

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-782

1.9.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Lekkasje fra 11 år gammelt bad – varmtvannstank på kjøkken – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Bergen oppført i 1910 ble solgt "som den er" for kr 3,37 mill. og overtatt av kjøper 8.4.15. I prospektet ble det opplyst om "*nyere baderom*" med innredning fra 2013, mens det i verdi- og lånetaksten fremgikk at boligen var fornyet med nytt bad i 2004. Høsten 2019 oppsto det lekkasje fra badet. Ved befaring av boligen i forbindelse med lekkasjen ble det avdekket at varmtvannstanken på kjøkkenet var uten tilkomst og uten lekkasjesikring. Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene ved etablering av nytt bad og utbedring av varmtvannstanken. Selskapet avslo kravet under henvisning til at det var reklamert for sent og at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader ved etablering av nytt bad, samt fagkyndigkostnader, i tillegg til kostnader for utbedring av varmtvannstank.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad og manglende tilkomst/sikring av varmtvannstank, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

Boligen er en 3-roms selveierleilighet i Bergen oppført i 1910.

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

FAKTA OM EIENDOMMEN

En klassisk bygårdsleilighet med stor takhøyde. Gjennomgående god standard med blant annet nytt kjøkken, nyere baderom og ny peis.

(...)

STANDARD

(...) Bad:

Fliser på gulv (varmekabler), fliser på vegger. Ny baderomsinnredning i 2013. Wc og dusjsone. Opplegg til vaskemaskin. (...)

(...)

VEDLIKEHOLD/TILSTAND

Veldrevet og velholdt sameie. Sameiet tekket om taket i 2013 med hollandsk glassert takstein. Fellesarealet ble malt i 2014 samt fasaden i 2011.

Innvendig er leiligheten godt vedlikeholdt med nyere standard og sikringsskap. Nytt kjøkken fra H. Alle overflater ble malt i 2012.

I verdi- og lånetaksten ble boligens tekniske verdi vurdert til kr 2,1 mill. etter et fradrag på kr 200 000. Fra verdi- og lånetaksten hitsettes:

SAMMENFATTET BESKRIVELSE

(...) Seksjonen ble fornyet og modernisert i ca. 2004 med bla. helfliset bad med wc og overflater generelt (...)

(...)

FORUTSETNINGER

(...) Ved boligomsetning gir ikke Verdi- og lånetakst fullgod teknisk informasjon om boligen, da den ikke er en tilstandsrapport. (...)

(...)

UTSTYR FOR SANITÆRINSTALLASJONER

Helflist bad med dusjnische med skjermvegg i glassbyggestein, klosett og møblelement med servant. Opplegg for vaskemaskin. Jernsluk i dusjsonen, silikonert rundt sluk.

Påkostninger:

Nytt møblelement og nytt blandebatteri og dusjhode i 2013.

Vedlikehold ol:

Alminnelig bruksslitasje. Badet er i daglig bruk. Det er ikke opplyst om problemer relatert til badet. Vannrør i kobber.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,37 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.2.15, og overtatt av kjøper den 8.4.15.

Høsten 2019 oppsto det lekkasje fra badet. Forholdet ble meldt inn til sameiets bygningsforsikring, som rekvirerte takstfirma S. for vurdering av skadene og utarbeidelse av skaderapport. I skaderapporten ble skadene beskrevet slik:

HVA FORÅRSAKET SKADEN, OG HVORFOR?

Lekkasje i bod under bad ved dusjing. Eldre sluk av støpejern. (Kjøper) usikker på om det er membran i gulv.

Kjøper innhentet deretter en vurdering fra firma B. datert 18.11.19:

Befaringen avdekket forhold på stedet som må utbedres. Badet lekker ned til underliggende kjellerareal. Utfra foreløpige undersøkelser kan det se ut som at lekkasjen har pågått over noe tid .

Det finnes etter vårt skjønn to mulige tiltak for å finne en løsning.

