

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-320

30.3.2022

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

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

Feil ved bad – oppusset/nytt i 2008 – opplyst om ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Askim kommune fra 1991 ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill. i 2019. Ved salget ble det blant annet opplyst om "*nyoppusset bad*" og "*bad fra 2008*" i hhv. prospektet og tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten ble badet gitt TG 2 og utstyr for sanitærinstallasjoner ble gitt TG 1. I selgers egenerklæring ble det opplyst om nye overflater på bad fra 2008, utført av faglærte og ufaglærte. Selger krysset av "*Nei*" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk var oppgradert/fornytt. Kjøper reklamerte i juli 2020 over at det kom vann fra flisene under toalettet. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det forelå et vesentlig avvik. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke var kjent med feil ved badet, og at det ikke var utført arbeider på badet i selgers eiertid. Selskapet kunne heller ikke se at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning kr 265 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle boligen er en enebolig i Askim kommune oppført i 1991.

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

Velholdt enebolig (...).

Innhold

(..) Boligen holder en gjennomgående god standard på alle overflater, og er vesentlig oppgradert de senere år.

(...)

Oppgradert i 2008 med følgende vesentlige påkostninger:

- Nyoppusset bad.

- Nye innvendige overflater i 2. etasje.

(...)

Bad fra 2008 med flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Malt himling av gipsplater. Naturlig ventilasjon. Badet er utstyrt med:

Dusj/hjørne

Servantseksjon med skuffer, skap og heldekkende porselensvask

Innmurt speil med lys

Fra tilstandsrapportens punkt "*Konklusjon*" hitsettes følgende:

Oppgradert i 2008 med følgende vesentlige påkostninger:

- Nyoppusset bad

- Nye innvendige overflater i 2.etasje

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad og vaskerom. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Badet ble gitt tilstandsgrad (TG) 2:

Beskrivelse:

Bad fra 2008 med flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Malt himling av gipsplater. Naturlig ventilasjon.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Sluket var plassert under dusjhjørnet og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Fuktsikringen er ukjent men det er antatt brukt smøremembran. Det bør etableres spalte i dusjhjørnets sokkel slik at eventuelt lekkasjevann kan renne til sluk. Fallforhold på badegulv er ikke kontrollert. TG er satt basert på vurdering og ukjent fuktsikring. Baderommets brukstid vil forlenges vesentlig ved å installere dusjkabinett.

Utstyr for sanitærinstallasjoner på badet ble gitt TG 1. Det sto også at utstyret fra 2008 hadde normal bruksslitasje. Det ble opplyst at rør og VVS-anlegget ikke var vurdert.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2015. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom, svarte selger "*Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*". Selger oppga firmanavn, og opplyste:

Nye overflater og armaturer i 2008.

Selger svarte "*nei*" på spørsmål om "*tettesjikt/membran/sluk*" ble "*oppgradert/forny*et".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 250 000 ved kjøpekontrakt datert 11.10.19, med avtalt overtakelsesdato 1.11.19.

Kjøper reklamerte til selskapet 1.7.20. Det ble vist til at det kom vann under flisene ved toalettet og at det også var oppdaget noe vann på soverommet. Kjøper opplyste også at det var mistanke om at det ikke var membran på badet.

Kjøper har fremlagt rapport fra rørlegger Ø. AS datert 17.7.20:

Ø. AS har kontrollert fuktighet på gulv både på soverom og bad, og veggen på bad. Det viser kritisk utslag av fuktighet på gulvet i hele badet. Vann kommer også ut fra fug mellom fliser når man trækker på dem. Det er også sprekk i fug mange steder og fliser er løse:

Veggene på badet var tørre bortsett fra dusjsone. De var høy fuktighet i veggen hvor dusjbatteri er montert: mellom gulv og dusjbatteri (andre bildet under). Over dusjbatteri er det ingen fuktighet (første bildet under). Det kan hende at det lekker fra et av rør som går til dusjbatteri.

Vi mistenker at det er ingen membran på badet. Denne kan identifiseres enten i sluk eller ved dørteskel. Sluk er ikke til å se på badet, og vi kan ikke si om den finnes eller ikke. Vi åpnet dørteskel for å se etter membran og fant bare noen sølv teip, som ikke har noen funksjon. Det var ingen membran synlig der og konklusjonen ble at det ikke finnes membran på dette badet:

En av mulige gruner til lekkasje kan være at sluk er tett (om det finnes en sluk) og vann sprer seg gjennom betong i hele badet og til naborommet.

Det er ingen inspeksjonshull under vegghengt toalett slik at vannet fra eventuell lekkasje ikke kan komme ut gjennom det manglende hullet. Det er ikke mulig å sjekke om det finnes membran i toalett-kassa.

Høy fuktighet på badet har påvirket naborommet/soverom. Parkettgulv på badet viser fuktighetsverdi akkurat på grensen mellom normal og fuktig. Det er bare tidsspørsmål hvor fort problemet utvikler seg slik at også gulv på soverommet blir våt og ødelagt:

Det er ingen fall på badet

Konklusjon:

Det må fjernes dusjkar og rives gulvet for å undersøke hvor er sluk og for å undersøke rørene for å finne kilden til lekkasje.

Det ble også fremlagt rapport fra Ø. AS av 22.1.21, hvor det ble bekreftet at det fremdeles kom vann fra gulvet. Det ble gitt pristilbud for utbedring på kr 265 000 inkl. mva.

