

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-195

1.3.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Feil ved 15 år gammelt bad – sopp- og råteskader – risikoopplysninger – TG 1 – avhl. § 3-9 andre pkt.

En leilighet i Lyngdal kommune oppført i 2003 ble solgt "som den er" for kr 3,05 mill., og overtatt av kjøper den 2.8.18. Badet ble gitt TG 1 ved salget, men det ble opplyst om sig i gulvet, og at noen fuger hadde løsnet mellom gulvfliser. I januar 2020 oppdaget kjøper en vanndråpe i taket i leilighetens første etasje, og åpnet deretter etasjeskillet. Det ble avdekket feil ved baderomsgulvet som hadde medført råteskader og soppdannelser. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste blant annet til badets alder, samt opplysninger gitt i salgsdokumentene som tilsa at kjøper måtte forvente å foreta seg noe med badet. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 153 000, krav om erstatning kr 8 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 4-roms leilighet i Lyngdal kommune oppført i 2003.

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

Flislagt bad med dusjkabinett, servant med servantskap og wc. Gulvvarme. Opplegg for vaskemaskin.

I tilstandsrapporten var badet vurdert til tilstandsgrad (TG) 1. Det ble videre opplyst:

Vurdering

Sluk er vurdert og det er noe fall på gulvet ved selve sluke.

Noen fuger har løsnet i mellom gulvfliser.

Innredning og vvs utstyr er funnet i bra stand.

Ventilasjon ved hjelp av en ventil i himling.

Dusjkabinett er blitt installert som er en sikker og god løsning med tanke på fuktighet.

Ingen indikasjoner på fukt ved søk i våtsoner ved hjelp av en fuktighetsindikator.

Tiltak / konsekvens

Deler av gulvet må fuges på nytt.

Levetid

I hht. Byggforsk byggedetalj 620.015 byggforvaltning del 2 er levetid 20 – 25 år for våtrom med fliser på vegg og gulv.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til "om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader". Det var i tillegg opplyst:

Noe seg i gulv bad i 4 etg.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.7.18, og overtatt av kjøper den 2.8.18.

I januar 2020 oppdaget kjøper en vanndråpe i taket i leilighetens første etasje. Kjøper tok kontakt med fagkyndige for å åpne etasjeskillet og undersøke forholdet nærmere. Det ble avdekket avvik ved baderomsgulvet som hadde medført omfattende råteskader og soppdannelser i boligen.

Kjøper kontaktet forsikringsselskapet til sameiet, som innhentet en rapport datert 31.1.20 fra takstmann B.:

Skadeårsak viser seg å være utett våtrom i 4 etasje. Bad er fra 2004, (Kjøper) har eid leilighet i ca 1,5 år. Skadens utviklingstid er vurdert til 2 år eller mer. Gulv på bad har synlige sprekker i overgang gulv og vegg, ved tilføring av vann mot samme sted kommer det drypp fra tak i gang. Oppsprekking har antakelig oppstått på grunn av setninger i konstruksjon over tid.

(...)

Følgeskader etter utett bad berører tak i gang, toalett og bod i 3 etasje samt gulv i gang i 4 etasje. Det er også betydelig muggdannelse i etasjeskillet som må påregnes å ha spredd seg rundt i bolig.

(...)

Bakenforliggende årsak til utett våtrom er ikke kjent, men antas å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjon.

Kjøper fremla et pristilbud for utbedring på kr 128 125 inkl. mva. fra byggmester T. datert 20.2.20:

Årsaken til vannskaden har vi funnet ut til å være en utett sluk. Enten pakninger eller membran.

(...)

Vi demonterte sluk med klemring og forhøyelsesring. Skruer som fester sluk til gulv er rustet, også spiker i gulvet. Dette er ingen ny skade. Mener denne kan ha pågått i flere år, kanskje helt tilbake til leiligheten var innflyttingsklar.

Kjøper fremla i tillegg tilbud for sanering av sopp på kr 24 875 inkl. mva. fra R. AS datert 6.3.20.

Skaderapporten fra takstmann B. ble senere revidert. Det hitsettes fra rapporten:

Videre undersøkelser utført av (kjøpers) håndverkere viser at det er utettheter mellom topp sluk og membran. Skadens utviklingstid er ut fra skadebildet vurdert å ha pågått i minst 2 år, mest sannsynlig lenger.

(...)

(Kjøpers) håndverkere har avdekket utettheter rundt topp sluk og membran. Bakenforliggende årsak er ikke kjent, alder på bad er 2004. Skadens utviklingstid er antatt til minst 2 år.

Kjøper har anført at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde 5,02 % av boligens kjøpesum, og at kjøper ut ifra opplysningene som ble gitt ved salget ikke hadde noen grunn til å regne med en så omfattende og kostbar utbedring. Kjøper hadde ikke kunnet bo i boligen, fordi hele boligen måtte saneres som en følge av omfattende soppdannelser.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 153 000, krav om erstatning for leieutgifter på kr 8 000, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til badets alder, og at behov for renovering ikke kunne ha vært upåregnelig. Det var i tillegg gitt risikoopplysninger om badets tilstand.

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 en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN 2017-745.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets vurdering. Heller ikke nemnda kan derfor se at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret er oppfylt. Nemnda mener riktignok at det er uheldig at takstmannen i saken har angitt TG 1 som tilstandsgrad for badet. Tilstandsgraden må imidlertid i dette tilfellet vurderes opp mot de konkrete risikoopplysningene som også er gitt i rapporten for baderommet, samt selgers opplysning i egenerklæringsskjemaet om sig i baderomsgulvet. Dertil kommer at badet var 17 år gammelt da skadeforholdet ble avdekket. 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 finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).