

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-311

29.3.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Feil ved 18 år gammelt bad – risikoopplysninger – innvirkning? – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Eidsberg kommune fra 1957 ble solgt "som den er" for kr 1,5 mill., og overtatt av kjøper 1.10.19. I salgsdokumentasjonen var det bl.a. opplyst at badet var pusset opp i 2001, med flislagte overflater på vegger og gulv. I egenerklæringen opplyste selger at de ikke kjente til feil ved våtrommene, og at renoveringen i 2001 var utført kun av faglærte. Selger kjente ikke firmanavnet, men opplyste at fornyelsen besto av membran, nye fliser og silikon. I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst om svakt fall i dusj, og at mansjett i sluk ikke var synlig utenfor klemring. Videre at det ikke var drenshull under veggghengt toalett for synliggjøring av evt. lekkasjevann, at det ikke forelå dokumentasjon på våtrom og at det ikke var fuktsøkt i dusjen, da den nylig var brukt. Badet var gitt TG 2. Fem måneder etter overtakelsen ble kjøper informert av leietakeren om sprekkdannelse i fliser, samt fuktighet og bevegelse i baderomsgulvet. I fagkyndig uttalelse fra et rørleggerfirma ble det konstatert flere alvorlige feil ved badets utførelse. Kjøper anførte bl.a. at det var gitt uriktig opplysning om faglært arbeid på badet, og at det var dokumentert at badet måtte være utført ved ufaglært arbeid. I alle tilfeller anførte kjøper at det forelå et vesentlig avvik. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte blant annet at det ikke var dokumentert at opplysningen om faglært arbeid på badet var uriktig, og at det ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 271 754 og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Eidsberg kommune oppført i 1957.

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

Bad, pusset opp rundt 2001, med flislagte overflater på vegger og gulv. (...) Dusj er plassert i hjørne og har dører av glass, (...). Videre så er det installert veggghengt vannklosett.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at han hadde kjøpt boligen i 2018, men hadde bodd der i kun fem måneder, og han svarte på bl.a. annet følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? "Nei."
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? "Ja, kun av faglært." Firmanavn: "Vet ikke." Redegjør for hva som er gjort og når: "Renovert bad 2001."
 - 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? "Ja. Membran og nye fliser. Silikon."
 - 2.2 Er arbeidet byggemeldt? "Ja. Sjekk med boligbyggelag."

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? "Nei."

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Konklusjon tilstand

(...) Leilighet fremstår i en alder man burde forvente, alder tatt i betraktning. Ikke registrert store feil mangler på befaringsdagen.

Følgende forhold ble avdekket og er verdt å nevne:

- Svakt fall i nedslagsfelt for dusj.
- Begrenset med tilluft til bad.

(...) Det er kun lett synlige feil og skader som er påpekt, det er ikke flyttet på inventar, løsøre m. m. Eventuelle skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. (...)

Badet ble gitt tilstandsgrad (TG) 2. Det ble opplyst at badet var pusset opp rundt 2001. Det ble påpekt begrenset tilluft, at fallforhold på gulv ikke var iht. dagens krav, at mansjett i sluk ikke var synlig utenfor klemring, manglende drenshull under vegghengt toalett, og mangelfull dokumentasjon. Det ble anbefalt å sette inn et tett dusjkabinett grunnet badets alder og ukjent oppbygning.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.9.19, og overtatt av kjøper den 1.10.19.

Kjøper opplyser at hun i mars 2020 ble informert av leietaker om sprekkdannelse i fliser, samt fuktighet og bevegelse i baderomsgulvet. Via styreleder i borettslaget ble forholdet meldt inn til Gjensidige Forsikring som skadesak.

Gjensidige innhentet rapport fra takstmann B. datert 20.3.20:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Sprekker på fliser på bad, for å finne årsak til årsak må vi kjøre en rørinspeksjon. Bad er fra 2001.

Det er indikasjon på fuktighet over store deler av gulvet.

Etter undersøkelse er det ikke gjort funn på lekkasje verken fra sluk eller vannrør, det er heller mistanke om feil type materialbruk under flisene som har ført til at det sprekke opp. Badet er fra tidlig 2000 tallet så ingen regress mulig.

