

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-247

17.3.2021

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved 18 år gammelt bad – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Moss oppført i 2001 ble solgt "som den er" for kr 2,175 mill., og overtatt av kjøper den 28.6.19. Ved salget ble det ikke innhentet tilstandsrapport eller verdi- og lånetakst. Selger opplyste å ha eid boligen siden 2016, og leiligheten hadde vært utleid i hele selgers eiertid. Kjøpers leietaker informerte en tid etter overtakelsen om problemer med lukt på badet, og etter nærmere undersøkelser visste det seg at konstruksjonen på badet hadde store fuktskader. Badet var utett, og rørene var mangelfullt festet. Det hadde oppstått følgeskader i tiliggende rom, som ble dekket av sameiets bygningsforsikring. Kjøper reklamerte overfor selskapet, som avsto kjøpers krav bl.a. under henvisning til at badet hadde utgått på levetid. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 118 674, krav om erstatning for bl.a. kostnader til juridisk bistand, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Leiligheten i Moss ble oppført i 2001.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Gjennomgående, arealeffektiv og moderne innredet 2-roms i høy 1. etg. med balkong.

- God standard fra byggeåret

STANDARD

Leiligheten har god standard med overflater og utstyr fra den ble oppført i 2001.

Badet er plassert vegg i vegg med soverommet, midt i den gjennomgående romløsningen, og er like lett tilgjengelig fra den sosiale sonen som fra soverommet. Her er gulv og vegger belagt med henholdsvis hvite og grå fliser som sammen med hvite baderomsmøbler fremmer et interiørmessig helhetlig uttrykk. Badets utstyr inkluderer et dusjhjørne skjermet av en fastmontert glassvegg, mens røropplegg for vaskemaskin er plassert i kroken nærmest døren.

Overflater og innredninger:

Gulv: Fliser på bad, for øvrig laminat.

Innervegger: Fliser på bad og flisfelt på kjøkken, for øvrig glatte malte flater.

Himlinger: Glatte malte flater.

Bad: Servantskap med glatt hvit front og nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Innfelt veggspil.

Dusjhjørne med hånddusj og fast skjermvegg i klart glass. Gulvmontert klosett. Opplegg til vaskemaskin.

I selgers egenerklæringsskjema svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet bad og våtrom, og på spørsmål om kjennskap til arbeid utført på bad eller våtrom de siste 10 årene.

Selger svarte også "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved eller arbeid utført på vann og avløp. Det ble opplyst at selger hadde eid boligen siden 2016, og at selger selv ikke hadde bodd i boligen. Videre fremgikk det at boligen hadde "vært utleid i 2 år for kr. 10.500,- pr, Mnd".

Det ble ikke utferdiget tilstandsrapport eller verditakst ved salget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,175 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.6.19, og overtatt av kjøper den 28.6.19.

Ifølge kjøper hadde boligen vært utleid siden overtakelse. Kjøper ble gjort oppmerksom på kloakkluft i leiligheten av leietaker. Ifølge vaktmester og styreleder i sameiet ville problemet avhjelpes ved planlagt spyling av sameiets rørsystem, men lukten vedvarte også etter spylingen. Ved ytterligere undersøkelser ble det avdekket vannskader i veggen mellom bad og kjøkken. Det ble reklamert overfor selskapet den 26.3.20.

Sameiets forsikringsselskap innhentet i den forbindelse en skaderapport fra firma R. datert 25.3.20:

Gjennomførte oppgraderinger/oppussing

Bygården gjorde renovering av bad i 2007

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

(Firma R.) har gjort videre undersøkelser i leilighet (adresse). Demontert kjøkkeninnredningen for å se mot bad. Rørøppegget er en gjenganger på samtlige 3 bad i (bygget). Avløpsrøret til vaskemaskinen er for kort. Det er flere uheldig løsninger som er utført. Det er svart mugg og inni veggen mellom bad og kjøkken og utenfor kjøkkenveggen mot stua.

Videre ble det innhentet en skaderapport fra firma B. datert 3.4.20:

Gjennomførte oppgraderinger/oppussing

Oppusset 2013-2014 usikker på omfanget.

Årsak

C. Håndverkerfeil

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Ikke tettet rundt rørgjennomføringer til bad samt manglende festing av avløpsrør i vegg. Dette medfører at rørskjøt lekker og varm fuktig luft fra badet kommer inn i vegg og kondenserer. Dette har foregått over lang tid.

