

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-774

31.8.2021

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

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

Feil ved bad – manglende sluk – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Et rekkehus i Holmestrand kommune oppført i 1980 ble solgt som den er for kr 2 350 000, og overtatt av kjøper den 14.8.20. Det fremgikk av salgsdokumentene at badet var oppgradert i 2013 av forrige eier. Det ble opplyst at takstmannen ikke hadde kontrollert sluket da dette var skjult, og overflater på innvendige gulv ble vurdert til TG 2. Etter overtakelsen skulle kjøper bytte ut badekaret, og avdekket at baderommet ikke hadde sluk. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og hevdet bl.a. at det ikke forelå holdepunkter for at selger kjente til forholdene, og at sluket ikke var synlig for selgers takstmann. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag på kr 294 416, samt forsinkelsesrente.

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.

Boligen er et rekkehus i Holmestrand kommune oppført i 1980.

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

Moderniseringer og påkostninger

Bad og kjøkken er oppgradert fra 2013 av forrige eier

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Bad – Leilighet

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.

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad

Beskrivelse: Bad er oppgradert i 2013 iflg. tidligere prospekt. Flislagt gulv antatt på trefiberplater. Sluk skjult under badekar.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal slitasje på gulvoverflater. Bom under enkelte fliser. Membran synlig i overgang mellom gulv og vegg. Ikke kontrollert i sluk da dette er skjult. Stedvis motfall i retning sluk. Dels manglene fuge mellom gulv og veggfliser. Forekommer sprekker i eksisterende. Ved bruk av fuktindikator på erfaringsmessige utsatte og tilgjengelige steder, er det ikke registrert unormale høye verdier. TG 2

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2019. På spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrom, hadde selger krysset "nei". Selger svarte videre "nei" på spørsmål om kjennskap til om det hadde vært utført arbeid på bad, og kommenterte:

Bad oppusset i 2013 i følge tidligere eier, vet ikke hvem som gjorde dette.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 350 000 ved kjøpekontrakt datert 6.8.20, og overtatt av kjøper den 14.8.20.

Etter overtakelsen skulle kjøper bytte ut badekaret med et dusjkabinett. Det ble i den forbindelse bl.a. avdekket at baderommet ikke hadde sluk. Kjøper kontaktet A. Takst AS for å gjennomføre befaringsrapport. Fra deres rapport hitsettes:

1. Sluk og fall på gulvet

Beskrivelse:

Badet i 2. etg var utrustet med et badekar ved overtakelsen. Forsikringstaker besluttet å bytte ut dette med et dusjkabinett. Han hadde en rørlegger på befaringsrapport som påpekte enkelte forhold ved badet som burde utbedres. Badekaret er utrustet med et lukket avløp ned i gulvet. Det er ikke noe sluk i rommet.

Referansenivå: Forskriftskrav:

Det oppgis at badet er fra 2013. Vi legger derfor TEK 10 til grunn:

(...)

Avvik:

Badet har ikke noe sluk.

Det er ikke fall på gulvet, verken i brukssonen eller gulvet forøvrig.

Forventbar tilstand:

Tilstandsrapport s 4: "... bad fra 2013."

Tilstandsrapport s 8: "Sluk skjult under badekar. ... Bom under enkelte fliser, synlig membran i overgang gulv/vegg. Ikke kontrollert sluk da dette er skjult. Stedvis motfall i retning sluk. Dels manglende fuge mellom gulv og veggfliser. Forekommer sprekker i eksisterende. TG 2."

Vår kommentar:

Tilstandsrapportens ledetekst oppgir at det er visuelle observasjoner som legges til grunn. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Innredninger flyttes ikke på.

Avløpet er plassert under badekaret, på høyre side. En visuell observasjon av dette gjøres ved å bøye seg ned og lyse med lommelykt mellom gulvet og badekaret (ca 5 cm åpen spalte). Det vil da være mulig å kommentere om det er et sluk på badet, eller kun et avløpsrør fra badekaret.

(...)

Kostnader:

Normalt kostnadsnivå for utbedringer, ihht vedlagte kalkyle: kr 77 465,- eks mva.

2. Vannrør

Beskrivelse:

Badet opplyses å være fra 2013. Det er imidlertid ikke montert et rør-i-rør system med fordelerskap, vanntette veggbokser osv.

(...)