Løsning 1 innebærer en totalrehabilitering av baderommet hvor hele baderommet rives og bygges opp på nytt. Kostnad for dette må i så fall utarbeides med alle nødvendige underleverandører. Utfra erfaring vil sannsynlig kostnad for dette badet være ca. 350.000- 400.000,- kroner. I denne prisen bør også nye rør til kjøkken etableres slik at alle eksisterende vannledninger blir utbyttet.

Løsning 2 innebærer riving av tak i underliggende etasje for å kunne avdekke omfanget av skaden. Utbedring av skader i underliggende etasje. Fjerning av fliser i dusjsonen samt bytte av gulvsluk og lokal utbedring ved sluk på badet. Deretter montering av ett dusjkabinett med 4 vegger og bunn. Årsaken til valg av dusjkabinett er at baderommet fremstår som ikke fagmessig utført og det vil derfor etter vårt skjønn være å foretrekke at direkte vannsøl på gulv og vegger unngås. Det må også presiseres at alternativ 2 ikke vil kunne inneha noen form for garanti mot eventuelle utettheter. Pris for dette alternativet er usikkert og vil derfor være noe vi vil utføre etter medgått tid og matriell. Antar at 50.000,- vil kunne dekke disse kostnader. 50.000,- må ikke sees på som noe annet en ett erfaringstall og jobben faktureres etter faktisk medgått tid og matriell.

(...)

VEDRØRENDE VARMTVANNSTANK PÅ KJØKKEN

På kjøkken er det montert en varmtvannstank. Denne er plassert i hjørnet på kjøkkenet uten noen form for tilkomst. Jeg klarte å få tatt ett bilde av varmtvannstanken via min mobiltelefon. Varmtvannstanken er fra år

2000 og er ikke sikret mot lekkasje. Min anbefaling er at det monteres ny varmtvannstank og at denne sikres med en vannvakt. En eventuell lekkasje på bereder vil slik den nå er montert kunne påføre leiligheten omfattende vannskader. Jobben med å få installert ny varmtvannstank innebærer nødvendig demontering av kjøkkeninnredning, bytte av varmtvannstank, montering av vannvakt samt montering av kjøkkeninnredning. I tillegg må det skjæres nødvendig hull i skap for tilkomst til bereder.

Jobben med dette er ikke prissatt, men antar kostnad er ca. 25.000,-. 25.000,- må ikke sees på som noe annet en ett erfaringstall og jobben faktureres etter faktisk medgått tid og materiell.

Det ble lagt frem en faktura fra firma B. datert 15.12.19 på kr 24 682 for arbeid med avdekking av skadeomfang, etc.

Kjøper reklamerte til selger den 25.11.19.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger har forklart at de ikke har vært kjent med noen lekkasje fra badet i deres eiertid. Når det gjelder arbeidene på badet og innstallering av varmtvannstank ble dette utført av tidligere selger i 2004. Eneste arbeidene selger har utført på badet er bytte av baderomsmøbel og dusjhode med nytt armatur i 2013.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Det ble særlig vist til at markedsføringen av leiligheten med nytt bad var sterkt misvisende, og at det manglet membran i gulvet. Videre har kjøper vist til at utbedringskostnadene utgjorde over 10 % av kjøpesummen og at det foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene ved etablering av nytt bad, samt for fagkyndigkostnader, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til selgers forklaring, samt til at det ikke kunne forventes at badet var nytt. Ifølge selskapet forelå det uansett ikke en vesentlig mangel. Selskapet viste til at saken ikke var tilstrekkelig dokumentert, og at en lokal utbedring av skadene ville være forsvarlig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra leilighetens bad, samt manglende tilkomst til og lekkasjesikring av varmtvannstanken, som var plassert på kjøkkenet.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 selv om meglerens formulering om at leiligheten hadde "*nyere bad*" var uheldig. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Hvorvidt det foreligger en vesentlig mangel i bestemmelsens forstand, beror på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder lekkasjen fra badet, som ble oppdaget omkring 4,5 år etter kjøpers overtakelse av leiligheten, bemerker nemnda at årsaksforholdet ikke er klarlagt. I skaderapporten som er utarbeidet av takstfirma S. i oktober 2019 står det følgende under punktet om hva som forårsaket skaden og hvorfor:

Lekkasje i bod under bad ved dusjing. Eldre sluk av støpejern. (Kjøper) usikker på om det er membran i gulv.

