

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-386

2.5.2022

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved 18 år gammelt bad (TG 2) – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En halvpart av en tomannsbolig i Risør oppført i 2001 ble solgt "som den er" for kr 1,7 mill., og overtatt av kjøper 2.5.19. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var badet gitt TG 2, grunnet manglende drencshull/fuktsikring av sistene. Videre ble det opplyst om synlig membran i sluk og "antatt oppkant på membran under terskel dør". Det ble også opplyst om tilnærmet slett gulv, og lett fall i dusj til sluk. I februar 2021 oppsto det en lekkasje fra badet i forbindelse med at kjøper benyttet dusjen. En takstmann som undersøkte badet påpekte at det ikke ble registrert membranmansjett i sluk, men uttalte senere at det kunne være membran under klemring selv om denne ikke var synlig. Årsaken til lekkasjen fra badet var dårlig fall på gulv og manglende membranoppkant ved dørterskel. Takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten ved salget fremla bilde av sluket tatt ved hans befaring, og selskapets takstmann uttalte at bildet viste at det var ført ned en mansjett innunder klemringen. Kjøper anførte at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, under henvisning til at det ikke forelå opplysningssvikt eller en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 244 496, samt forsinkelsesrente fra 28.5.21.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en halvpart av en tomannsbolig i Risør oppført i 2001.

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

STANDARD

Boligen er fra 2001 og fremstår som normalt godt vedlikeholdt. (...)

I tilstandsrapporten var det opplyst om følgende under konklusjon:

Del av tomannsbolig fra 2001 over 2 etasjer, som fremstår som normalt godt vedlikeholdt.
Det er noe avvik på bad og vaskerom.

I tilstandsrapporten var badet gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Vurdering

Det er tilnærmet slett gulv i badet med sluk under badekaret og lett fall i dusjen til sluk.
Synlig membran i sluken og antatt oppkant på membran under terskel dør.

Det er ikke drenshull fra innebygd systerne.
Tilstandsgraden settes grunnet manglene drenshull/fuktsikring av systerne.

Tiltak / konsekvens

Drenshull bør etableres, slik at eventuell lekkasje fra systerne kommer ut i rommet.

Levetid

Ihht Byggforsk bygghetjblad 700.320 byggforvaltningen del 2 er normal levetiden:
10-30 år for bad med fliser på vegg og gulv.
30-50 år for Vasker, klosetter og badekar.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at han hadde bodd i boligen i 17 år. På spørsmål 1 om kjennskap til feil tilknyttet bad/våtrom, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 1.1 om kjennskap til om det var utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.3.19, og overtatt av kjøper 2.5.19.

Første uken i februar 2021 oppsto det lekkasje fra badet i forbindelse med at kjøper benyttet dusjen. Kjøper tok umiddelbart kontakt med sin husforsikring i Fremtind, som innhentet en skaderapport fra takstmann M. datert 22.2.21:

Vi registrer ingen membranmansjett i sluk, og det er ingen membranoppkant mot terskel.

(...)

Kunden brukte dusjen, det kom vann ut på gulv utenfor dusjen. Og vann ut i gang utenfor dørterskel. Etterpå drypte vann ned i himling

(...)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsaken til lekkasjen er funnet å skyldes utett våtrom.

Ettersom det dusjes direkte mot flislagte overflater gulv og vegg, er rommet utsatt for vannsøl.

Gulvet har dårlig fall, og ved dusjing kommer vann ut på gulvet utenfor dusjen.

Dette har rennet mot terskel, og ettersom her ikke er vanntett oppkant mot terskelen, har vann strømmet ut under terskel og ut på gulv i gangen.

Videre også ned i himling i etasjen under.

(...)

Oppsummering

(...) Ved dusjing har det kommet vann ned i etasjeskillet. Årsaken er funnet å skyldes utett våtrom idet vi ikke finner mansjett rundt sluk, eller oppkant mot terskel.

Noe fukt i mineralull i himling er å anse som følgeskade i tilstøtende rom.

Det ble fremsatt reklamasjon overfor selskapet 23.2.21.

Kjøper innhentet pristilbud for utbedring fra firma T. på kr 206 750 inkl. mva., og fra firma F. på kr 37 746 inkl. mva.

Takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten som forelå ved salget ga følgende kommentarer:

Jeg har sett på rapporten og bilder, legger ved bilde av sluken hvor det ser ut som det er membran under klemring.

Selskapets interne takstmann ga følgende kommentarer:

På vedlagt bilde fra takstmannen så er det klart ført ned en mansjett som ligger riktig ført innunder klemringen. Når jeg ser på bildene i rapporten fra (takstmann M.), så er det ikke mulig å se om det er noen membran da bilde er så dårlige. Er det mulig å få eier til å ta nærbilde av sluket?