Skadeomfang

Vegg mellom bad og kjøkken er full av sopp 6,5 m². Laminatgulv på kjøkken/stue er fuktig og oppsvulmet, laminatgulvet går sammenhengende mellom gang og stue/kjøkken 9 m². Kjøkkeninnredning har fuktskader på underskap

Oppsummering

Fuktighet over lengre tid som har fått utvikle seg.

Avløp vaskemaskin. Ikke festet ingen antydning til membran rundt gjennomgangen i vegg

Avløp toalett hull teipet

Avløp toalett. Ingen membran bak teip

Sluk dusj. Ingen synlig membran.

Det ble deretter innhentet en oppdatert rapport fra firma B. datert 9.7.20, med følgende justeringer:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Ikke tett rundt rørgjennomføringer til bad samt manglende festing av avløpsrør i vegg. Dette medfører at rørskjøt lekker og varm fuktig luft fra badet kommer inn i vegg og kondenserer. Badet er ikke tett i overgang mellom gulv og vegg. Vann fra dusj trenger igjennom veggen. Hovedårsak Skyldes mangler ved membran. Dette har foregått over lang tid.

Skadeomfang

Fukt badegulv.

Bygningsforsikringen opplyste at de ville dekke utbedringskostnadene for følgeskadene på tilstøtende rom, men ikke skade på selve våtrommet ettersom skaden skyldtes utett bad. Ifølge kjøper ville utbedringen bestå i gjenoppbygging av badet og veggen mellom bad og kjøkken, samt å bytte ut deler av eksisterende kjøkken og store deler av gulvet. Det ble fremlagt følgende korrespondanse mellom kjøper og takstmann B. hos firma B.:

Takstmann B.: Kostnader ved gjenoppbygging av bad er kalkulert til ca kr 95 000,- Dette er kostnader som PR nå faller på kunde.

Kjøper: Advokaten ønsker at vi viser totaltkostnaden også og at du sender den til meg. Du nevnte det var rundt 250 tusen totalt? De trenger denne summen for å beregne prosent fra kjøpet av leiligheten, som er det jeg reklamerer på.

Takstmann B.: Når det gjelder totale kostnader er disse beregnet til ca kr 200 000,- +mva Det stemmer med det du oppgir.

Det ble videre fremlagt tilbud for renovering av badet til kr 118 674 inkl. mva. fra firma R.

Som en følge av lekkasjen påla bygningsforsikringsselskapet sameiet å montere vannlås i samtlige seksjoner. Det ble fremlagt pristilbud fra firma B.R. for montering av vannlås til kr 6 560 inkl. mva. per leilighet, og ifølge kjøper ble summen dekket gjennom en økning av felleskostnadene på kr 300 per måned.

Kjøper har videre fremlagt følgende uttalelse fra takstmann B. datert 6.10.20:

Vedrørende arbeider i leilighet (adresse) er dette en gjenoppbygging etter vannskade. Det dekkes ingen oppgradering av leiligheten. Leiligheten tilbakeføres til den stand den var før vannskade inntraff.

Fra selskapets forklaring om selgers kunnskap hitsettes:

Selger opplyser til selskapet at det i 2017 ble bestilt en rørlegger fordi leietaker mente at det var stygge merker rundt klosettskåla og mulig tilbakeslag. Se vedlagt faktura fra (rørleggerservice M.).

Rørlegger konkluderte med at det ikke var tilbakeslag, men misfarging som kom over tid. Etter dette har ikke selger hørt noe mer om dette fra leietaker.

