

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-376

21.4.2021

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

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

40-50 år gammelt bad – manglende sluk – innvirkning – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Oslo oppført i 1898 ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill., og overtatt av kjøper den 1.6.20. Ved salget ble det opplyst at bad først ble etablert på 1970- eller 1980-tallet. Det ble opplyst at avløp ble ført direkte til avløpsstamme via grenrør, og at selger hadde lagt nytt våtromsbelegg i 2019. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om det i den forbindelse var oppgradert eller fornyet "tettesjikt/membran/sluk". Takstmannen opplyste videre at sluk på badet ikke var synlig, men at dette "sannsynligvis" lå under vaskemaskinen. Etter overtakelsen avdekket kjøper at det ikke var sluk på badet, og at selger ved sitt kjøp i 2018 hadde blitt opplyst om dette. Kjøper reklamerte overfor selskapet, som avslo kravet under henvisning til at selger ikke hadde kjent til at det ikke var sluk på badet, og at en eventuell opplysningssvikt uansett ikke ville ha virket inn på avtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 229 000, erstatning for juridisk bistand kr 11 156, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en leilighet i Oslo oppført i 1898. Partene har ikke fremlagt salgsprospekt i saken.

Fra tilstandsrapporten som forelå ved salget hitsettes:

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Rapporten behandler boligen spesielt og bygningen er kun generelt vurdert. Tilstandsgradene angis i forhold til et gitt referansenivå. De byggeforskrifter som var gjeldende ved oppføring av bygningen, og som følgelig ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold utgjør vanligvis referanse for valg av tilstandsgrad. Denne bygningen er ferdigstilt i 1898, i en tid der formaliserte normer og forskrifter for byggverk fremdeles ikke var innført. Bygninger oppført på denne tiden har klare fellestrekk, og referansenivået er denne tidens byggeskikk, som ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. (...) Alder er en indikasjon på tilstand og slitasje relatert til alder påvirker bygningsdeler og dermed også valg av tilstandsgrad.

Standard: Velholdt leilighet med normalt god standard.

(...)

Våtrom er oppgradert i regi av dagens eiere med nytt våtromsbelegg på gulv, overflatebehandlede vegg- og himlingsflater, nytt dusjkabinett, nytt servantskap og nytt speilskap.

Overflater på innvendige gulv – TG 1

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: (...) Våtromsbelegg i bad/wc/vaskerom er lagt i regi av dagens eiere i 2019. (...) Tilstandsgrad 1 er også valgt for nytt våtromsbelegg.

VVS-installasjoner, generelt – TG 2

Beskrivelse:

FELLES VANN- OG AVLØPSRØR:

Våtrom med røropplegg for vann- og avløp er etablert i del av tidligere pikeværelse innenfor kjøkken. Bad/wc var ikke etablert i leilighetene når bygningen ble oppført, men ble først innlagt på 1970- eller 1980- tallet. På denne tiden ble felles avløpsstammer (soilrør) hovedsakelig installert med plastrør. Vanntilførsel (stigerør) ble installert med vannrør i kobber.

Original avløpsstamme i kjøkken ble utelukkende installert med rør i støpejern når bygningen ble oppført. Inntrykket er at det i dag er felles avløpsstamme i plast for kjøkken og bad.

INTERNT RØROPPLÉG I BAD:

Interne vannrør for vann til alt av utstyr i bad/wc/vaskerom (dusjkabinett, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin) er installert med kobberrør, som er montert åpent mot vegg og malt.

Varmtvannsbereder er montert over nedforet himling i våtrommet. Det er tilgang til bereder fra soverom innenfor kjøkken.

