

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-536

16.6.2022

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

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

18 år gammelt bad – løse fliser – feil ved el-anlegg – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Vestby kommune oppført i 2002 ble solgt "som den er" for kr 5,2 mill., og overtatt av kjøper den 16.11.20. Det fremgikk av tilstandsrapporten at badet var fra byggeåret, og badet ble gitt TG 2. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til feil ved bad og el-anlegg. Etter overtakelsen avdekket kjøper bulende og løse fliser, og reklamerte til selskapet. Senere ble det også avdekket feil ved el-anlegget. Kjøper anførte at selger hadde kjennskap til problemer med flisene, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke var kjent med omfattende problemer med løse fliser, og at boligen uansett ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 335 792, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Leiligheten i Vestby kommune ble oppført i 2002.

I prospektet ble det opplyst om følgende:

En flott selveierleilighet med god standard på innredning og utstyr. Panoramautsikt og gode solforhold.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2015, og det ble krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til feil og/eller utførte arbeider på baderom og el-anlegg.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende om bad og el-anlegg:

Bad – leilighet

(...)

Beskrivelse:

Bad fra byggeår.

Eiere har satt inn ny innredning og garnityr.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG 2

Fall til sluk er ivaretatt.

Lekkasjevann vil renne til sluk fra alle deler av rommet.

Eget hjelpesluk utenfor dusjnisje.

Fuktmåler viser normale verdier.

Rommet fungerer godt med dagens tilstand. Det benyttes videre dusjkabinett som gjør at rommet får liten vannpåkjenning.

TG angis kun opp mot alder, da mer enn halvparten av levetiden er oppbrukt.

(...)

Elektriske anlegg – leilighet

Beskrivelse:

Sikringsskap med automatsikringer.

13 fordelerkurser.

Hovedsikring på 40 ampere.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Takstmannen setter ikke TG på det elektriske anlegget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.7.20, og overtatt av kjøper den 16.11.20.

Kjøper avdekket bulende fliser og fliser som løsnet på badet i februar 2021. Kjøper reklamerte til selskapet 23.2.21.

Kjøper engasjerte takstmann R. som besiktiget badet og utarbeidet rapport av 24.3.21:

Rapportsammendrag

(...)

Total sum utbedring inkl.mva. 275 000

Vurdering/Skadeårsak

Skadeårsaken er mangelfull prosjektering og håndverkerfeil ved montering av flis.

Følgende avvik er registrert, se vedlagte bilder for detaljer:

1. Mangelfull montering av keramiske fliser da fliser stedvis løsner fra vegger og det er registrert riss i fuger samt bom bak fliser flere steder. Årsaken er mest sannsynlig dårlig fuktbestandighet i lim, uegnet kombinasjon av underlag/lim/flis og, eller mangelfull limdekning. Utførelse strider iht. Byggdetaljblad (...)
2. Det er registrert stedvis store toleranseavvik iht. Byggdetaljblad (...). Dette fører til at innredning og vasker av porselen ikke flukter med veggen.
3. Iht. Kjøper/dagens eier opplyste tidligere eier etter overtakelse at de har måttet lime tilbake fliser som har løsnet.

(...)

Utbedring/Kostnader

Ut ifra de registrerte avvik legger undertegnede til grunn utbedring/rehabilitering av våtrom da fliser stedvis løse og områder med bom samt riss og sprekker i flis.

Innredninger og garnityr på våtrom de- og monteres. Fliser fjernes i sin helhet da takstmannen forutsetter at tettesjiktet er berørt. Vegger avrettes der det er avvik i toleransekravet. Det etableres nytt tettesjikt og fliser monteres etter gjeldende regelverk.

I e-postkorrespondanse fra april og september 2021 bekreftet takstmann R. at ovennevnte utbedringsmetode var den rimeligste og forsvarlige metoden.

Sommeren 2021 oppdaget kjøper feil ved stekeovn og ifølge reparatør fra Miele kunne det være problemer med oververn i boligen. Kjøper kontaktet V. Elektro som gjennomførte el-kontroll av leiligheten, hvor det ble avdekket flere feil. I sikringsskapet ble det avdekket manglende merking og ikke godkjent rørgjennomføring. Videre ble det avdekket løs stikk på vegg i vindfang, oppvaskmaskin koblet til skjøteledning og elektriske rør lagt over isolasjonen på loftet, en defekt

downlight på kjøkken og et manglende deksel. Videre fremgikk det av rapporten at det ikke forelå samsvarserklæring på downlights i taket på kjøkkenet og varmekablene i stue og kjøkken. Det ble utarbeidet et pristilbud av 8.7.21 hvor det bl.a. fremkom følgende:

Tilbudet innebærer:

- Sikringsskapet; merke 2 stk kurser i sikringsskapet
- Sikringsskudet; Tette rørrinnføringen i bunnen
- Vindfanget; Remontere stikkkontakten på veggen i vindfanget
- Vindfanget; Opprette jording til påvegg stikk.
- Kjøkkenet; Montere fast opplegg til oppvaskmaskin, dobbelt stikk. Hente strøm fra der skjøteledningen er tilkoblet.
- Kjøkkenet; Skifte downlights i taket
- Spisestue tak; Skifte downlights i taket
- Loftet; Legge isolasjon over eksisterende rørføring som er montert over eksisterende isolasjon
- Utvendig; Opprette jording til utestikk osv.