Selger opplyser at han ikke har kjennskap til vannskade under kjøkkenbenken eller vannskade mellom bad/kjøkken.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble gitt uriktige opplysninger om at badet var fra 2001. Dersom kjøper hadde fått kjennskap til at det var gjort oppgraderinger i nyere tid, ville kjøper ha avklart hvorvidt det forelå våtromsbevis og annen dokumentasjon på arbeidet. Dersom det hadde blitt gitt opplysninger om at badet var renoveret av utenlandske håndverkere og det ikke forelå noe dokumentasjon på arbeidet, var det sannsynlig at opplysningene ville ha virket inn på avtalen. Uansett utgjorde forholdet en vesentlig mangel. Det forelå omfattende og fundamentale feil ved baderom og røropplegg som hadde gjort leiligheten ubeboelig over lengre tid, og boligen ble markedsført med god standard fra 2001. Det ble vist til LE-2001-656. Utbedringen medførte ingen standardheving eller oppgradering av badet, idet tett baderom var et krav da badet ble oppført i 2001.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for kostnadene til utbedring av badet på kr 118 674 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12, samt erstatning for økte felleskostnader som følge av montering av vannlås til kr 6 560 inkl. mva., jf. avhl. § 4-14. I tillegg krevde kjøper erstatning for kjøpers egenandel ved utbedring av følgeskader på tiliggende rom på kr 10 000 og kostnader til juridisk bistand på kr 37 313 inkl. mva., jf. avhl. § 4-14. Kjøper krevde også renter etter fal. § 8-4.

Selskapet anførte at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Det fremsto uklart når badet ble pusset opp, idet firma R. både hadde opplyst at det ble oppgradert i 2012-2014, for så å endre påstanden til at badet ble renoveret i 2007. Selskapet hadde vært i kontakt med tidligere eier, som opplyste at oppussingen måtte ha skjedd før deres eiertid, altså før 2011. Det ble også stilt spørsmål ved hvorfor kjøper trakk konklusjon om at oppussingen på badet ble gjort av utenlandske arbeidere. Opplysningene ville uansett ikke ha virket inn på avtalen, og det ble vist til at kjøper ikke hadde forventninger om at det forelå dokumentasjon på badet. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, idet bad over 15 år måtte anses utgått på levetid. Hva som var årsaken til utbedringsbehovet var av mindre betydning, og det måtte forventes at et bad på 18 år hadde behov for oppgraderinger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at det forelå en opplysningssvikt selskapet kunne holdes ansvarlig for slik saken var dokumentert, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til at en opplysning om at badet var pusset opp av sameiet i nyere tid ikke ville hatt noen negativ innvirkning på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Sekretariatet kom videre til at avviket ikke utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen grunnet konstruksjonsfeil ved et 18 år gammelt bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatet kom etter en grundig vurdering til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

De fulle utbedringskostnadene er opplyst å være kr 250 000 inkl. mva., noe som utgjør 11,5 % av kjøpesummen. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er følgelig oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen og den samlede helhetsvurderingen som skal foretas, siteres fra sekretariatets drøftelse:

Ved salget måtte kjøper påregne at badet var 18 år gammelt. Badet hadde dermed nådd en alder hvor utskiftning og vedlikeholdsbehov må anses å være innenfor det påregnelige. Badets innredning og overflater så imidlertid ut til å være i god stand, og vi er enige i at betydelige konstruksjonsfeil og større følgeskader til tiliggende rom går noe utover hva som var forventbart ved salget.

Bestemmelsen i avhl. § 3-9 andre pkt. tar imidlertid sikte på å ramme de mer åpenbare misforholdene. Vi har i denne saken vært noe i tvil, men kommet til at kjøper måtte ta høyde for at badet kunne svikte på kort sikt, og at bl.a. tettesjiktet ikke lenger tilfredstilte sin funksjon.

Vi viser i den forbindelse til FinKN 2020-25, hvor nemnda uttalte følgende:

Spørsmålet er altså om leiligheten er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Leiligheten er oppført i 2000, og badet er fra leilighetens oppføringsår. Badet var følgelig omkring 15 år på overtakelsestidspunktet. Ved salget var det både i salgsprospektet, verdi- og lånetaksten samt selgers egenerklæringsskjema opplyst om at

det var registrert bom i fliser/løse fliser på badet, samt oppsprekking av flisefuger. Det var bemerket at disse forholdene bør utbedres. Cirka 1,5 år etter at kjøper overtok leiligheten ble det oppdaget at det var vått under parketten på kjøkkenet, og det ble avdekket at fuktutviklingen stammet fra baderommet. Nemnda legger på bakgrunn av sakens dokumenter til grunn at fuktutviklingen på/fra badet skyldes en konstruksjonsfeil. Følgeskadene på kjøkkenet, hvis kostnader til utbedring utgjør kr 98 000, er etter det opplyste dekket av borettslagets bygningsforsikring. Kostnadene til utbedring av badet er av kjøper anslått til å utgjøre cirka kr 143 000, og disse er ikke dekket av borettslagets bygningsforsikring.

