

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-783

1.9.2021

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

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

Eldre bad – feil ved sluk – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet oppført i 1982 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.4.19. Det ble opplyst ved salget at badet var overflateoppusset i 2008 med bl.a. nye fliser og membran, og badet ble gitt TG 2 pga. alder og bom i flis. Kjøper reklamerte til selskapet den 14.11.19 som en følge av ufagmessigheter ved sluk og manglende vannlås på bad. Kjøper anførte at takstmannen hadde gitt uriktige opplysninger om at badet hadde sluk, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto 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 kr 128 600, samt forsinkelsesrente.

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.

Boligen er en 4-roms andelsleilighet i Oslo oppført i 1982.

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

Stor 4-roms leilighet med mange kvaliteter - Sydvestvendt | 2 balkonger | Garasjeplass | 2 bad

Hovedbad

Delikat, flislagt bad overflateoppusset i 2008 med nye fliser, varmekabler i gulv, smøremembran og innredning.

Bad II

Overflateoppusset i 2008 med fliser, smøremembran og innredning | Mekanisk avtrekk | Spalte under dør på 14 mm. | Åpen dusjløsning

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig (...)

Eier opplyser at:

- Begge baderom er pusset opp i 2008. Det er støpt på originalt gulvbelegg, smøre-membran og nye fliser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Bad nr. 2 ble vurdert til TG 2, og takstmannen bemerket:

Baderommet er av eldre dato. Eier opplyser at baderommet er pusset opp i 2008. Det ble da støpt på originalt gulvbelegg, smøremembran og fliser.

Takstmannen har ikke kjennskap til oppbygning av badet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Tilstandsgrad settes grunnet usikkerhet vedrørende utførelse på membranløsninger og manglende dokumentasjon på utførte arbeider.

Overflater på innvendige gulv ble vurdert til TG 2, og takstmannen bemerket:

Det registreres stedvis bom i fliser. Synlig smøremembran i sluk. Tilstandsgrad settes grunnet bom i fliser.

Det er målt fall på gulv ved terskel til topp slukrist på 43 mm med en avstand på 204 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 10 mm.

Utstyr for sanitærinstallasjoner ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Beskrivelse: Kobber vannrør, avløpsrør av plast og pvc-sluk i gulv.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2002. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved bad. Videre opplyste selger at det kun var utført arbeid av faglærte på badet. Selger svarte "ja" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornytt, og kommenterte:

flislegg på badet og brukte membranplaten og smør med membran.

I salgsprospektet og vedlegg til salgsprospektet var det opplyst om at det var meget sannsynlig med en full rør- og våtromsrehabilitering i borettslaget innen 2025.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.3.19, og overtatt av kjøper den 1.4.19.

Kjøper har forklart at hun omtrent 14 dager etter innflytting merket at det var en kloakklukt på det lille badet (bad nr. 2). Hun kontaktet selger og spurte om lukten. Ifølge kjøper fortalte selger at det var et kjent problem i borettslaget, og at dersom kjøper spylte sluket med vann ville dette hjelpe, ettersom lukten kom når dusjen ikke ble brukt regelmessig. Kjøper opplyste at de forsøkte dette en periode, men at lukten kom tilbake.

Selger har bestridt at de uttalte at dette var et kjent problem, eller at lukten forsvant hvis man spylte sluket, slik det ble hevdet av kjøper. Selger har forklart at kjøper tok kontakt etter overtakelsen, men at de opplyste til kjøper at de ikke hadde merket kloakklukt eller noen form for lukt på badet.

Kjøper kontaktet styret som opplyste at de ikke var kjent med problemet. Styret sendte vaktmester for å se på sluket i oktober 2019. Vaktmester påpekte at sluket var murt igjen, og han mistenkte at det ikke var vannlås. Kjøper fikk beskjed om at de ikke kunne ta i bruk badet før det gjenmurte sluket var åpent og eventuelt vannlås ble montert.

Kjøper reklamerte til selskapet den 14.11.19 som en følge av ufagmessigheter ved sluk og manglende vannlås.

Kjøper rekvirerte takstmann V. for å undersøke badet. Fra rapporten hitsettes bl.a.:

Under min befaring 08.09.2020 er det ikke registrert sluk i det lille badet. Under slukristen som er i badet, er det 75 mm rør. Det er mest sannsynlig ikke noe vannlås. - Da det var god trekk i rørrert, som indikere at rørrert står koblet direkte inn på avløpsnett.

Det store badet er ikke kontrollert, pga manglende adgang under dusjkabinettet. Bakenforliggende konstruksjon var ikke mulig å kontrollere i noen av badene. Det er i salgsdokumentasjonen opplyst at badene er bygget over original konstruksjon.

Badene hadde ved byggeår, felles sluk i det store badet som ligger vegg i vegg. Det kan se ut til at det laget en rørforbindelse mellom det lille og det store badet under rehabiliteringen i 2008. Denne type arbeid er å anses som ufagmessig, og angir lite forståelse for rett oppbygning av bad og rett fuksikring.