Dette er et bad fra tidlig 2000 tallet og Det bærer preg av det, betongen inneholdt mye fuktighet de aller fleste steder men det ble tørrere i hjørne ved vasken og mot døren. Her er det trolig bunnmembran og siden det er det så har betongen inneholdt mye fuktighet siden da og det bærer det preg av nå.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 6.4.19.

Kjøper engasjerte deretter rørleggerfirma A., for en nærmere undersøkelse og fagkyndig pristilbud for utbedringskostnader. Rørleggerfirma A. bekreftet 28.4.20 bl.a. følgende:

- Det er lagt smøremembran m/fiberduk rett på gulvspon
- Fiberduken er lag ned i sluket og det er brukt en slukforhøyningsring m/klemring uten drenering
- Det er ikke lagt noe form for tetningssjikt/membran i vegghengt toalett
- Det er støpt med jordfuktig betong på gulvspon
- Det er flislagt på støp uten membran
- Vann og avløpsrør til servant og vaskemaskin er lagt i vegg mot trappeoppgang til andre beboere. Denne vegg er en brannvegg. Rørene er lagt rett i delevegg uten noen form for tiltak eller brannetting.
- Avløp i gulv fra servant er ikke lagt riktig i brannvegg

Rørleggerfirma A. bekreftet også at "tregulvet under smøremembran var råttent", og anslo på bakgrunn av fukt og vannskade på underliggende tregulv at "skaden har foreligget flere år tilbake i

tid, dvs. før kjøper overtok boligen". Hva gjaldt vann- og avløpsrør i brannvegg bekreftet firmaet at "rørene er montert i et rør-i-rør-system", og at de "etter alt å dømme er fra oppussingen av badet i 2001." Videre var firmaets vurdering at badet "bærer preg av ufagmessig utførelse", at det "ikke er oppført i henhold til normal byggeskikk" og at det "ikke er oppført i henhold til dagjeldende byggeforskrifter". Firmaet bekreftet i tillegg at "skade og skadeomfanget er en konsekvens av den ufagmessige utførelsen", og at det i forbindelse med utbedring ville være "nødvendig å rive" og "totalrenovere baderommet, da andre utbedringsalternativer ikke vil være tilfredsstillende, og heller ikke i overensstemmelse med någjeldende forskrift."

Kjøper har fremlagt et tilbud fra rørleggerfirma A. datert 31.3.20, siste gang revidert 17.4.20, på kr 271 754 for renovering av badet, med forbehold om eventuelle fukt og råteskader.

Selskapet har fremlagt selgers svar på reklamasjonen i e-post av 6.4.20, hvor selger bl.a. skriver:

jeg bodde i leiligheten fra 27/12 2018 til 15/6 2019. Det tok litt tid å få solgt så ny eier overtok 1/10 2019. Da jeg overtok fikk jeg beskjed om at badet var pusset opp rundt 2001 av eieren som var før de jeg kjøpte av. I den tiden jeg bodde der oppdaget jeg aldri sprekker eller fuktighet noe sted på badet og det var heller ingen lukt som skulle tilsi fukt. Jeg opplyste ny eier om at badet var fra 2001 og at det fungerte helt fint. Selv gjorde jeg ingen endringer på badet. Badegulvet ble naturligvis vasket jevnlig og skikkelig rengjort ved utflytting. Ingen sprekker eller fuktighet ble avdekket i denne forbindelse.

På selskapets spørsmål om selger husket hvilke opplysninger som ble gitt om badet da han kjøpte boligen, om det sto at arbeidene var utført av faglærte, og i så fall hvilket firmanavn som var opplyst, svarte selger i e-post av 22.5.20:

Jeg fikk opplyst at badet var pusset opp av den som mine selgere hadde kjøpt av. Dette skulle ha blitt gjort i 2002 mener jeg, og de hadde fått opplyst at det var gjort av fagfolk men hadde ingen kvittering eller navn. Mine selgere kan kanskje huske noe mer og kan evt kontaktes. For meg virket badet ok til tross for høy alder og jeg hadde heller ingen problemer med det så lenge jeg bodde der.

Ifølge selskapet hadde selger også opplyst at han fikk muntlig beskjed om at badet var renoveret i 2001 av tidligere eier. Arbeidene var ikke blitt utført av forrige selger, men av en selger lengre tilbake i salgsrekken.