Sum for ovennevnte: (...) 25 134 inkl. mva.

De totale kostnadene for utbedring av el-avvik ble redegjort for i epost fra V. Elektro datert 5.11.21:

I tillegg til allerede oversendt pristilbud, der arbeidene ennå ikke er utført, vil det tilkomme faktura for selve el.kontrollen pålydende kr 5 812,50 inkl. mva. Samlede kostnader beløper seg da til kr 30 947,50 inkl. mva. Etter at tilbudet ble laget har vi oppdaget at downlights og vindfang ikke var med i beregningen for tilbudet. Tilleggs kostnader for dette vil være kr 14 000 inkl. mva. Vil samtidig gjøre oppmerksom på avsnittet på side to i tilbudet der vi anfører usikkerhet i forbindelse med kontroll av gulvvarme. (...)

Kjøper innhentet ytterligere dokumentasjon i forbindelse med utbedring av badet. Rapport av 24.3.22 hadde bilder av hvordan veggen så ut før reparasjon og redegjorde for arbeidet som var utført på badet.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Selger bestrider å ha kjennskap til at løse fliser var et gjennomgående problem i dette sameiet. Selger bodde i boligen i 5 år. Tidlig i deres boperiode oppdaget de 3 løse fliser ved toalettet som de limte opp igjen selv. Etter dette har selger ikke hatt noen problemer med fliser, og badet fremsto for selger helt uten feil. Det har altså ikke vært et "problem" slik det anføres, men et tilfelle for flere år siden som enkelt løste seg ved at selger limte på flisene igjen.

Kjøper fremla en faktura for utførte arbeider fra M. AS datert 24.3.22 på kr 101 911 inkl. mva.

Kjøper anførte at selger ga mangelfulle opplysninger om kjennskap til løse fliser på badet, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at selger hadde vært kjent med løse fliser som selger hadde limt på igjen, og løse fliser fremsto som et gjennomgående problem i sameiet. Boligen hadde uansett et vesentlig avvik, og kjøper viste bl.a. til utbedringskostnadenes størrelse og at det ble opplyst ved salget om god standard. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent. Kjøper har videre bestridt at forholdene oppsto som en følge av kjøpers arbeider med badet.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 335 792, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist at det foreligger opplysningssvikt og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selskapet viste i hovedsak til at selger ikke var kjent med at løse fliser var et gjennomgående problem, men at det ved en anledning for flere år siden ble limt på løse fliser. Det ble videre opplyst ved salget at halvparten av badets levetid var utløpt, og badet ble gitt TG 2. Uansett hadde kjøper reklamert for sent.

Selskapet tok også forbehold om at forholdet hadde oppstått som en følge av kjøpers arbeider på badet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet løse fliser på badet og skjevheter på baderomsveggene, samt feil ved det elektriske anlegget i en leilighet oppført i 2002.

Nemnda kan ikke se at det ut fra de foreliggende dokumentene er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var løse fliser på baderommet, at dette var et gjennomgående problem i sameiet, eller at veggene på badet var skjeve. Det forhold at selger tidlig i deres boperiode limte tre løse fliser ved toalettet, er ikke egnet til å endre denne bevisvurderingen. Nemnda kan heller ikke se at selger hadde opplysningsplikt om at de tre flisene var limt tidligere, da det ut fra det opplyste må legges til grunn at forholdet ble varig utbedret ved selgers tiltak. Det vises for øvrig til at veggen hvor kjøper har avdekket løse fliser var møblert i selgers eiertid, noe som har betydning for synbarheten av de påberopte forholdene.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

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

Sekretariatet la til grunn at de samlede utbedringskostnadene utgjør 6,45 % av kjøpesummen, slik at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Nemnda forstår det slik at de faktiske utbedringskostnadene for flisene på baderommet er kr 101 911, jf. faktura fra M. AS med bokføringsdato 31.3.22, og ikke kr 275 000 som opprinnelig lagt til grunn. Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at de utbedringsarbeidene som er gjort på baderommet innebærer en forsvarlig utbedring av forholdene. Nemnda finner det på denne bakgrunn ikke sannsynliggjort at de nødvendige utbedringskostnadene totalt sett er tilstrekkelig høye til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Nemnda kan heller ikke se at det kvalitative elementet er oppfylt. Det vises til at badet i denne saken var 18 år på salgstidspunktet. Selv om det ikke var gitt konkrete opplysninger om funksjonssvikt, ble badet i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget gitt tilstandsgrad 2 som en følge av alder, og det var opplyst at over halvparten av levetiden var oppbrukt. Når det gjelder feilene ved det elektriske anlegget, er disse for en vesentlig del knyttet til manglende dokumentasjon, og det er ikke sannsynliggjort at det foreligger feil som er knyttet til fare for liv eller helse.

Etter en konkret helhetsvurdering har nemnda kommet til at slik saken er opplyst, så er det ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. 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 finner ikke 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 Hødnebø (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).