelige ufagmessige arbeider på badet.

I tilstandsrapport fra B. Flis AS datert 4.3.19 fremgikk bl.a. følgende:

- Generelt dårlig feste av fliser på alle vegger

(...)

- Flislegging bærer stort preg av dårlig/amatørmessig utførelse.
- Gulvet er støpt opp og flislagt i senere tid. Ny høyde på gulv har medført at membran ved terskel ikke lenger er synlig, ved en vannlekkasje er dette et stort problem, spesielt da badet er i 3 etasje.
- Erfaring viser at dårlig synlig arbeid dekker dårlig arbeid vi ikke ser.
- Vannrør inn i fordelerskap i naborom har for kort trekkør, oppstår det en lekkasje på innerrør vil vannet renne rett igjennom bjelkelag til underetasje. Må utbedres snarest!

Konklusjon:

- Membran ikke tilfredstillende
- Flislegging svært dårlig utført.
- Badet må totalrenoveres

Kjøper innhentet flere pristilbud på utbedring av badet på henholdsvis kr 307 155, og kr 260 110. B. Rør AS ga tilbud på omlegging av rør til kr 35 800.

Selskapet har fremlagt to e-poster fra selger datert 4.3.20, hvor selger bl.a. opplyser:

I egenmeldingen vi fylte ut gjorde vi oppmerksom på at badets vegger var gjort av oss selv og hvilket år det ble gjort.

(...) Hvilket år vi la flisene på veggen husker jeg ikke nå, men jeg vil anta at det var omkring 2003/2004. Det var fliser på gulv og 5-10 cm opp på vegg originalt, disse ble ikke rørt av oss (det har senere vært gjort i forbindelse med forsikringssak på varmekabler, men da av fagfolk). Det at flisene derved går ned i gulvet er ikke omfattet av det arbeidet vi gjorde selv.

Egenerklæringsskjemaet fylte jeg ut på en nettside, og jeg tok aldri noen utskrift av det. Jeg bare husker at oppussingen vi selv gjorde på badet var tema, og at jeg også snakket med eiendomsmegleren om det.

Det har ved to anledninger vært gjort utbedringer på gulvflisene på det angjeldende badet. Begge ganger tror jeg var på senere tidspunkt enn da vi la fliser på veggene. Jeg tror det ved begge anledninger var Gjensidige som var forsikringsselskapet.

Så vidt jeg husker ble det første gang kun fjernet ett par fliser midt på gulvet og gjort reparasjon av varmekabler.

Andre gangen det var problemer med varmekablene ble gulvfliser fjernet, nye varmekabler lagt og nye fliser lagt på gulvet (inkludert 5-10 cm "flislist" på vegg).

Jeg er ikke i stand til å huske når disse tingene skjedde, men jeg mener å ha redegjort for alt i egenerklæringsskjemaet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av mangelfulle opplysninger om feil ved badet. Både selger og selgers takstmann måtte kjenne til feil ved badet, og selger kjente til ufaglært arbeid. Innvirkningsvilkåret var oppfylt selv om badet var gitt TG 2, jf. bl.a. FinKN 2017-175. Uansett var vesentlighetsvilkåret etter avhl. § 3-9 andre pkt. oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 275 797 og utgifter til advokat på kr 100 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, da hverken selger eller takstmannen har tilbakeholdt opplysninger om badet. Selger kjente ikke til feil ved badet, og det fremgikk av egenerklæringsskjemaet hvilke arbeider selger hadde utført. Feilene var ikke synlige ved takstmannens befaring av badet. Innvirkningsvilkåret var ikke oppfylt. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter en konkret vurdering, kom sekretariatet til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet avvik ved veggfliser og gulvmembran på badet i boligens andre etasje, samt feil ved vannrør i fordelerskapet på badet.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Slik saken er dokumentert for oss, har vi ikke funnet konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at flisene på alle veggene generelt var svært dårlig festet, at membran på gulvet ikke var tilfredsstillende eller at vannrør i fordelerskap har for korte trekkør. Vi viser til at det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kunnskap, og vi kan ikke se at det er holdepunkter for ikke å legge til grunn selskapets opplysning om at selger ikke hadde opplevd problemer med badet og heller aldri hadde kjent til at flisene var lagt feil. Til dette kommer at det på bakgrunn av den fagkyndige rapporten fremstår som at feilene ved flisene først ble avdekket etter at enkelte fliser ble åpnet. Hva gjelder avdekkede feil ved membran og trekkør, kan det ikke forventes at selger, uten fagkunnskap, hadde kjennskap til dette.

Hva gjelder takstmannens ansvar, opplyste han som nevnt i tilstandsrapporten om sprekkdannelser i enkelte fuger på badets vegger og om bom under enkelte veggfliser i dusjonen, samt at plastsluk var fra byggeår og at klemfunksjon ikke kunne kontrolleres da slukovergang var tildekket. Vi vil vise til at takstmannens mandat inntatt i tilstandsrapporten, er visuelle observasjoner av badet. Åpning av fliser ligger derfor utenfor mandatet. Når det gjelder membran som ikke var synlig ved terskel, fremstår det noe uklart for oss om den fagkyndige avdekket dette etter demontering av terskel. I så fall vil dette ligge utenfor takstmannens mandat. Det er derfor vanskelig for oss å ta stilling til om takstmannen måtte ha kjent til avvikene ut over det som ble bemerket i rapporten. Det samme gjelder for vannrør med for korte trekkør i fordelerskap. Slik saken er opplyst for oss, er det uvisst om dette er noe takstmannen måtte ha kjent til etter en visuell observasjon,

eller om dette krevde åpning av skapet. Det er følgelig vanskelig for oss å ta stilling til hva takstmannen måtte kjenne til hva gjelder vannrørene.

