

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-283

25.3.2022

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

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

Flere forhold – manglende sluk på bad – utett yttertak – lekkasje fra oppvaskmaskin – takstansvar? – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Et rekkehus i Asker oppført i 1985 ble solgt "som den er" for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.5.20. Ved salget ble det bl.a. opplyst at badet ble pusset opp for en del år tilbake, og at utførelsen var ufagmessig. Videre ble det opplyst at boligen hadde takteking fra byggeåret (TG 2), men det ble ikke funnet fukt. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil ved boligen, bl.a. at badet ikke hadde sluk, vanninntrenging rundt pipe, og lekkasje fra oppvaskmaskinen på kjøkkenet. Kjøper anførte at det var holdt tilbake opplysninger ved salget, da selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene, samt at det forelå et vesentlig avvik. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger hadde bestridt kjennskap til forholdene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 514 034, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, utett yttertak, og lekkasje fra oppvaskmaskin, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er et rekkehus i Asker oppført i 1985.

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

Konklusjon tilstand

Enderekkehus over 2 plan med 1. etasje og 2. etasje. I tillegg til loft med adkomst fra luke i trapperom. Boligen er oppført første halvdel på 80-tallet i et feltutbygget område. Boligen er oppført i den tids byggeskikk. Det er gjort en noen innvendig oppgraderinger av boligen noen år tilbake. Bad er fornyet i 2014. Bad er beskrevet som eget punkt i rapporten. Nytt kjøkken fra 2003. Utvendig er det gjort noe oppgraderinger i 2012 med blant annet gjerde og belegningsstein. Det ble malt utvendig i 2017. For ytterligere bemerkninger, påkostninger, avvik og beskrivelser henvises det til rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Takkonstruksjoner – TG 1

Beskrivelse: Sperretak i tre med sutaksplater i taktro.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det kan ikke ses at konstruksjonen er svekket ved visuell befaring slik at det antas at konstruksjonen er normalt slitt, alder tatt i betraktning. Det ble registrert noe fuktmerker rundt kanaler i sutaksplater. Fuktsøk med Protimeter ble utført uten at det ble registrert unormale verdier.

Taktekking og membraner – TG 2

Beskrivelse: Tekking med takstein fra byggeår. Kontrollert fra bakkenivå.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tekking anses å være normalt slitt, alder tatt i betraktning.

Bygning, generelt - 1. etasje / Wc – TG 2

Beskrivelse: Rommet er pusset opp for en del år tilbake.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal levetid for våtrom er ca. 20 år. Rommet er ikke fagmessig pusset opp.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Wc – TG 2

Beskrivelse: Fliser på gulvet utenom under bereder. Ukjent membranløsning. Fall til sluk fra flislagt gulv til sluk.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det kan ikke ses at det ligger membran i gulvet. Fliser er ikke lagt på hele gulvet.

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Wc – TG 2

Beskrivelse: Fliser på de fleste veggflater. Fliser lagt sannsynligvis på opprinnelig tapet.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ukjent membranløsning.

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Wc – TG 1

Beskrivelse: Takess.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normalt kosmetisk oppussingsbehov.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Wc – TG 2

Beskrivelse: Servant, toalett, skyllekum og bereder. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Bereder fra 2014. Tg 1. Utstyr ansees som normalt slitt, alder tatt i betraktning.

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Wc – TG 1

Beskrivelse: Mekanisk avtrekksventilasjon. Luftespalte under dør og ventil i vegg.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Denne type ventilasjon er normalt for boliger fra denne tidsepoken, men er normalt tilkoblet bryterpanel på kjøkkenventilator.

Kjøkkeninnredning – TG 1

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra 2003 ifølge tidligere salgsoppgave. Profilerte fronter i bjørk/bjørkefiner. Limtre benkeplate. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal slitasje og noe mindre skader. Tg 1-2.

VVS

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Wc med toalett, servant og dusjkabinett. Rommet har ikke sluk.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Utstyr ansees som normalt slitt, alder tatt i betraktning. Tg 1-2.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2010. Det fremgikk av skjemaet at selger ikke var kjent med feil ved bad. Det ble videre opplyst at A. Rør AS hadde installert dusjkabinett på badet i 1. etasje i 2011, og at K.H. AS hadde renovert badet i 2. etasje i 2014.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.5.20, og overtatt av kjøper den 21.8.20.

