

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-446

7.5.2021

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved eldre bad – opplyst oppusset – sølvkre – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Kongsberg kommune oppført i 1994 ble solgt "som den er" for kr 2 030 000, og overtatt av kjøper den 27.3.19. Ved salget ble det opplyst at leiligheten var nyoppusset, og at baderomsinnredning og veggplater var skiftet. Badet hadde slitte fuger og bom under enkelte fliser. Etter overtakelsen oppdaget kjøper sølvkre og at baderommet var utett. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om arbeidene ved baderommet og tidligere lekkasjer i boligen. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at bygningsdelenes referansenivå var byggeåret og at selger hadde gitt fullstendige opplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 208 993, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle boligen er en 3-roms leilighet i Kongsberg kommune oppført i 1994.

Fra opplysninger gitt i salgsoppgaven hitsettes:

Arealeffektiv og sentrumsnær eierleilighet med god standard på innredning og utstyr. Leiligheten er generelt pusset opp fra 2016 og frem til i dag, og fremstår som innbydende og moderne.

(...)

Leiligheten er generelt pusset opp fra 2016 og fram til i dag

Skiftet gulv i alle rom unntatt bad. Generelt pusset opp/malt. Skiftet hvitevarer, benkeplate og oppvask-kum på kjøkken. På bad/vaskerom er det montert våtromsplater på vegger, malt, skiftet baderomsinnredning og dusjvegg. Spoter i himling på badet.

Støpt, isolert gulv i etasjeskille. På gulv er det hovedsakelig laminatgulv. Fliser på bad/vaskerom. På badet er det slitte fuger, og bom under enkelte fliser.

Bad/vaskerom/WC: WC, et høyskap, dusj med glass skjermvegg, integrert servant i bred skuffeseksjon, speil med lys. Plass for vaskemaskin og tørketrommel. I 2016 ble baderomsinnredning, skap og dusjvegg montert.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid og bodd i boligen siden 2016. Selger oppga at det var utført arbeid på badet av faglærte:

byttet baderomsplater, baderomsinnredning, spotter i tak , ny dusj, ny do, ny glassvegg dusj.

Rørlegger monterte ny dusj og do. elektriker monterte spotter ny kontakt dimmer. snekker monterte baderomsplater.

Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringen om det hadde vært feil ved vann/avløp, og opplyste:

Lekkasje i varmtvannstank. Ny tank montert. Forsikringssak

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 2 030 000, og overtatt av kjøper den 27.3.19.

Etter overtakelsen ble det avdekket sølvkre og fuktskader.

Murmester N. AS uttalte bl.a. følgende i anledning saken:

Min vurdering er at det ikke bør dusjes på dette badet før utbedring. Slik som jeg ser det, så er dusjkabinettet eneste grunn at det ikke har blitt større skader i dette bygget. Om sluket tetter seg vil det mest sannsynlig føre til lekkasje.

- Det er ingen synlige tegn på slukmansjett eller membran på gulv. Det ser ut som om gammelt gulvbelegg har blitt brukt som vanntett sjikt.

- Gulvbelegg som er trukket opp overgang gulv/vegg har sprukket opp og er utett slik at bruksvann vil gjøre skade på bakenforliggende konstruksjoner.

- Våtrommets vanntette sjikt ved terskel er lavere enn påstøp og flis. Ved en eventuell lekkasje vil fukt/vann som ligger under fliser kunne trekke ut i gang/entre.

- Bunnlist til baderomsplater overlapper ikke gulvbelegg som er trukket opp overgang gulv/vegg. Fukt/vann vil ha mulighet til å gjøre skade på bakenforliggende konstruksjoner.

(...)

Vi har fjernet baderomsplater på vegger, og pigget gulvfliser. Det er tydelig at våtrommet ikke har vært bygget opp iht. Norsk Standard. Gulv var bygget opp slik:

- Betongdekke
- Belegg som ikke var sveiset i skjøter
- Gipsplate over belegg
- Påstøp over gips
- Flis

Belegget ble brukt som membran/vanntett sjikt. Men siden belegget ikke var sveiset i skjøter var det vann/fukt under belegget. Hadde etasjeskille vært av bjelkelag ville skadeomfanget vært mye større. 2016 ble med montert Fibo-Tresbo plater på veggene. Platene har blitt montert på toppen av sokkelflisene. Veggplatene overlapper ikke gulvbelegget som skal fungere som det vanntette sjiktet. Derfor har bruksvann ved dusjing hatt lett tilgang til å trekke inn bak plater og gjøre skade på bakenforliggende konstruksjon.

Utbedringskostnadene ble angitt til kr 208 993 inkl. mva.