Vi har etter dette kommet til at takstmannen ikke kjente eller måtte kjenne til de avdekkede feil.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Spørsmålet er etter dette om selger har misligholdt sin opplysningsplikt om at det er gjort ufaglært arbeid på badet ved at det ikke er spesifisert hvilke arbeider dette omfatter. Nemnda er enig med sekretariatet i at selger skulle ha opplyst at hans egeninnsats gjaldt legging av veggflisene på badet, og at selger har misligholdt sin opplysningsplikt på dette punktet. Hvorvidt lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, fremholdt sekretariatet følgende:

I denne saken er det som nevnt gitt risikoopplysninger om badet ved salget, herunder sprekkdannelsen i enkelte fuger på veggfliser, bom i enkelte veggfliser i dusjonen og bom under enkelte gulvfliser. I tillegg var badet generelt gitt TG 2 grunnet alder og tilstand. Til dette kommer at det kun var opplyst om utbedring av en vannlekkasje ved avløpet for 14 år siden, og at selger som nevnt har krysset av "Nei" på spørsmål om tettesjikt/sluket/membran ble oppgradert/fornytt i egenerklæringsskjemaet. Dette taler i retning av at det var grunn til å forvente at badet var fra byggeår, det vil si 19 år gammelt ved kjøpet. Det vises til tilstandsrapportens opplysning om at normal tid før "utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg" er 10-20 år. Badet nærmet seg således en alder hvor det var påregnelig at det på relativt kort sikt kunne bli behov for utskiftninger eller rehabilitering av badet.

Spørsmålet er imidlertid om en tilleggsopplysning om selgers egeninnsats ved legging av veggfliser ville innvirket på avtalen. Da selgers egeninnsats er opplyst utført 15-16 år før kjøpet, ville det vært påregnelig at også veggflisene nærmet seg tid for utskiftning. Særlig gjelder dette da badet uansett var gitt TG 2 i tilstandsrapporten med ovennevnte risikoopplysninger. I vurderingen må det også vektlegges at det ikke er sannsynliggjort at selger var kjent med konkrete feil som kunne vært kommunisert, utover det som ble opplyst om i tilstandsrapporten.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at den ufullstendige opplysningen ikke ville ha innvirket på avtaleinngåelsen eller dens innhold, og nemnda er enig i dette. Nemnda slutter seg i hovedtrekk til sekretariatets begrunnelse, og kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Det bemerkes i denne forbindelse at innvirkningsvurderingen er objektiv, og at den må vurderes konkret ut fra forholdene i den enkelte sak.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Foranlediget av klagen til nemnda bemerkes det at nemnda ikke finner det sannsynliggjort at selger har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om at arbeidene på baderomsgulvet er gjort av faglærte, herunder at det foreligger en mangel på dette punktet etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det vises til selgers egenerklæringsskjema, hvor det i punkt 1 og 2 er opplyst at det var vannlekkasje i et avløp for omkring 14 år siden, og at arbeid er gjort av både faglærte og ufaglærte. Det er opplyst under spørsmål om firmanavn, at selger ikke husker firmanavnet for arbeidene som ble gjort i 2004/2005, og at arbeidene ble *"ordnet i regi av forsikringsselskap"*. Selger har i forbindelse med saken for Finansklagenemnda opplyst at arbeidene på baderomsgulvet er gjort av faglærte, og ut fra det samlede opplysningsbildet kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at denne opplysningen er uriktig. Nemnda kan for øvrig ikke se at en eventuell uriktig opplysning på dette punktet kan ha innvirket på avtalen, og det vises til drøftelsen av innvirkningsspørsmålet over.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 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 punktum.

Nemnda legger til grunn at utbedringskostnadene utgjør omkring 5,1 % av kjøpesummen, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er i utgangspunktet oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, siteres fra sekretariatets vurdering av saken:

(..) badet var fra byggeår, altså 19 år ved salget. På salgstidspunktet var det blant annet gitt risikoopplysninger om gulv- og veggflisene på badet, at plastsluket var fra byggeår, og at alle deler av badet var gitt TG 2 grunnet alder og tilstand. I tillegg var det i selgers egenerklæring opplyst om ufaglært arbeid/egeninnsats på badet, og at tettesjikt/membran/sluk ikke var oppgradert eller fornyet. I lys av dette var det påregnelig med utgifter til utbedringer eller rehabilitering av badet i relativt nær fremtid etter overtakelsen. (...) I tillegg var kun drenering og veggkonstruksjon gitt TG 1 i tilstandsrapporten, mens øvrige punkter enten ikke var vurdert eller gitt TG 2 grunnet alder og tilstand. Etter en helhetlig og konkret vurdering har vi derfor kommet til at de avvik som er avdekket må anses innenfor det forventbare ved salget.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse over. Nemnda bemerker at det er de åpenbare og utvilsomme misforhold avhl. § 3-9 andre punktum skal beskytte mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt utvilsomt misforhold i denne saken.

Det foreligger følgelig etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).