Kort tid etter overtakelsen oppsto det en lekkasje på badet i første etasje. Kjøper oppdaget da at badet ikke hadde sluk, og at baderomsgulvet ikke hadde tilstrekkelig fall. Det ble reklamert over forholdet den 21.9.20. Kjøper tilkalte O. Rør AS som avdekket at lekkasjen kom fra overgang mellom avløpsrør og bunnventil til dusjkabinettet. Det ble videre avdekket at eksisterende avløpsrør var for kort og mest sannsynlig sto i spenn, i tillegg til lekkasje fra bunnventil. Senere ble det konstatert lekkasje fra tilførrerslange mellom blandebatteri og takdusj. Kostnader for utbedring av skaden utgjorde kr 5 576.

Kjøper har vist til teknisk notat utarbeidet av takstmann T. som beregnet kostnader for etablering av sluk på bad til kr 75 625.

Kjøper oppdaget deretter vanninntrenging rundt pipe grunnet utett yttertak, og fremsatte reklamasjon til selskapet den 28.9.20. K. entreprenør ble kontaktet for å undersøke forholdet nærmere og utarbeide rapport. Fra rapporten hitsettes:

Utett yttertak rundt pipe. Slitasje over tid. Tak fra 1983. Sutakplate nedenfor pipe har slipt opp. Her renner også fukt fra. Målte heller ikke fukt i rommene under loft, men man kan se antydning til merker i takess. Kan se ut som dette er forsøkt målt over av tidligere eier. Listverk rundt pipe ser ut til og være Berørt av fukt. Utett rundt luftehatt, slitasje og eldet over 30 år. Man kan tydelig se fukt har trengt igjennom og fulgt luft rør ned i bjelkelaget hvor man kan se fukt på isolasjon over soverom der man kan se tydelige fuktmerker i takess.

Oppdater 15/10-2020:

Det viser seg at vann fra yttertak har spredd seg ut i himlingen i flere rom. Det er stedvis tydelig at isolasjonen har vært våt – denne må byttes. Under besiktigelse av kjøkken er det tydelig at det har vært en lekkasje fra oppvaskmaskin. Det var høye fuktverdier i både betongundergulv og i tilstøtende vegger på kjøkken.

Det er fremlagt pristilbud fra D. for utbedring av yttertaket på kr 175 000. Som følge av utett yttertak har kjøper hatt ytterligere utgifter på kr 67 627. Kjøper fikk dekket deler av beløpet av sin husforsikring.

Det ble den 15.10.20 reklamert også over lekkasjeskade fra oppvaskmaskin på kjøkkenet.

Total utbedring av kjøkkenet utgjorde kr 238 174. Dette inkluderte kr 13 360 for diverse rørarbeid, kr 4 484 for ny parkett og kr 197 937 for ny kjøkkeninnredning. På faktura for rørarbeid ble følgende beskrivelse gitt:

Tilkalt for å legge om avløp i veggen mellom kjøkken og stue, for å skape plass til etablering av nytt vindu, samt nytt vanntilførsel til kjøkken. Frakoblet og flyttet grenrør til sluk på bad i 2 etasje. Remontert avløpsrør, notert som Ok. Levert og montert nye festepunkter, stoppekraner, vannstoppeventil til nytt kjøkken. Frakoblet og fjernet eksisterende kobberrør til kjøkken. Kobberrør ble erstattet med PEX rør fra ROTH, satt på vann, notert som Ok. Avløp til kjøkken ble lagt om, da ellers utenfor kjøkkenskap. Ryddet arbeidsplass og kastet søppel.

Selskapet har fremlagt selgers forklaring i flere e-poster. Selger har forklart at det ble installert dusjkabinett på badet i 2011 av et firma. Selger var kjent med at rommet ikke hadde sluk, og viste til at dette var opplyst i tilstandsrapporten. Selger hadde benyttet badet over flere år uten problemer. Loftet hadde blitt brukt til oppbevaring, uten at selger hadde oppdaget tegn på fuktighet. Selger var ikke kjent med lekkasje fra oppvaskmaskinen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Hva gjaldt utett yttertak ble det bl.a. vist til at selger hadde malt over skjøter i taket for å skjule fukt- og vannskader. Det ble videre anført at takstmann hadde vært grov uaktsom ved ikke å bemerke forholdet. Kjøper har i tillegg anført at det var tilbakeholdt opplysninger om lekkasjer på kjøkken. Det ble bl.a. vist til at dersom takstmannen hadde