Kjøper har i hovedsak anført mangelsansvar etter avhl. § 3-8, grunnet uriktig opplysning om faglært arbeid på badet. Denne opplysningen ga en forventning om fagmessig utførelse etter dagjeldende forskrifter i forbindelse med renoveringen av badet i 2001. Det var dokumentert at badet måtte være utført ved ufaglært arbeid. Opplysningen om faglært arbeid var tilstrekkelig konkret og spesifisert, og forholdet hadde innvirket på avtalen. Mangelen representerte en betydelig usikkerhet og et stort skadepotensiale. Det forelå uansett en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, grunnet vesentlig avvik. Utbedringskostnadene utgjorde over 18 % av kjøpesummen. Selv om det var gitt risikoopplysninger om alder, fallforhold og sluk, var det upåregnelig for kjøper at det ble avdekket skader som en følge av feil materialbruk, samt ufagmessig og forskriftsstridig utførelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 271 754, og forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det var ikke dokumentert at opplysningen om faglært arbeid på bad var uriktig. I alle tilfeller var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt som en følge av risikoopplysningene om badet, og badets alder. Det foreligger heller ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom etter en samlet vurdering av de opplysningene som ble gitt ved salget til at en opplysning om ufaglært arbeid ikke ville ha innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Sekretariatet var videre av den oppfatning at det ikke forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper har anført at opplysningen i selgers egenerklæring om faglærte arbeidere på badet i 2001 er uriktig. Nemnda har ikke funnet grunn til å ta endelig stilling til om det er gitt uriktige opplysninger i denne saken, da nemnda uansett har kommet til at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I lys av nevnte risikopplysninger som forelå om badet på salgstidspunktet, var det i utgangspunktet påregnelig at det ville påløpe kostnader til utbedring av badet i tiden etter overtakelsen. Til dette kommer at det i saken heller ikke er opplysninger som tilsier at det var utført arbeid på badet etter renoveringen i 2001, og at det dermed må kunne legges til grunn at badet var 18 år gammelt på overtakelsestidspunktet. Dette synes heller ikke omtvistet. I samsvar med tidligere nemndspraksis, tilsa dermed badets alder, uavhengig av risikopplysningene, at det var modent eller i hvert fall nærmet seg tid for rehabilitering. Se til sammenligning FinKN 2020-25 og FinKN 2019-696, hvor nemnda kom til at det ut fra levetidsbetraktninger var påregnelig med utbedringskostnader på et hhv. 14 og 19 år gammelt bad.

Etter en samlet vurdering av de opplysninger som forelå på salgstidspunktet, har vi kommet til at en opplysning om ufaglært arbeid i dette tilfellet ikke ville ha innvirket på avtalen, da det må ha fremstått som fullt ut påregnelig med kostnader til å rehabilitere badet i løpet av kort tid.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda bemerker at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det vises til at utbedringskostnadene utgjør omkring 18 % av boligens kjøpesum.

Hva gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Sett hen til at boligen var 67 år gammel på salgstidspunktet, var det påregnelig med kostnader til utbedringer av boligen i tiden etter overtakelsen. Til dette kommer som nevnt at badets alder, ut fra levetidsbetraktninger, var klart for utbedringer i relativt nær fremtid etter overtakelsen. Nevnte risikopplysninger om badet i tilstandsrapporten støtter også dette. Til dette kommer tilstandsrapportens øvrige opplysninger om at takstmannen ikke hadde vurdert tilstandsgrad på utvendige konstruksjoner, at eksakte grunnforhold ikke var dokumentert og derfor ikke beskrevet eller vurdert tilstandsnivå på, da det ikke var mulig å kontrollere byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep. Videre at etasjeskille var gitt TG 2 grunnet alder, mens etasjeskille mot andre etasje ikke var kontrollert, og at takstmannen ikke hadde vurdert røranlegget og at bunnledninger derfor ikke var kontrollert – TG 2. Det elektriske anlegget var heller ikke vurdert, og det var opplyst om både manuelle og automatiske sikringer i sikringsskapet, med generell anbefaling om at manuelle sikringer ble skifte ut med automatiske. Dette er opplysninger som både hver for seg og samlet tilsier at det etter overtakelsen ville kunne påløpe større kostnader til utbedringer av boligen.

Nemnda slutter seg til dette. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at det ikke er sannsynliggjort at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med. 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, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte mot, og nemnda finner at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen av 23.2.21 som gir grunnlag for en annen vurdering.

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).