Nemnda kan ikke se at dette sannsynliggjør hva som rent faktisk er årsaken til lekkasjen, og det er i rapporten heller ikke gitt noen annen vurdering av årsaksforholdet.

Det er også fremlagt en vurdering fra firma B. i november 2019. Det fremgår av denne at *"badet lekker ned til underliggende kjellerareal. Utfra foreløpige undersøkelser kan det se ut som at lekkasjen har pågått over noe tid"*. Videre skisseres det to alternative utbedringsforslag; forslag 1 er en totalrehabilitering av badet til en kostnad av kr 350 000 til kr 400 000 mens forslag 2 er en lokal utbedring som er antydnet å koste omkring kr 50 000. Slik nemnda ser det, er det heller ikke ved firma B.s vurdering sannsynliggjort hva som er skadeårsaken i denne saken. Riktignok fremholdes det under redegjørelsen for utbedringsforslag 2 at *"baderommet fremstår som ikke fagmessig utført"*, men det er ikke utdypet nærmere hvilke deler av badet som ikke er fagmessig utført.

Selv om det er på det rene at det har vært en lekkasje fra baderommet som krever utbedring, er det etter nemndas syn ut fra de foreliggende dokumentene vanskelig å ta endelig stilling til om det er nødvendig med en totalrehabilitering av badet, eller om det er tilstrekkelig med noe mindre omfattende utbedringstiltak. Slik nemnda ser det, hefter det følgelig stor usikkerhet ved omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, siteres følgende fra sekretariatets vurdering:

Når det gjelder vesentlighetsvilkårets kvalitative side, vil sekretariatet vise til at boligen ble markedsført med "gjennomgående god standard" og at det tekniske fradraget var lavt. Badet ble fremhevet som "nyere", men på bakgrunn av opplysningene i verdi- og lånetaksten og egenerklæringsskjemaet måtte det som nevnt antas at badet var fra 2004. Badet var således 11 år gammelt på overtakelsestidspunktet, samt omtrent 15,5 år gammelt da utettheten ble avdekket. Firma B. mente imidlertid at det så ut som at lekkasjene hadde pågått over noe tid, og sekretariatet kan derfor ikke legge til grunn at badets alder i seg selv var til hinder for at det kunne foreligge en vesentlig mangel. Det ble ikke gitt konkrete negative opplysninger om badets tilstand eller utførelse, men verdi- og lånetaksten boligen ble solgt med innebar heller ikke en byggteknisk gjennomgang av boligen.

Nemnda er enig i dette, og tilføyer at det ved salget ikke var gitt noen utfyllende opplysninger om eller fremlagt noe dokumentasjon på arbeidene som ble gjort på badet i 2004 av den tidligere selgeren. Disse forholdene sett i lys av at det kun var utarbeidet en verdi- og lånetakst ved salget, innebar at det heftet noe usikkerhet ved badets tilstand.

Det fremgikk for øvrig av verdi- og lånetaksten at det var *"jernsluk i dusjsonen"* uten at det var redegjort nærmere for betydningen av dette. Slik denne opplysningen er fremkommet ved salget, kan ikke nemnda se at dette må ha fremstått som en risikoopplysning for kjøper. Nemnda finner følgelig ikke å kunne legge vekt på dette i vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder den manglende tilkomsten til og lekkasjesikringen av varmtvannstanken, så kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at løsningen var forskriftsstridig selv om nemnda har forståelse for at kjøper ønsket å utbedre forholdet. Kostnadene til slik utbedring er opplyst å utgjøre kr 25 000.

Som nevnt skal det foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering av om det foreligger en vesentlig mangel. 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. Nemnda har funnet vurderingen krevende, men har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at kjøper ikke har sannsynliggjort at det foreligger et

slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda har særlig lagt vekt på den usikkerhet som foreligger om årsaken til lekkasjen fra badet og følgelig også utbedringskostnadenes størrelse på dette punktet. Kostnadene til å utbedre forholdene ved varmtvannstanken var, som det fremgår over, moderate.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).