gjennomført fuktmåling i tråd med sitt mandat, ville forholdet ha blitt avdekket. Da det ikke var sluk på badet i første etasje, var det gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentene. Opplysningen om fall til sluk var også uriktig. I alle tilfeller var både det kvantitative og kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 514 034, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger var ukjent med forholdene, og opplysningsbildet tatt i betraktning var det heller ikke tale om ansvarsbetingende opptreden fra takstmann, eller et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke var gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8 om manglende sluk og manglende fall til sluk. Det forelå heller ikke 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 grunnet manglende sluk på badet i første etasje, utett yttertak og lekkasje fra oppvaskmaskinen.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at taket var utett og at det var lekkasje fra oppvaskmaskinen, jf. avhl. § 3-7. Det vises på disse punktene til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til.

Hva gjelder spørsmålet om det er grunnlag for takstansvar, jf. at selger identifiseres med takstmannen, viser nemnda til sekretariatets vurdering:

Hva gjelder lekkasjen fra oppvaskmaskinen, må kjøper i utgangspunktet kunne stole på at takstmannen har utført de undersøkelser som fremgår av hans mandat, med mindre annet er opplyst. Ethvert avvik fra mandatet må etter vårt syn anses kritikkverdig, men bestemmelsen fordrer imidlertid en opptreden som er grovt uaktsom. Følgelig må det et markant avvik til før takstmannens opptreden er ansvarsbetingende. Sekretariatet vil i den anledning vise til FinKN 2017-149, hvor takstmannens mandat i boligsalgsrapporten var at "lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres". I saken hadde takstmannen unnlatte å inspisere sluket, og dermed ikke avdekket manglende klemring. Fra nemndas avgjørelse hitsettes:

"Det er etter nemndas syn heller ikke grunnlag for å konstatere mangel etter avhl. § 3-7 begrunnet med grov uaktsomhet fra takstmannens side ved utarbeidelse av boligsalgsrapporten. Den forsømmelsen som takstmannen eventuelt gjorde seg skyldig i ved ikke å inspisere sluket, er ikke av en slik karakter at man kan si at takstmannen kjente eller måtte ha kjent til manglende klemring i sluket. En forsømmelse av å gjøre en inspeksjon som normalt skal gjøres, er av en annen karakter enn en unnlatelse av å anmerke et forskriftsstridig forhold som takstmannen må ha sett, slik som i FinKN-2012-571 og FinKN-2014-288, hvor takstmannens unnlatelse av å anmerke forskriftsstridig innkledning av pipe ble ansett omfattet av avhl. § 3-7."

Sett i lys av ovennevnte nemndsavgjørelse, kan det etter vårt syn ikke anses som et markant avvik fra forsvarlig opptreden at takstmannen unnlot å opplyse om at fuktsøk ikke var foretatt. Vi vil påpeke at manglende etterlevelse av mandatet i rapporten må vurderes som klanderverdig, men i dette tilfellet ikke grovt uaktsomt i relasjon til kunnskapsvilkåret i avhl. § 3-7 første punktum.

Hva gjelder eventuelt ansvar på takstmanns hånd i forhold til lekkasjen på taket bemerker vi at det fremstår som noe vanskelig å vurdere i hvilken grad lekkasjen var så synlig/merkbar under takstmannens befaring at han skulle ha bemerket dette i tilstandsrapporten. Det ble opplyst av takstmannen i tilstandsrapporten at det var registrert noe fuktmerker rundt kanaler i sutaksplater, men at fuktsøk med Protimeter ikke ga utslag for unormale verdier.

Det vises videre til at rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste undersøkelsesnivå. Dette innebærer bl.a. at det "utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep". Det er etter vårt syn ikke fremlagt noen fagkyndig vurdering som taler for at takstmannen ved en slik forenklet befaringsmåte måtte ha avdekket skadene. Dette har betydning for vurderingen av takstmannens aktsomhet. Etter nemndspraksis kreves grov uaktsomhet fra takstmannens side for at det skal foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon med selger, og sekretariatet kan ikke se at dette er dokumentert i saken. Det vises i den sammenheng til FinKN 2019-179:

"Når det gjelder spørsmål om takstmannsansvar etter avhl. § 3-7, er nemnda enig med sekretariatet i at det er vanskelig å vurdere i hvilken grad forholdet var så synlig at takstmannen under sin befaringsmåte skulle ha sett og anmerket det. Nemnda har derfor kommet til at det ikke kan sies å være sannsynliggjort identifikasjonsansvar for takstmann for det påklagde forholdet."

