

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-575

14.6.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Feil ved bad – selgers kunnskap – takstansvar? – innvirkning? – avhl. § 3-7.

En enebolig i Nesodden kommune oppført i 2010 ble solgt "som den er" for kr 7,59 mill., og overtatt av kjøper den 13.1.19. Bad i loftsetasjen ble vurdert til TG 2, og det ble opplyst at badet var lekkert men med normal bruksslitasje. Badet ble tatt i bruk i midten av august 2019. Flisene i dusjen begynte ifølge kjøper å bule opp og deretter løsne etter mindre enn to ukers bruk. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avslo ansvar i saken og viste til at selger hadde forklart at de ikke var kjent med løse fliser og bom i fliser på badet. Flisene ble fuget tilbake i 2014 og badet ble brukt siden, uten at det ble avdekket noen avvik ved badet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 286 644.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Nesodden kommune oppført i 2010.

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

To lekre velværebader, ett i hver etasje.

(...)

Badet i loftsetasjen er i likhet med hovedbadet et lekkert rom med deilig velværefølelse. Gulv og vegger er lagt med store fliser i en delikat beigefarge. Badet er utstyrt med innmurt badekar og en romslig dusjnisje med glassdør. Videre er det vegghengt toalett og bred, helstøpt servant med skuffeseksjon i hvit høyglans. Rommet er belyst med downlights, supplert med naturlig lys fra vindu.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende opplysninger om badet (TG 2):

Bad i loftetasje er utstyrt med hvit glatt baderomsinnredning med dobbel servant og ett-greps bl. batteri, speil, lys, dusjnisje med glassdør, innebygget badekar og vegghengt toalett. Bad fra 2010 utført av B. AS. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning befaringsdag. Ytterligere undersøkelser anbefales.

(...)

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning befaringsdag. Pga. manglende dokumentasjon kan undertegnede selvfølgelig ikke gi noen form for tetthetsgaranti. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Badet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det bemerkes at utstyr ikke er funksjonstestet.

TG er gitt med tanke på alder, observasjoner og normalt forventet brukstid.

Antatt normal levetid for fliser med tettesjikt 10 - 20 år.

Antatt normal levetid for blandebatteri 10 - 25 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, toalett, badekar 20 - 50 år.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger kryssset av "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var "utført arbeid på bad/våtrom". Det var også kryssset av "nei" på spørsmål om selger kjente til om det "er/har vært feil tilknyttet våtrommene".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,59 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.10.18, og overtatt av kjøper den 13.1.19.

Kjøper har forklart at badet i loftsetasjen ble tatt i bruk i midten av august 2019. Flisene i dusjen begynte å bule opp og deretter løsne etter mindre enn to ukers bruk. Kjøper reklamerte til selskapet den 9.9.19.

Takstmann S. utarbeidet en rapport datert 10.10.19:

Ved hjelp av bare lommekniv kunne flere fliser enkelt plukkes opp. Under flisene er det til dels dårlig limdekning, og ved å skrape litt i limet synes det å være en slags membranduk under limet som gir etter ved å presse med fingeren. Ved banking på gulvet i øvrige deler av badet kan det høres tydelig bom under flisene. Dette indikerer at det også på resterende deler av badet er dårlig vedheft mellom membran og flis, eller mellom membran og underliggende påstøp. Jeg heller mot at det er slipp mellom påstøp og membran. Dette kan skyldes for dårlig liming av armeringsduk til underlaget, eller at det har sluppet på grunn av for tidlig bruk av varmekabler.

(...)

Det er vanskelig å ansette når problemet har oppstått, men det registreres at det mellom sluk og fliser er foretatt utbedring av fuger, ved at deler av fugen langs sluket er av silikon, mens resterende er sementfuge. Dette indikerer at det har vært problemer her, før salget.

(...)

Det er ikke gitt noen risikoopplysninger omkring badet, og forholdet anses som lite synlig for en ufaglært. Det er funnet indikasjoner på tidligere utbedring av ødelagte flisfuger mellom sluk og flis, som indikerer at det også tidligere har vært et problem med dette.

Kostnadene for å utbedre badet ble beregnet til kr 250 000. Kjøper innhentet også pristilbud på hhv. kr 277 500 og kr 292 071.

Selskapet fremla selgers forklaring, hvor det fremgikk at selger ikke var kjent med løse fliser eller bom i fliser. Selger påpekte at de hadde kjøpt huset helt nytt, og at de selvfølgelig hadde rettet krav mot utbygger dersom de hadde oppdaget feil ved badet. Selger påpekte at kjøper hadde byttet ut badeinnredningen etter salget. Selger forklarte at badet daglig hadde blitt benyttet av hele familien på 5 personer. Selger hadde vedlikeholdt badet ved å fuge en flis med silikon i 2014.

Selskapet oppga videre i brev av 20.1.20:

Kjøper var misfornøyd med utvask og derfor ble planlagt overtakelse forsinket til 13.01.2019. Under overtakelsen påpekte kjøper at det var sprekk i fuger ved en eller et par fliser i dusjsonen (mellom slukrist og gulvflis). Selger forklarte kjøper at dette var vedlikeholdt med silikon og at badet hadde vært i daglig bruk. I ettertid har selger kommentert til selskapet at en flis ble fuget tilbake i 2014. Det har ikke vært feil knyttet til løse fliser.

Kjøper opplyste i brev av 15.12.20:

Selskapet viser til at klagerne under overtakelsen påpekte at det var sprekk i fuger ved en eller et par fliser i dusjsonen mellom slukrist og gulvflis. Dette er ikke helt korrekt. Til dette bemerkes det at klagerne påpekte at det var en liten sprekk i fugemassen ved én flis lengre inn i dusjsonen. Dette var ikke mellom slukrist og gulvflis. Klagerne fikk beskjed om at de ikke skulle bry seg om denne mindre fugen lengre inn i dusjsonen, da sprekken i fugen bare var kosmetisk. Forholdet ble derfor ikke inntatt i overtakelsesprotokollen.

