

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-36

10.1.2022

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

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

Lekkasje fra bad – TG 2 – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Oslo oppført i 1965 ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.2.21. Det ble opplyst ved salget at baderommets tetthetsfunksjon var i slutfasen av forventet levetid, og badet ble gitt tilstandsgrad (TG) 2. Før overtakelsen ble det oppdaget en lekkasje fra badet ned til etasjen under. Kjøper anførte at selger hadde brutt sin opplysningsplikt ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå opplysningssvikt fra selger og at kjøper måtte forvente et eldre bad. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 419 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av utett bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en leilighet i Oslo oppført i 1965.

Vedrørende badet ble følgende opplysninger gitt i tilstandsrapporten:

Overflater på Innvendige gulv – TG 2

Beskrivelse: Gulvflater på bad består av: Flislagt gulv på bad.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv 1 våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Baderommets gulv-konstruksjon er eldre, støpt betong.

Sluk: pvc sluk.

Membran: ukjent produkt.

Tetthetsfunksjonen er i slutfasen av forventet levetid for denne type konstruksjon. Baderommets tilstandsgrad satt med bakgrunn i alder og konstruksjons- prinsipp på byggetidspunktet, selv om det ikke er registrert alvorlige tilstandssvekkelser.

Overflater på Innvendige vegger – TG 2

Beskrivelse: Veggflater på bad består av: Flislagte veggflater.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal bruks-slitasje.

Bad: det ble søkt etter fukt med fuktdetektor (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var små indikasjoner på fukt og riss/sprekker i nedre del av dusjonens vegger. Baderommets tilstandsgrad satt med bakgrunn i alder og konstruksjons- prinsipp på byggetidspunktet, selv om det ikke er registrert alvorlige tilstandssvekkelser.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – TG 1

Beskrivelse: Toalettrom med vegghengt wc og servant. Bad med servant fra 2020 med skuffer under, dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Porselen/garnityr med normal bruks-slitasje.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2016. Selger opplyste at hun ikke var kjent med feil eller at det var utført arbeid på bad. Det ble videre opplyst at det kunne oppstå noe fukt på badet (med dusj) pga. ingen vifte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.2.21, og overtatt av kjøper den 22.5.21.

Mellom kontraktsinngåelsen og overtakelsen ble det oppdaget en lekkasje fra baderommet ned til etasjen under. Takstfirma T. utarbeidet skaderapport på oppdrag fra borettslagets forsikringsselskap, og ga følgende forklaring i sin rapport:

Skadeårsak er med overveiende sannsynlighet utett våtrom som følge av lekkasje mellom membran og slukets klemring. Det er ingen synlig membran tilsluttet sluk.

Kjøper har videre fremlagt skadetakst fra N. AS. Fra rapporten siteres:

Årsak

Sluk er sannsynligvis fra byggeår (1967). Det er ikke synlig membran i sluk. Sannsynligvis har det blitt støpt og flislagt oppå eksisterende badegulv ved tidligere oppussing. Grunnet tidligere fuktskader, så har det blitt satt inn dusjkabinett som leder vann direkte i sluk. Skadeårsak antas å skyldes utettheter rundt sluk og eventuelt også gulvet som helhet. Dersom sluk blir tett, så vil vannet stige og vann vil flyte ut på gulv. Når overgang mellom gulv og sluk er utett, så vil vann trenge ned i konstruksjonen.

Det ble innhentet pristilbud for totalrenovering av badet fra O. AS på kr 419 375.

Selger har i e-post av 16.8.21 til selskapet forklart følgende:

I løpet av tiden jeg bodde i (boligen), fra august 2016 til mai 2021 har det ikke skjedd noe lekkasje fra badet. De tre lekkasjene naboen under nevner i taksrapporten, er antagelig lekkasjer som har skjedd langt tilbake i tid før jeg flyttet inn som jeg heller ikke har blitt informert om. I egenerklæringskjema fra (navn) som bodde i leiligheten før meg, nevner han at det skjedde en lekkasje fra bad i 2012 som ble fikset av faglært firma "R vakta". Det er altså kun denne lekkasjen tidligere eier oppgav i sitt egenerklæringskjema som ble fikset av fagfolk i 2012 jeg har vært klar over. Det er ikke skjedd noe lignende etter at dette ble fikset. Påstanden om at jeg har visst om flere lekkasjer er derfor ikke riktig da dette ikke har skjedd mens jeg har bodd i leiligheten og at den som ble nevnt ble fikset av fagfolk.

Kjøper har anført at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til at selger kjente eller måtte kjenne til skadene på badet, men krysset av "nei" i egenerklæringen på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrom. I alle tilfeller forelå det et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at utbedringskostnadene var høye.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 419 000.

Selskapet har anført at boligen ikke hadde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det hadde ikke vært lekkasje fra badet i selgers eiertid. Selskapet kunne uansett ikke se at innvirkningsvilkåret var oppfylt gitt baderommets alder. Det var videre fullt ut påregnelig med utbedring av et 50 år gammelt bad.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke nødvendig å ta stilling til om det forelå opplysningssvikt, da en eventuell opplysningssvikt uansett ikke kunne antas å ha virket inn på avtalen. Basert på boligens alder var avviket heller ikke vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt om badet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda har kommet til samme konklusjon. Nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om lekkasjer på badet, ei heller at det er angitt uriktige opplysninger om dette i salgsdokumentene. Nemnda viser her særlig til selgers forklaring i e-post av 16.8.21, som nemnda oppfatter som troverdig og fyllestgjørende. For nemnda er det derfor ikke påkrevd å ta stilling til om innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Med mindre annet er opplyst, må som nevnt kjøper legge til grunn at baderommet er fra boligens byggeår, jf. FinKN 2018-354. Selv om det visuelt kan fremstå som at badet er pusset opp etter byggeår, gir det totale opplysningsbildet etter vårt syn likevel ikke kjøper en forventning om at det samtidig ble foretatt en full renovering av baderommets underliggende konstruksjoner. Det bemerkes at nye fliser heller ikke vil ha noen betydning for badets tettefunksjon. Kjøper måtte dermed uansett forvente at fukt kunne trekke gjennom flisene og ut i konstruksjonen som følge av manglende eller sviktende tettesjikt.

Nemnda er enig i dette. I tilstandsrapporten var det opplyst at *"Tetthetsfunksjonen er i sluttfasen av forventet levetid for denne type konstruksjon"*. Samlet sett kan nemnda vanskelig se at det foreligger noe markant avvik mellom det kjøper kunne forvente ut fra risikoopplysningene som ble gitt om badet og badets tilstand. Det foreligger derfor ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).