

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-736

16.7.2021

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad fra 2016 – takstansvar – opplyst om egeninnsats – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14.

En enebolig i Nannestad kommune oppført i 2005 ble solgt "som den er" for kr 1,7 mill., og overtatt av kjøper den 15.12.19. I salgsdokumentene fremgikk det bl.a. at badet var nytt i 2016 og at arbeidet i stor grad var utført med egeninnsats. Badet ble gitt tilstandsgrad (TG) 1. Etter overtakelsen avdekket kjøper at badet hadde flere feil og mangler, og reklamerte til selskapet. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten skulle ha oppdaget forholdene. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at badet var oppført ved egeninnsats, og at takstmannen ga et spesifikt forbehold ved hans vurdering av badet. Nemnda kom til at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger om feil ved badet, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader kr 160 901, takstutgifter på kr 19 834, krav om erstatning for advokatutgifter kr 42 500.

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.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Nannestad kommune oppført i 2005.

Det fremgikk av salgsopplysningene at boligen hadde to bad. Hva gjaldt det aktuelle badet i 2. etasje fremgikk følgende av tilstandsrapporten:

Bad – Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad/WC

Beskrivelse: Bad/wc med gulvstående toalett, dusjhjømme, 40 cm servant med underskap. Gulv med fliser og varmekabel, våtromsplater på vegger. Nytt bad i 2016.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Arbeider er i stor grad utført med egeninnsats. Membran utført som smøremembran. Iflg. eier foreligger dokumentasjon over utførte elektriker- og rørleggerarbeider. Blandebatteri/ utstyr for dusj er ikke montert. På generelt grunnlag anbefales montering av dusjkabinett. Rommet er i rapporten vurdert ut fra dagens bruk og innredning, uten bruk av dusj. Overflater og innredninger i god stand. Ved søk med Protimeter fuktindikator ble det ikke avdekket unormale verdier. Fungerende ventilasjon. Tilstandsgrad gjelder alder og tilstand på innredninger og overflater. TG 1

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2009. På spørsmål om kjennskap til feil på bad, hadde selger krysset av "nei". Selger svarte "ja" på spørsmål om det var utført arbeider eller oppussing de siste 10 årene, og oppga:

Badet pusset i 2. etg

På spørsmål om arbeidet var utført av faglært, hadde selger krysset "nei" og kommentert:

Gjort med stor grad av selvinnsats, etter retningslinjer. Elektriker og rørlegger er innleid gjort av faglært.

Selger krysset "ja" på spørsmål om det forelå dokumentasjon, og forklarte at det var tatt bilder av arbeidet. På spørsmål om arbeidet var utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte, hadde selger krysset "ja" og oppga:

Lagt fliser, støpt gulv satt inn mansjetter og membran, satt opp litexplater på veggene, og montert skap.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 700 000 ved kjøpekontrakt datert 10.12.19, og overtatt av kjøper den 15.12.19.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at baderommet i overetasjen hadde flere feil og mangler. Murmester V. ble kontaktet for å foreta befaring og utarbeide rapport. Ifølge skaderapporten ble følgende avvik avdekket:

1. Rist i gulvsluk ligger over ferdig flislagt gulvflate
2. Gulv har fall fra sluk
3. Sluk er tilsølt av membran, og uten bruk av slukmansjett
4. Delvis åpne skjøter mellom veggplater
5. Veggplater går delvis ikke inn i hjørneprofiler
6. Sprang i sokkelfliser
7. Åpne fuger mellom sokkelflis/bunnlist under veggplater, sokkelflis/gulvflis og mellom sokkelfliser
8. Det er ikke benyttet mansjetter rundt veggbokser for vanntilførsel til fremtidig badekar. Det er benyttet elastisk fugemasse mellom fliser og rørbokser
9. WC er montert svært nær vegg
10. Stikkontakt i servantskap er montert uten deksel
11. Røropplegg for badekar/dusj er montert 68 cm over gulv
12. Plassering av el. Avtrekksvifte i vegg