Selskapet fremla ny forklaring fra selger av 18.12.20:

- Badet i 2. etasje har blitt brukt daglig av flere personer hele tiden vi har bodd der, (4 av soverommene ligger i 2. etasje). Fra fuging av flis i 2014 bruker vi badet i ytterligere 5 år uten at vi opplevde at "fliser løsnet eller bulet". Fuging av flis kan dermed ikke ha noen som helst sammenheng med fliser som 6 måneder etter overtakelsen "buler/løsner".

(...)

- Hvis vi hadde oppfattet at behov for fuging (ca. 2 cm) hadde vært en mangel/et usikkerhetsmoment, ville vi naturlig nok kontaktet utbygger, for eventuell reklamasjon, (fugingen skjedde i 2014 innenfor reklamasjonsfristen). Utbygger var en anerkjent og solid økonomisk aktør, slik at en eventuell feil ville ha blitt rettet.

- (Kjøper) undersøkte boligen meget grundig to ganger, siden han nektet å overta huset ved første overtakelse begrunnet i det han oppfattet som manglende rengjøring. Hadde det vært løse/bulende fliser under befaringen, ville B. ha oppdaget dette.

Kjøper opplyste etter dette følgende i brev datert 30.12.20:

Det var *ikke* et tema at det hadde blitt foretatt en reparasjon av fug mellom en annen gulvflis og slukrist over ca. 11 cm. Se bilag 1 hvor klagerne har markert dette området med en rød sirkel. Denne silikoneringsen over ca. 11 cm har en lys grå farge som er temmelig lik den lys grå fargen som sementfugen ellers har på badet. Takstmann S. har i sin takstrapport påpekt at "forholdet anses som lite synlig for en ufaglært".

Selskapet opplyste følgende om selgers kommentarer til forholdet i klagesvar av 3.12.20:

Selger er også av den oppfatning at baderomsinnredningen på badet er byttet ut av kjøper før det reklameres over løse fliser og bom, hvor det vises til bilder i prospektet mot bildene i kjøpers rapport.

(...)

Selger er verken kjent med løse fliser eller bom (hulrom) under gulvfliser. Denne påstanden bestrides på det sterkeste. Badet har daglig blitt benyttet av 5-6 personer, da 4 av soverommene ligger i 2 etasje. Det ble utført enkelt vedlikehold ved bruk av silikon på 1-2 fuger inn mot vegg ved slukrist ca. 2014. Dette ble på ingen måte forsøkt skjult under visning eller overtakelse og var således synlig for kjøper. Selger anså dette som bagatellmessig og ikke opplysningspliktig, da dette overhode ikke ble oppfattet som en feil med badets konstruksjon.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til feil ved fliser på badet

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 277 500, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til kostnader for rapport fra takstmann på kr 9 144, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-7. Hverken selger eller selgers takstmann var kjent med bom eller løse fliser. Subsidiært anførte selskapet at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at selger hadde fuget flisene, men kom til at en opplysning om dette ikke ville ha innvirket på kjøpsavtalen, og at det derfor ikke forelå en mangel, jf. avhl. § 3-7. Det var ikke sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente til øvrige feil.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har funnet spørsmålet om opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 krevende. Selger og kjøpers virkelighetsbeskrivelse av tilstanden til badet er påfallende ulike, og dokumentene i saken er i mindre grad egnet til å bringe klarhet i forholdet. Selger anfører altså at badet i flere år er benyttet daglig av fem-seks personer, uten at noe problem med flisene er avdekket. Det ble riktignok fuget med silikon ved enkelte anledninger, men det har verken vært bom eller løse fliser i dusjonen. Kjøper, derimot, anfører at flisene i dusjen begynte å bule opp og løsne allerede etter

to ukers bruk. Nemnda har merket seg at badet angivelig skal ha stått ubrukt nesten et helt år før kjøper begynte å bruke det, men anser det usikkert om dette kan forklare skadeforholdet. Nemnda har også merket seg selgers anførsel om at kjøper har skiftet baderomsinnredningen, men også dette synes tvilsomt å kunne ha påvirket kvaliteten på flisene.

Som sekretariatet har imidlertid nemnda kommet til at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre punktum ikke kan anses oppfylt. Nemnda finner det sannsynliggjort at det eneste selger har holdt tilbake opplysninger om er opplysninger om periodisk fuging med silikon. En tilleggsopplysning om dette kan etter nemndas syn ikke sies å ha virket inn på budets størrelse. Særlig måtte dette gjelde fordi bud ble inngitt på bakgrunn av at det allerede forelå risikoopplysninger om badet, bl.a. TG 2 og alminnelig bruksslitasje. Kravet om prisavslag er relativt høyt, men bygger på et pristilbud som innebærer et helt nytt baderomsgulv. Kravets størrelse i seg selv får dermed noe mindre betydning for innvirkningsvurderingen.

Nemnda har på bakgrunn av kjøpers anførsler i brev til nemnda i etterkant av sekretariatets vurdering også tatt stilling til om det er grunnlag for takstansvar etter reglene om identifikasjon med selger, men finner heller ikke at det på dette punktet foreligger noen mangel. Det vises her til at takstmannen eksplisitt viste til at eventuell dokumentasjon på våtrommets oppbygging ikke var fremlagt på befaringsdagen, samt at ytterligere undersøkelser ble anbefalt. Som nevnt ble altså også badet gitt TG 2. Heller ikke for takstmannen foreligger det derfor holdepunkter for at vedkommende måtte kjenne til skadeforholdet, jf. avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).