Avvik:

Dagens røranlegg er montert på en slik måte at det ikke er utskiftbart.

Anlegget er montert uten veggbokser og tett membran. Det har derfor et skadepotensiale ved lekkasjer.

Forventbar tilstand:

Tilstandsrapport s 4: "... bad fra 2013."

Tilstandsrapport s 8: "Ufullstendig tetting ved rørgjennomføring i servantskap."

Tilstandsrapport s 10: "Vannrør av kobber. TG 2".

Vår kommentar:

Tilstandsrapportens ledetekst oppgir at visuelle observasjoner legges til grunn.

Vannrørene er synlige inne i servantskapet og ved stoppekranen til vaskemaskinen. Her observeres at det er en skrukobling mellom røret i veggen og blandebatteriet til servanten. Skrukoblinger er ensbetydende med at det ikke er montert veggbokser og rør-i-rør anlegg som er påkrevet i bad fra 2013.

Levetid:

Levetiden på røranlegg fra 1980 tallet settes til 40 år.

(...)

Kostnader:

Normalt kostnadsnivå for utbedringer, ihht vedlagte kalkyle: kr 126 834,- eks mva.

3. Membran

Beskrivelse:

På gulvet er det synlig smøremembran rundt avløpet til badekaret, men ikke tett mansjett. Det er synlig membran i overgangen mot gulv/vegg i dusjsonen. Ved døren er det ikke synlig membran, og det er ingen oppkant ved terskelen.

På veggene er det ingen membrantetting rundt noen av rørgjennomføringene. I våtsonen under servanten er det en primer på veggen, men ingen vanntett membran. Det samme på susternekassen til wc.

Summen av observasjonene tilsier at badet ikke er tilstrekkelig fuktsikret med vanntette membraner.

(...)

Avvik:

Gulvet og veggene er ikke tilstrekkelig vanntett.

Rørgjennomføringene svekker tettheten.

Forventbar tilstand:

Tilstandsrapport s 4: "... bad fra 2013."

Tilstandsrapport s 8: "Normal slitasje på gulvoverflater. Bom under enkelte fliser. Membran synlig i overgang mellom gulv og vegg. Ikke kontrollert i sluk da dette er skjult. Stedvis motfall i retning sluk. Dels manglene fuge mellom gulv og veggfliser. Forekommer sprekker i eksisterende. Ved bruk av fuktindikator på erfaringsmessige utsatte og tilgjengelige steder, er det ikke registrert unormale høye verdier. TG 2"

Tilstandsrapport s 8: "Veggoverflater fremstår i normal stand. Ufullstendig tetting ved rørgjennomføring i servantskap. Vindu uheldig plassert forhold til dusjsone. Ved bruk av fuktindikator på erfaringsmessige utsatte steder, er det ikke registrert unormale høye verdier."

Vår kommentar:

Tilstandsrapportens ledetekst oppgir at visuelle observasjoner legges til grunn.

Gjennomføringen til vannrørene er synlige inne i servantskapet. Her kan det observeres at det ikke er benyttet membran rundt vannrørene eller avløpsrøret slik det er påkrevet i bad fra 2013.

Levetid:

Våtrom anslås å ha en middels teknisk levetid på 25 år.

(...)

Kostnader:

Normalt kostnadsnivå for utbedringer, ihht vedlagte kalkyle: kr 31 234,- eks mva.

Estimerte utbedringskostnader ble beregnet til kr 294 416.

Ifølge selskapet har selger opplyst at de ikke kjenner til det påberopte forholdet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selgers takstmann måtte ha oppdaget feilene på badet på sin befaring, samt at avviket fra kjøpers forventning til boligens stand var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 294 416, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Hverken selger eller takstmann har kjent til de forhold det nå reklameres på, eller opptrådt grovt uaktsomt på noen måte. Selger har ikke utført noen arbeider på badet i sin eiertid, og følgelig ikke hatt innsyn under badekar. Videre har takstmann sine undersøkelser basert seg på undersøkelsesnivå 1 som kun er visuelle uten inngrep i konstruksjonen. Selskapet var videre av den oppfatning at det kvalitative vilkåret er oppfylt, slik at den fremsatte reklamasjonen knyttet til badet heller ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 andre punkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at verken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Det var ikke gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, og feilene utgjorde heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og/eller 3-9 andre punktum da det etter overtakelsen ble avdekket at det ikke var sluk på badet.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til at det ikke var sluk på badet. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet. For så vidt gjelder takstmannens forhold, siteres fra sekretariatets drøftelse:

Spørsmålet er etter dette om takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget hadde faktisk kjennskap til forholdet, eller har opptrådt grovt uaktsomt ved takseringsoppdraget. Selger hefter for takstmannens eventuelle ansvarsbetingende opptreden i forbindelse med utarbeidelsen av tilstandsrapporten.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter finner sekretariatet det ikke sannsynliggjort at takstmannen hadde faktisk kjennskap til avvikene på badet. Det fremgår bl.a. av takstrapporten at sluket er skjult under badekaret, og dermed ikke kontrollert.

Sekretariatet vil vise til at de forventninger som kan stilles til takstmannens undersøkelser må ses i lys av hans mandat. Det fremgår av tilstandsrapporten at denne var basert på undersøkelsesnivå 1 – som er laveste nivå. Dette begrenser gjennomføringen av befaringen til bl.a. visuelle observasjoner uten fysiske inngrep. Takstmannen har videre kommentert at det var registrert bom under enkelte gulvfliser og overflater på gulv ble gitt tilstandsgrad 2. Det ble også opplyst om stedvis motfall i retning sluk, samt at det dels manglet fuge mellom gulv og veggfliser.

Ifølge nemndspraksis må det et markant avvik til før takstmannens opptreden er ansvarsbetingende selv om det gjelder et strengt profesjonsansvar for takstmenn. En forsømmelse av å gjøre en inspeksjon som normalt skal gjøres, er av en annen karakter enn en unnlattelse av å anmerke et forskriftsstridig forhold som takstmannen må ha sett, slik som i FinKN 2012-571 og FinKN 2014-288, hvor takstmannens unnlattelse av å anmerke forskriftsstridig innkledning av pipe ble ansett omfattet av avhl. § 3-7, jf. FinKN 2017-149 og

FinKN 2019-001. I sistnevnte sak ble det ikke funnet grovt uaktsomt at takstmannen ved utarbeidelsen av en boligsalgsrapport, ikke hadde foretatt slik hulltaking som fremgikk av hans mandat. I FinKN 2017-149 ble det ikke ansett grovt uaktsomt at takstmannen ikke hadde undersøkt et sluk, selv om det fremgikk av mandatet i boligsalgsrapporten at lett tilgjengelige sluk skulle besiktiges og kommenteres.

Slik saken er dokumentert for sekretariatet finner vi dermed ikke holdepunkter for å fastslå at takstmannen måtte ha visst om manglene utover det som ble bemerket, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er etter dette ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Nemnda har også kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Selv om det eventuelt er gitt en uriktig opplysning om sluk på badet, kan ikke nemnda se at en uriktig opplysning kan ha innvirket på avtalen. Det vises til de risikoopplysninger som var gitt om badet, herunder at sluket ikke var kontrollert, samt at badets underliggende konstruksjon hadde ukjent alder.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt da utbedringskostnadene etter det opplyste utgjør 12,5 % av kjøpesummen.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, vises til sekretariatets drøftelse:

Sekretariatet er imidlertid av den oppfatning at opplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen samlet sett tilsier at det ikke foreligger et kvalitativt avvik.

Vi har i vurderingen funnet grunn til å vektlegge risikoopplysningene som ble gitt i salgsoppgaven, deriblant at det var registrert bom i fliser, dels manglende fuge mellom gulv- og veggfliser, stedvis motfall i retning sluk og at baderommet ble tilstandsvurdert til TG 2. Sistnevnte indikerer middels kraftige symptomer på svikt, og underbygger at kjøper allerede på salgstidspunktet måtte ta høyde for at arbeider ville bli nødvendig. Selv om baderommet ble opplyst oppgradert i 2013, var det heller ikke nytt. Keramiske fliser har også en generell forventet levetid med tidsintervall for reparasjon og utskiftning på 10-20 år. Endelig vises det til at selger ikke hadde førstehåndskunnskap om hva eller hvem som utførte arbeidene på badet i forrige selgers eiertid.

På den bakgrunn er vi av den formening at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare, og at det ikke foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til at det er de åpenbare misforhold bestemmelsen skal beskytte kjøperen mot.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn. 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).