Sekretariatet er på denne bakgrunn kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at takstmannen kjente eller måtte kjenne til feilene ved taket, eller at takstmannen for øvrig har opptrådt uaktsomt i henhold til sitt mandat, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda viser til sekretariatets grundige drøftelse av spørsmålet om takstmannen kjente eller måtte kjenne til forholdene ved taket og oppvaskmaskinen, eller om takstmannen for øvrig har opptrådt uaktsomt. Nemnda deler sekretariatets vurderinger på disse punktene og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Selv om det er klanderverdig at takstmannen ikke bemerket at han ikke hadde gjort fuktundersøkelser på kjøkkenet, slik det fremgår av mandatet i tilstandsrapporten at han skal gjøre, kan ikke nemnda se at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt. Nemnda kan heller ikke se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at takstmannen kjente eller måtte kjenne til feilene ved taket.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-8 grunnet manglende sluk/manglende fall til sluk på badet i boligens første etasje. Nemnda finner ikke grunn til å ta stilling til om det ved salget er gitt en uriktig opplysning på dette punktet, da en eventuell uriktig opplysning ikke kan ha innvirket på avtalen. Det vises til de risikopplysningene som var gitt om badet i salgsdokumentasjonen, herunder at badet ikke var fagmessig pusset opp, at membranløsningen var usikker, samt at badets underliggende konstruksjon hadde ukjent alder. I tilstandsrapporten var baderommet for øvrig gitt tilstandsgrad 2.

I tilstandsrapporten var det både opplyst at det ikke var sluk på badet samt at det var fall til sluk på det samme baderommet. Det er klart uheldig at det er gitt motstridende opplysninger i tilstandsrapporten på dette punktet, men sett i lys av de øvrige risikopplysningene kan ikke nemnda se at dette tilsier at lovens innvirkningsvilkår likevel er oppfylt.

Det foreligger dermed ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Utbedringskostnadenes størrelse er oppgitt å være i overkant av kr 500 000. Sett i lys av de opplysningene som ble gitt ved salget, er flere av kostnadene påregnelige. Slik denne saken ligger an, finner sekretariatet det ikke nødvendig å ta stilling til hvor stor del av utbedringskostnadene som var påregnelige og legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hvorvidt avviket er så markant upåregnelig at lovens vesentlighetskrav er oppfylt, vil imidlertid bero på en helhetsvurdering hvor momenter som bl.a. salgssituasjonen, feilens art og betydning, og boligens karakter og standard, vil være av avgjørende betydning, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29.

Det ble ikke gitt opplysninger om at taket var fornyet siden byggeår. Følgelig var oppgraderinger og ev. skjulte følgeskader også på dette grunnlag forventbart. Se til sml. FinKN 2018-565. Ved salget ble det også opplyst at badet i første etasje ikke hadde fagmessig utførelse, noe som innebærer at risikoen for omfattende feil og mangler er stor da utførelsen er gjort uten byggefaglig innsikt og håndverksmessig

kompetanse. Slik vi forstår det er det heller ingen skader på badet og dagens løsning med dusjkabinett ble installert av fagfolk og har fungert siden 2011. Videre ble baderommet vurdert 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.

Hva gjelder lekkasjen fra oppvaskmaskinen på kjøkkenet har kjøper fremlagt kostnader til en full utskiftning av kjøkkeninnredningen. Dokumentasjonen på dette punkt er etter vårt syn mangelfull. Rapporten inneholder ingen vurdering av nødvendigheten av full renovering, eller av muligheten for lokal utbedring i stedet. Siden det er kjøper som har bevisføringsplikten med hensyn til kravets eksistens og omfang, vil eventuelle uklarheter knyttet til utbedringsbehovet gå ut over han. Ut fra de opplysningene som foreligger, kan ikke sekretariatet legge til grunn at en total renovering av kjøkkenet var nødvendig for en forsvarlig utbedring av lekkasjen fra oppvaskmaskinen.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. 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.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).