Avløpsrør til alt av utstyr i bad/wc/vaskerom er installert med plastprodukter, og tilknyttet avløpsstamme (soilrør) med et grenrør, også dette i plast. Det er et separat grenrør fra klosett til avløpsstamme (soilrør). Sluk i rommet er ikke synlig, og dette er mest sannsynlig installert under vaskemaskin.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Alt av røropplegg har normalt god funksjon. Det er ikke mulig å tilegne seg en kvalifiserbar oppfatning om eksakt alder og tilstand for felles røropplegg i gården, og for internt røropplegg i våtrom og kjøkken. Nærmere undersøkelser med bruk av kamera og andre instrumenter må gjennomføres for å kunne oppnå tilstrekkelig god oversikt til å kunne gi mer spesifikk karakteristik. Tilstandsvurderingen gjelder derfor kun det interne røropplegget i leiligheten.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – TG 1

Beskrivelse: Dusjkabinett, servant i skapinnredning, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Bereder er installert over nedforet himling i våtrommet med tilgang fra soverom innenfor kjøkken.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Dusjkabinett og skapinnredning med servant er installert i regi av dagens eiere i løpet av de to siste årene.

Sanitærutstyret i våtrommet fremstår i god stand.

I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2018. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. Selger svarte "Ja, kun av faglært" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad. Selger oppga navn på firma, og opplyste "Skiftet dusjkabinett, skiftet servant". Selger svarte "Nei" på spørsmål om "tettesjikt/membran/sluk" ble oppgradert eller fornyet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill., og overtatt av kjøper den 1.6.20.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ikke var sluk på gulvet der selgers vaskemaskin hadde stått. Kjøper fant heller ikke noe sluk på badet for øvrig.

Kjøper avdekket videre at selger hadde fått opplysninger om manglende sluk ved sitt kjøp i 2018. I tilstandsrapporten som ble utarbeidet ved selgers kjøp av boligen fremgikk:

Ikke sluk i gulv, kun direkte rørføringer til soil/avløp.

Kjøper innhentet deretter et pristilbud for montering av sluk fra renoveringsfirma H. datert 7.8.20:

Kort oppsummert har badet ditt ikke sluk i dag og dette må sees på som en åpenbar mangel ved badet. Det er en utfordring å løse dette uten en totalrehabilitering av hele badet etter vår oppfatning må badet demonteres og delvis rives for å få til dette på en forsvarlig måte med tanke på rørgjennomføring, fuktsikkerhet og annet.

Utbedringskostnadene ble anslått til k 229 000 inkl. mva.

Selskapet har fremlagt følgende vurdering datert 2.11.20 fra intern takstmann R.:

Vurdering

Baderommet inneholder gulvmontert klosett, opplegg til vaskemaskin, vask med innredning og dusjkabinett. Det er belegg på gulvet og brystpanel på veggene. Baderommets alder er ikke kjent, men ut fra bilder fremstår rommet å være eldre, men velholdt.

Som nevnt over beskriver (renoveringsfirma H.) at rommet ikke har sluk og at dette er en åpenbar mangel ved rommet. Det skal i den sammenheng sies at det tidligere ikke var krav om sluk på baderom. I både 1969 forskriften og 1987 forskriften var det kun krav om tett gulv. I Teknisk Forskrift av 1997 kom det inn at bad og vaskerom skulle ha sluk, og det har etter dette vært krav om sluk på baderom.

Så hvorvidt manglende sluk er et avvik eller ikke må sees opp mot kravene som var gjeldende på den tiden rommet ble etablert. Som nevnt er jeg ikke sikker på badets alder, men det virker klart for meg at etableringen av rommet fant sted før det ble et krav om sluk. Dersom dette stemmer er fraværet av sluk ved dette badet ikke et avvik.

Jeg er ikke kjent med at det er noen lekkasjer ved baderommet, i så måte virker det at rommet pr i dag fungerer etter sin hensikt og at det ikke er nødvendig med tiltak. Det skal allikevel sies at baderommet trolig er av en slik alder at det ikke vil være upåregnelig med rehabilitering. Kostnaden som (renoveringsfirma H.) har priset inn virker å ligge i riktig leie. Dersom dette tiltaket gjennomføres vil baderommet bli fullstendig fornyet, og levetiden vil "nullstilles".

Ifølge selskapet kjente ikke selger til at det manglet sluk på badet. Ved oppgradering av badet var ikke selger i direkte kontakt med rørlegger, og ble i den forbindelse ikke gjort oppmerksom på at det manglet sluk.