Da boligen er fra 2001 så baderommet er 21 år i dag, noe som ville vært meget merkelig om det ikke er membran i sluket, da ville det ha vært ekstreme vannskader i konstruksjonen, noe det ikke er. Høres mer som en løs klemring/ utetthet som nå har forårsaket lekkasjer.

I e-post av 13.4.21 ga takstmann M. følgende redegjørelse:

Har ingen nærbilder, har lagt ved råfoto, men litt kommer litt dårlig frem. Det kan være membran under klemring selv om denne ikke synes, men det er ikke oppkant mot terskel. Se bilder i rapporten.

Det skal være vanntett oppkant mot terskel eller 2,5 cm fra topp sluk til underkant terskel.

Det er ikke tilfellet her.

På grunn av at det er feil fall på gulvet, renner vann fra sluk mot terskel, eller vannsøl generellt renner mot terskelen.

Som følge av at det ikke er membranoppkant mot terskel er det utett våtrom. Og vann har trengt ut her og ned i himling.

Kjøper har anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble anført at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til at baderommet var utett. Kjøper viste til at forholdene var godt synlige for takstmannen som vurderte baderommet etter at avviket ble avdekket. Det ble videre anført at opplysningene i tilstandsrapporten om "*synlig membran i sluken og antatt oppkant på membran under terskel på dør*" var uriktige. Det ble også anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med, og i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde 11,67 % av kjøpesummen, og at badet ikke var fuktsikret i strid med TEK 97. Til sammenligning ble det vist til HR-2017-1073-A og LB-2003-10061.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 244 496, med tillegg av forsinkelsesrente fra 28.5.21, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble anført at verken selger eller takstmann hadde forutsetninger for å avdekke utettheter på badet. Det ble videre anført at opplysningen om synlig membran var korrekt, og at opplysningen om oppkant under terskel ble gitt med forbehold. Selskapet anførte at det ikke var dokumentert noen byggefeil som nødvendiggjorde et nytt bad, og at det avdekkede forholdet ikke utgjorde et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ingen mangel etter avhl. § 3-8. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at det manglet membran i sluket. Opplysningen om antatt oppkant på membran under dørterskel var gitt med forbehold, og kunne ikke forstås som en objektiv konstatering av faktiske forhold. Etter sekretariatets vurdering var det heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, da det ikke forelå tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at takstmannen kjente eller måtte kjenne til at badet var utett. Etter en konkret helhetsvurdering, hvor det særlig ble lagt vekt på badets alder og de øvrige opplysningene som ble gitt om badet ved salget, kom sekretariatet til at det heller ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet forhold ved et 18 år gammelt bad.

Sekretariatet kom til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8 grunnet opplysningene i tilstandsrapporten om *"synlig membran i sluken og antatt oppkant på membran under terskel på dør"*. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det ikke er, eller at det ved takstmannens befaring ikke var, membran i sluket. Det vises til sekretariatets grundige drøftelse av spørsmålet, som nemnda tiltrer. Hva gjelder opplysningen om *"antatt oppkant på membran under terskel på dør"*, så er det etter nemndas skjønn tatt et tydelig forbehold ved at takstmannen har skrevet at dette er noe han *antar*. Ved denne reservasjonen er det tatt et tydelig forbehold for at det ikke er en objektiv konstatering av et faktisk forhold. Nemnda kan følgelig ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Videre har kjøper anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da takstmannen holdt tilbake opplysninger om at badet er utett. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet kan ikke se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at takstmannen kjente eller måtte kjenne til at badet var utett. Årsaken til at det har oppstått lekkasje fra badet synes å være en kombinasjon av svakt fall og manglende membranoppkant ved dørterskel. I tilstandsrapporten ble det opplyst om tilnærmet slett gulv, og lett fall i dusjen. Det er ikke fremlagt noen uttalelser fra fagkyndige som er egnet til å belyse synligheten av at det ikke var membranoppkant under terskelen. Dette ble avdekket etter lekkasje på det aktuelle stedet, hvilket klart nok indikerer at badet er utett i dette området. Det foreligger ingen bevismessige holdepunkter for at dette kunne avdekkes av takstmannen ved en visuell befaring av badet. Vi viser for øvrig til vurderingen ovenfor. Etter vår vurdering er det ikke sannsynliggjort at takstmannen kjente eller måtte kjenne til at badet var utett, eller at han for øvrig har handlet uaktsomt i henhold til sitt mandat.

Nemnda slutter seg til dette, og kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Til tross for at utbedringskostnadene er høye, nærmet badet seg det øvre sjikt av forventet levetid. Det var følgelig påregnelig at det ville oppstå behov for utbedring av badet. Badet var også gitt TG 2 i tilstandsrapporten om var utarbeidet i forbindelse med salget, noe som indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. 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), Nina Johannessen (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).