I følge selskapet hadde selger ikke noen kjennskap til de påberopte forholdene. Selskapet viste til at selger aldri hadde opplevd problemer med badet, og det var ikke utført arbeid på badet i selgers eiertid.

Salgsdokumentene fra da selger kjøpte boligen i 2015 ble fremlagt, herunder tidligere selgers egenerklæring.

Kjøper har anført at selger måtte ha kjent til fukt på badet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper anførte også at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 265 000.

Selskapet har anført at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger om baderommet, jf. avhl. § 3-7. Det var ikke gitt uriktige opplysninger som hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8. Selskapet har bestridt at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at det var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de påberopte avvikene knyttet til badet, jf. avhl. § 3-7. Etter en samlet vurdering kunne sekretariatet heller ikke se at kjøper kunne forvente annet enn at badet var pusset opp med nye overflater og armaturer i 2008, uten oppgradering av tettesjikt/membran. Det var da ikke gitt uriktige opplysninger om badet, jf. avhl. § 3-8. På denne bakgrunn forelå det heller ikke et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar grunnet uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8, har sekretariatet ut fra det samlede opplysningsbildet kommet til at det ikke ble gitt feilaktige opplysninger om badet. Det er bl.a. vist til følgende:

I prospektet ble det under "Innhold" vist til "Nyoppusset bad" fra 2008. Senere på samme side er det opplyst om "Bad fra 2008 med flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler." Under tilstandsrapportens punkt "Konklusjon" er det vist til "Nyoppusset bad" i forbindelse med oppgraderinger i 2008, mens det i tilstandsrapportens punkt om bad er opplyst om "Bad fra 2008 med flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler". I selgers egenerklæring er det opplyst at det i 2008 ble utført arbeider på bad/våtrom av både faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad, og at arbeidet som ble utført var nye overflater og armaturer i 2008. Det er videre krysset av for at tettesjikt/membran/sluk ikke ble fornyet.

Det er på bakgrunn av opplysningene gitt ovenfor klart at det ble gjort arbeider på badet i 2008, før selgers eiertid. Det er imidlertid ikke åpenbart hva kjøper kunne forvente av badets tilstand, herunder knyttet til fuktsikring. Opplysningene om "Bad fra 2008" trekker etter sin ordlyd i retning av at kjøper kunne forvente et bad med underliggende konstruksjoner fra nettopp 2008.

(...)

Det er imidlertid flere opplysninger i denne saken som også tilsier at kjøper ikke kunne forvente at det var gjennomført en fullstendig renovering av badet som også omfattet membran/fuktsikring.

Det følger som nevnt av fast nemndspraksis at det er samlede opplysningsbildet som må vurderes når det vurderes om det foreligger mangel etter avhl. § 3-8, se eksempelvis FinKN 2020-543.

Det er i tilstandsrapporten konkret angitt at fuktsikring av badet er ukjent. Videre er badet gitt TG 2 under henvisning til blant annet den ukjente fuktsikringen. Det fremgår også av tilstandsrapporten at selgers egenerklæringsskjema ikke var ferdig utfyllt, og at takstmannen derfor ikke har sett dette. I kjøpekontrakten er det imidlertid under punkt 12 angitt at selger har utarbeidet en slik, og kjøper erklærer å være kjent med denne. I erklæringen er det angitt at det som ble utført av arbeider på badet ble utført av både faglærte og ikke faglærte. Det er videre angitt at arbeidet som ble utført var nye overflater og armaturer, og at membran, sluk, m.m. ikke ble oppgradert. Det er følgelig gitt mer omfattende opplysninger i denne saken enn i FinKN 2014-393, som tilsier at kjøper ikke kunne forvente at badet var fullstendig renoveret. Vi viser også til FinKN 2021-875, der nemnda i mangelsvurderingen la særlig vekt på hva som ble opplyst om arbeidene på badet i egenerklæringsskjemaet.

Etter en samlet vurdering kan ikke sekretariatet se at kjøper kunne forvente annet enn at badet var pusset opp med nye overflater og armaturer i 2008, uten oppgradering av tettesjikt/membran. Det er da ikke gitt uriktige opplysninger om badet.

Sekretariatet er også enige med selskapet i at angivelse av overflateoppussing i 2008 i stedet for 2011 ikke kan medføre at det foreligger uriktige opplysninger og mangel etter avhl. § 3-8. Som selskapet påpeker er det en begrenset feilangivelse på tre år knyttet til overflateoppussing, og dette anses ikke i noe tilfelle å kunne ha innvirket på avtalen.

Nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre også dette.

For så vidt gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke er oppfylt.

Nemnda har kommet til det samme, og slutter seg også her til sekretariatets grundige drøftelse.

Nemnda viser særlig til sekretariatets oppsummering, som også er dekkende for nemndas syn:

Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Vi har i vurderingen særlig vektlagt at kjøper ikke kunne forvente annet enn at de underliggende konstruksjonene var 29 år ved salget. Ut fra dette var det etter sekretariatets vurdering påregnelig med utbedring av sluk, tettesjikt, og røropplegg i nær fremtid. Vi ser at det kan fremstå upåregnelig for kjøper å måtte rive hele badet, inkludert de arbeidene som var utført i 2008, men dette er likevel ikke tilstrekkelig til å konstatere at det foreligger et vesentlig avvik. Ettersom eiendommen da ikke kan sies å være i "vesentlig ringare stand" enn det kjøper kunne regne med, utgjør forholdene heller ingen mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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