Ut fra forståelsen til salgsdokumentasjon, er det beskrevet at badene er overflate oppusset og ikke bygget ny. Det er beskrevet sluk, men ikke i hvilket bad.

Det er årsakssammenheng mellom lukten, og at det ikke er montert sluk med vannlås i badet.

.... Det skulle vært bemerket i tilstandsrapporten som forelå at det ikke var sluk i badet. Det var lett tilgjengelig, og del av instruks.

Takstmann V. beregnet tilbakeføringskostnadene avrundet til kr 102 000.

Kjøper innhentet pristilbud på utbedring av badet på kr 128 600.

Ifølge selskapet har selger forklart at de ikke har merket kloakklukt/lukt på badet, og at selger heller ikke har gjort endringer på rør/kloakk/sluk i deres eiertid. Fra klagesvaret hitsettes:

Selger har forklart at kjøper tok kontakt med de direkte i tiden etter overtagelse, hvor hun spurte om kloakklukt. Selger uttalte at de ikke hadde merket kloakklukt eller noen form for lukt på badet. Det ble videre presisert at selger ikke har gjort endringen på rør/kloakk/sluk. Selger forklarte kjøper at hun kunne ta kontakt med borettslaget, siden de hadde byttet rørene før selgers eiertid.

Forklaringen står i sterk kontrast til klagers påstander knyttet til hendelsesforløpet etter overtagelse. Det bestrides at selger skal ha uttalt at dette var et kjent problem, eller at lukten skulle forsvinne hvis man spylte sluket, slik det hevdes av klager.

Kjøper har anført at takstmannen har gitt uriktige opplysninger om at badet hadde sluk, jf. avhl. § 3-8. Sluket var lett tilgjengelig, og inspeksjon av sluk var en del av instruksene ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Kjøper viste også til at selger hadde krysset av i egenerklæringen for at tettesjikt/membran var oppgradert. Om innvirkningskriteriet ved vurderingen av opplysningssvikten presiserte kjøper at badet ikke kunne benyttes grunnet fare for lekkasje til underliggende enhet. Videre anførte kjøper det at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper anførte også at det ble reklamert i tide jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 128 600, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Videre anførte selskapet at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt som en følge av risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da det ved salget ikke var opplyst om – verken av takstmannen eller selger – at det minste av to baderom i leiligheten manglet sluk/hadde ufagmessig utført sluk. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I tilstandsrapporten ble badet gitt TG 2 og takstmannen presiserte at "Baderommet er av eldre dato". Videre fremgikk det at "eier opplyser at baderommet er pusset opp i 2008. Det ble da støp på originalt gulvbelegg, smøremembran og fliser". I salgsprospektet fremgikk det at badet var "overflateoppusset" i 2008.

Nemndspraksis har i slike tilfeller lagt til grunn at kjøper må forvente at underliggende konstruksjoner er fra byggeår, jf. bl.a. FinKN 2017-744.

Utstyr for sanitærinstallasjoner ble gitt TG 2, med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegget er oppbrukt. Takstmannen bemerket også under dette punktet at han ikke var autorisert på VVS-anlegg, og at det derfor på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Sekretariatet finner ikke grunn til å ta stilling til om det foreligger opplysningssvikt, all den tid vi er av den oppfatning at opplysningen om utførelsen av sluket/avløpet og manglende vannlås uansett ikke ville ha innvirket på kjøpsavtalen sett hen til badets alder og de risikoopplysninger som ble gitt ved salget. Se til sml. FinKN 2021-376 der nemnda kom til at manglende sluk på 40-50 år gammelt bad ikke hadde innvirket på avtalen. Se også FinKN 2016-086 der nemnda kom til at manglende sluk på bad fra 1969 ikke hadde innvirket. Sekretariatet legger til grunn at kjøper ut fra opplysningene ved salget i beste fall kunne forvente et sluk fra byggeåret 1982, slik at det uansett var påregnelig med utbedringer knyttet til dette. Sekretariatet bemerker at det heller ikke er registrert skader som følge av dagens løsning, og at det ved salget var opplyst at det meget sannsynlig ville bli en full rør- og våtromsrehabilitering i borettslaget innen 2025.

Sekretariatet finner ikke at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Kjøper har i klagen til nemnda blant annet fremholdt at det i innvirkningsvurderingen må legges vekt på at badet ikke kan benyttes grunnet fare for lekkasje, men nemnda kan ikke se at dette setter saken i et annet lys. Nemnda forstår det slik at bruksbegrensningen på badet er satt av sameiet og at dette er formidlet i kjøpers eiertid. Det er ikke sannsynliggjort at verken selger eller takstmannen var kjent med dette forut for salget, og det var etter nemndas skjønn uansett påregnelig at det kunne bli nødvendig med utbedringsarbeider knyttet til badet i nær fremtid. Videre var det ved salget opplyst om at det var sannsynlig at borettslaget ville iverksette en full rør- og våtromsrehabilitering innen 2025.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig med sekretariatet i at det i lys av opplysningene som var gitt ved salget, var påregnelig med kostnader til vedlikehold og utbedring av badene, sluk og røropplegg i nær fremtid.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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