Kjøper anførte i hovedsak at det var gitt manglende opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Selger kjente til at det ikke var sluk på badet, og dette var informasjon som klart var egnet til å virke inn på avtalen. Sluk var en sikkerhet mot lekkasjer, og kjøper fikk opplyst at det sannsynligvis var sluk på badet. Kjøper ville ikke ha kjøpt boligen, eller i alle fall ikke til samme pris, dersom korrekte opplysninger hadde blitt gitt. Kjøper viste til at det ikke var avgjørende at det ble gitt risikopplysninger ved salget. Det var riktignok påregnelig med renovering av underliggende konstruksjoner, men det var ikke påregnelig at kjøper i den forbindelse ville bli påført merkostnadene som følge at det måtte etableres et ekstra sluk.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 229 000, jf. avhl. § 4-12. Kjøper krevde videre erstatning for kostnader til juridisk bistand på kr 11 156 inkl. mva., jf. avhl. § 4-14. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-7. Det var ikke krav til sluk på bad når dette ble bygget, og manglende sluk utgjorde dermed ikke et avvik. Videre hadde ikke selger kjennskap til manglende sluk, og en eventuell opplysningssvikt ville uansett ikke ha virket inn på avtalen. Det var opplyst om en usikkerhet tilknyttet om det forelå sluk på badet, og kjøper måtte uansett forvente eldre konstruksjon med utbedringsbehov. Badet oppfylte fortsatt funksjonskravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-7 andre pkt. ikke var oppfylt, og viste i hovedsak til badets alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Det forelå heller ikke en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da det ved salget ikke var opplyst om at badet manglet sluk. Ved selgers kjøp av boligen i 2018 var det opplyst

om at det ikke var sluk i gulvet på badet. Selger kjøpte boligen kun 1,5 år før salget, og slik saken er opplyst for nemnda legger den til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til at badet manglet sluk, jf. avhl. § 3-7. Dette er et forhold som kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om, jf. avhl. § 3-7 første punktum.

Spørsmålet er etter dette om lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Boligen var fra 1898 og det var opplyst at badet var installert på 1970- eller 1980-tallet. Det var opplyst om at det var nytt våtromsbelegg fra 2019, men selger hadde krysset av "nei" på spørsmål om sluk, membran og tettesjikt var oppgradert samtidig. Kjøper måtte følgelig påregne at badets konstruksjon og tettesjikt kunne være fra 1970-tallet. Det ble gitt risikoopplysninger fra takstmannen om at sluket ikke var synlig, men at dette sannsynligvis var plassert under vaskemaskinen. Det var videre opplyst at avløpsrørene var direkte tilknyttet avløpsstammen. Det siteres for øvrig fra sekretariatets vurdering av saken:

Vi bemerker at badets konstruksjon ble bygget på en tid hvor det gjaldt andre forskrifter, hvor krav til tettesjikt og sluk på badet var andre enn etter dagens standarder. Det var dermed ingen garantier for at badegulvet ville være tett ved en lekkasje, selv i det tilfellet det hadde foreligget et sluk som kunne ta unna noe av vannet. I henhold til takstmann R.s notat forelå det ikke krav om sluk på oppføringsåret, slik at manglende sluk dermed ikke kan anses som et avvik fra vanlig byggeskikk da badet ble bygget. Dette selv om manglende sluk må anses som et avvik etter de forskriftskrav som gjelder i dag, jf. bl.a. tilbudet fra H.

Nemnda er enig i dette. Sett i lys av de momenter som er fremholdt over, herunder særlig badets alder samt de risikoopplysninger som var gitt ved salget, er innvirkningsvilkåret etter nemndas skjønn ikke oppfylt i saken. En kan ikke gå ut fra at opplysningssvikten har virket inn på avtaleinngåelsen eller avtalens innhold.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og det vises i denne forbindelse særlig til badets alder. Det var påregnelig for kjøper at det ville påløpe utgifter til vedlikehold/oppgradering av baderommet, og det er ikke sannsynliggjort at det å etablere sluk i denne forbindelse vil innebære nevneverdige ekstraavgifter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).