Det ble også reklamert til håndverker, som svarte:

Hei. Hvis du leser faktura skikkelig står det rørlegging bad, ikke bygging bad.. Sluket er ikke nytt, dette er fra 94 ifølge tidligere eier. Det er kun plater som er byttet på badet ifølge tidligere eier.. utifra rapport er det ingenting galt med røra/koblinger på badet så ser ingen grunn til å rette noe reklamasjon mot meg.. ser at dere tar kontakt med tidligere eier for videre saksgang. Han som har byttet plater, jeg har som nevnt kun vært rørlegger..

Det ble også innhentet en rapport fra Mycoteam og dokumenter fra en tidligere forsikringssak i 2014. Mycoteam påviste en større forekomst av sølvkre på badet.

Fra selskapets tilbakemeldinger i saken hitsettes:

Vi har vært i kontakt med selger som opplyser til oss at han ikke er kjent med at det skal være noen lekkasje på badet. Selger fikk i 2016 byttet baderomsinnredning, skap og dusjvegg. Vedlagt ligger faktura på disse arbeidene.

Hva gjelder lekkasje fra boligens badrom er dette ukjent for selger. Selger har lojalt opplyst i egenerklæringsskjema at han i 2016 fikk byttet baderomsinnredning, skap og dusjveggen. På spørsmål om arbeidene er gjort av faglært har selger påpekt at rørlegger monterte ny dusj og do, elektriker monterte spotter med dimmer, mens baderomsplatene ble byttet av snekker.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha vært kjent med forholdene, samt tidligere forsikringssaker, og at det samlede avviket måtte anses vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 208 993, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at selger ikke kjente til de påberopte forholdene ut over hva som ble opplyst ved salget. Kjøper måtte forvente at badet var fra boligens byggeår, og dermed 25 år gammelt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selgers tilbakemeldinger i saken var uriktige, og basert på boligens alder var heller ikke avviket vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble for øvrig påpekt at saken fremsto mangelfullt dokumentert fra kjøpers side.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget om badet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Etter en gjennomgang av saken kan ikke sekretariatet se at kjøpers anførsler kan føre frem. Vi vil vise til at vår saksbehandlingsform er skriftlig, og etter nemndas praksis må det dermed foreligge "klare bevismessige holdepunkter" for at vi kan tillegge selger kjennskap til en mangel, jf. FinKN 2017-773 og FinKN 2014-304. Selger har bestridt kjennskap til de anførte forholdene, og vi kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at denne tilbakemeldingen er uriktig, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Slik saken er dokumentert kan imidlertid mye tyde på at arbeidene ved å sette opp veggplater ikke ble gjort av snekker, jf. avhl. §§ 3-7 første pkt. og 3-8 første ledd. På dette punktet er imidlertid saken uklart opplyst, men vi finner uansett ikke å statuere mangelsansvar for dette alene. Slik vi leser fremlagte rapporter er det i hovedsak gulvet som er utett – som er fra boligens byggeår. Det ble også gitt adskillig med risikoopplysninger om gulvet i salgsoppgaven. Vi forstår det slik at murer mener det er avvik ved overlapp mellom gulv og vegg, men vi kan ikke se at dette har sammenheng med skaden som ble avdekket, (...). Det er heller ingenting som tyder på at vedkommende som gjorde jobben ville oppdaget bakenforliggende gulvbelegg bak sokkelfliser, og betydningen av dette for tetthet. Det minnes igjen om at baderomsgulvet var fra byggeåret med omfattende risikoopplysninger, ref. verditaksten. Vi finner det dermed vanskelig å kunne ta stilling til betydningen av en ev. opplysningssvikt både i relasjon til innvirkningsvilkåret og utmålingen før dette belyses bedre.

Når det gjelder tidligere forsikringssaker finner vi dette tilstrekkelig opplyst om, og dette i seg selv vil ikke kunne utgjøre mangler, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10 og kjøpekontrakten. Det bemerkes at det uansett ikke er dokumentert en adekvat årsakssammenheng på dette punktet.

Slik saken er dokumentert foreligger det ingen opplysningsmangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda bemerker at det i kjøpers klage til nemnda er fremlagt en rekke bilder av badets tilstand, uten at nemnda finner at disse er egnet til å belyse mangelsspørsmålet ytterligere.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, kan ikke nemnda se at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det vises særlig til at badets grunnleggende konstruksjoner var fra boligens

byggeår (1994) og de risikoopplysninger som ved salget var gitt om badets tilstand. I verdi- og lånetaksten var det blant annet opplyst om baderomsgulvet at det var slitte fuger og bom under enkelte fliser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).