Kjøper har fremlagt pristilbud for rehabilitering av bad fra R. Bad AS på kr 233 360.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har vist til at takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende ved sin undersøkelse av badet. I alle tilfeller utgjorde forholdet et vesentlig avvik ved eiendommen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 160 901, samt forsinkelsesrente. Kjøper krevde videre å få dekket takstutgifter på kr 19 834, og fremsatte krav om erstatning for advokatutgifter kr 42 500, hvor kjøpers egenandel utgjorde kr 27 700, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har anført at det verken var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste bl.a. til at badet var oppført ved egeninnsats, og at takstmannen ga et spesifikt forbehold ved hans vurdering av badet. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet konkluderte med at det ikke forelå en vesentlig mangel ved boligen jf. avhl. § 3-9 andre pkt. I begrunnelsen viste sekretariatet til at avviket ikke var upåregnelig i lys av opplysninger gitt ved salget om egeninnsats. Sekretariatet fant derimot at det var gitt mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten fra selgers takstmann, jf. avhl. § 3-7, og viste til at feil ved utførelsen av sluket måtte ha vært synlig ved takstmannens befarings. Sekretariatet utmålet et prisavslag på kr 50 000, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet fremsatte et forlikstilbud til kjøper i tråd med sekretariatets vurdering.

Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering, og bl.a. anført at prisavslaget var satt for lavt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom takstmann og selger. I begrunnelsen heter det bl.a.:

Etter retts- og nemndspraksis hefter imidlertid selger for takstmannens grovt uaktsomme opptreden i forbindelse med utarbeidelsen av tilstandsrapporten.

Selskapet har anført at det fremgikk av tilstandsrapporten at badet i andre etasje ble vurdert ut fra "dagens bruk og innredning, uten dusj", og at dette må forstås som et forbehold hvor takstmannen ikke har inspisert sluket. Sekretariatet har funnet opplysningen noe upresis, og kan på den bakgrunn ikke se at den gir et tilstrekkelig forbehold fra takstmannens mandat.

Takstmannen skal ifølge sitt mandat inspisere lett tilgjengelige sluk, og det må på den bakgrunn antas at han har sett ned i sluket ved befaringen. Selv om selger hadde opplyst at badet var utført ved egeninnsats, kan ikke sekretariatet se at dette i seg selv er tilstrekkelig til at takstmannens unnlattelse av å kommentere manglende mansjett i sluk ikke vil kunne utgjøre en mangel etter avhl. § 3-7.

(...)

Slik vi forstår den fremlagte skadetaksten, er manglende mansjett i sluk synlig for en fagmann ved besiktigelse av sluket. Det fremgår av forutsetningene for tilstandsrapporten som forelå ved salget at "våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert".

(...)

Da vi legger til grunn at forholdet var til stede ved takstmann besiktigelse, har vi kommet til at manglende opplysninger om forholdet anses grovt uaktsomt i relasjon til selgers opplysningsplikt.

Kunnskapsvilkåret "måtte" er dermed oppfylt, og det foreligger en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 første punktum.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering på dette punktet. I lys av de 12 avvikene som ble avdekket i kjøpers skaderapport er det for nemnda noe vanskelig å forstå takstmannens angivelse av tilstandsgrad 1 for dette badet. Særlig må dette gjelde når selger var så tydelig på at baderomsarbeidene i 2016 i stor grad var blitt utført ved egeninnsats. Mangelsansvar etter avhl. § 3-7 etter reglene om takstmanns ansvar forutsetter imidlertid grov uaktsomhet fra takstmannens side, og nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for dette for samtlige av de 12 avvikene. Nemnda mener likevel at en enkel inspeksjon av sluket ikke bare ville ha avdekket manglende mansjett, men også at risten i sluket ligger over flislagt gulvflate og at gulvet har fall fra – og ikke mot – sluket. Takstmannen ville også ha sett at membranen var blitt påført på en uriktig måte. For øvrige avvik finner nemnda at takstmannen ikke kan anses å ha handlet grovt uaktsomt. Nemnda finner heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum for øvrige forhold. For så vidt gjelder vesentlighetsbestemmelsen, tiltres sekretariatets vurdering fullt ut.

Nemnda finner etter dette at prisavslaget etter avhl. § 4-12 passende kan settes til kr 120 000, som inkluderer utgifter til sakkyndige.

Nemnda finner videre at det er grunnlag for erstatning for utgifter til advokat, jf. avhl. § 4-14. Nemnda oppfatter at kostnaden kjøper selv må bære i lys av egen forsikringsordning er kr 27 700 inkl. mva., og dette beløpet blir dermed å tilkjenne.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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