Nemnda har funnet vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel ved leiligheten vanskelig, og har under tvil kommet til at så ikke er tilfelle. Det vises til at det er de åpenbare misforhold bestemmelsen skal beskytte kjøperen mot.

Nemnda har ved vurderingen særlig lagt vekt på badets alder på overtakelsestidspunktet, samt de opplysninger som var gitt ved salget om flisene og flisefugene på badet, og at disse forhold burde utbedres. Ut fra levetidsbetraktninger var det påregnelig for kjøper at det kunne påløpe utgifter til utbedring av badet. Opplysningene i salgsdokumentasjonen om bom/løse fliser samt oppsprekking av flisfugene måtte også anses som risikopplysninger. Riktignok hadde ikke risikopplysningene direkte tilknytning til konstruksjonsfeilen på badet, men opplysningene var likevel et uttrykk for at det forelå forhold ved badet som måtte utbedres. Det var på salgstidspunktet ukjent hvorfor det var løse fliser/bom i flisene samt oppsprekking av flisefugene, og kjøper tok en risiko på dette punktet.

Nemnda har også sett hen til utbedringskostnadenes størrelse. Utbedringskostnadene – inkludert utgiftene som er dekket av borettslagets bygningsforsikring – utgjør omkring 6,78 % av kjøpesummen. Det kvantitative elementet er følgelig oppfylt. Beløpet som kjøper selv må dekke, utgjør imidlertid omkring 4 % av kjøpesummen. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda – dog som nevnt under tvil – kommet til at leiligheten ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Problemstillingen for nemnda har flere likhetstrekk med denne saken. Også i saken for nemnda skyldtes skaden konstruksjonsfeil på badet, og feilen hadde medført følgeskader av større betydning i tilleggende rom. Badet i denne saken var imidlertid enda noen år eldre, som tilsier at svikt og utbedringsbehov var noe mer påregnelig enn i nemndas sak. Sekretariatet ser riktignok at det ble gitt noe risikopplysninger i saken for nemnda, men som nemnda også påpekte hadde ikke disse opplysningene direkte sammenheng med konstruksjonsfeilen. I denne saken var det ikke gitt noen risikopplysninger, men sekretariatet bemerker at det ikke ble innhentet verken en tilstandsrapport eller en verditakst ved salget. Kjøper tok en ikke ubetydelig risiko ved å kjøpe et 18 år gammelt bad uten at en fagkyndig hadde besiktiget badet eller vurdert tilstanden. Kjøper må i et slikt tilfelle forvente skjulte feil og mangler i større grad enn dersom tilstanden hadde blitt undersøkt før salget. Se til sammenligning også FinkN 2016-429.

Vedrørende kjøpers anførsel knyttet til lagmannsrettens vurdering i LE-2001-656, bemerker vi at badet i denne saken var eldre enn i saken for lagmannsretten. Vi kan dermed ikke se at saken for lagmannsretten trekker avgjørende i motsatt retning for denne saken.

Vi ser riktignok at manglende membran og dårlig røropplegg går utover hva som normalt må forventes ved bad fra 2001, og vi ser at en bolig fra 2001 som utgangspunkt må forventes å holde en høyere bygningsmessig stand enn eldre boliger. Imidlertid kan vi på bakgrunn av det ovennevnte ikke se at utbedringsbehovet må anses som et slikt åpenbart avvik som bestemmelsen tar sikte på å ramme. Selv om konstruksjonsfeilen må anses upåregnelig, måtte kjøper likevel ta høyde for at utbedringsbehovet kunne oppstå som følge av alder og slitasje.

Vi bemerker også at over halvparten av kostnadene er knyttet til følgeskader, som er opplyst dekket av bygningsforsikringen. Kjøpers reelle utgifter utgjør kr 118 674 inkl. mva., tilsvarende 5,5 % av kjøpesummen.

Sekretariatet har vært noe i tvil, men har etter en helhetsvurdering kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å forvente ved salget.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. I likhet med sekretariatet har nemnda etter en skjønnsmessig helhetsvurdering under tvil kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om utbedringskostnadene er høye, kan nemnda – særlig

under henvisning til badets forventede alder samt det forhold at det ikke var utarbeidet verken tilstandsrapport eller verdi- og lånetakst i forbindelse ved salget – ikke se at det foreligger et åpenbart misforhold mellom boligens stand og det kjøper hadde grunn til å regne med.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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