

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-539

17.6.2022

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

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

Vaskerom/bad uten sluk – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig i Stavanger oppført i 1932 ble solgt "som den er" for kr 4,525 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.4.21. I salgsdokumentasjonen var det bl.a. opplyst at belegg/membran rundt sluk på vaskerom i kjeller ikke var kontrollert, ettersom sluket var under et dusjkabinettet. Det viste seg etter overtakelsen at rommet ikke hadde sluk. Kjøper anførte at selgers takstmann skulle ha oppdaget at det ikke var sluk under dusjkabinettet, da dette lett kunne ha vært sjekket ved å løfte av dekslet nederst på dusjkabinettet, eller ved å se inn i en glipe mellom dusjkabinettet og gulvet. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det ikke var mulig for takstmannen å avdekke manglende sluk ved sin befaring. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 92 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av at våtrom manglet sluk, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Stavanger oppført i 1932.

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

(...) I 1.etasje har du (...) flott bad pusset opp av fagfolk i 2019, (...) Kjelleretasjen er innredet i nyere tid (byggemeldt og godkjent) og gir deg alle de ekstrarommene du ellers ville savnet. (...) bad/ vaskerom (...)

Standard

(...)

- Badet i 1.etasje er pusset opp av fagfolk i 2019.

- Innredet kjeller, 2014 (tidligere eier). Denne er i ettertid byggemeldt og godkjent. Ferdigattest for denne etasjen foreligger. (...)

Innhold

(...)

Kjeller: (...) vaskerom/bad, (...).

Bad og vaskerom i kjelleren holder noe enklere standard, med gir deg likevel gode muligheter.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende om "*Vaskerom/bad*" i kjeller:

Bad – leilighet

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Innredning og garnityr for våtrom – Kjeller / Vaskerom/bad

Beskrivelse: Modernisert 2014. Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri. Toalett montert på gulv. Dusjkabinett.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Alle synlige koblinger og garnityr er visuelt kontrollert uten tegn til lekkasjer. Belegg/membran rundt sluk er ikke kontrollert, da sluk er under dusjkabinett. Bad/vaskerom følger ikke dagens krav til membraner og ventilasjon for våt rom. TG 2 er også gitt på grunnlag av høy alder iht. leve tidstabeller. TG 2

Punktet "VVS" ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst at vann og avløp ble vesentlig modernisert i 1997, og at det ikke var indikasjoner på forringelse utover vanlig elde.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2016. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

"Nei."

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

"Ja, kun av faglærte. Firma B. Total renovering/oppgradering av bad i 2019."

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

"Nei."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,525 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.4.21, og overtatt av kjøper den 23.4.21.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at våtrom i kjeller ikke hadde sluk.

Kjøper innhentet en rapport fra takstfirma T. datert 18.6.21:

(...) Ved egen besiktigelse ser man at avløp fra vask og dusjkabinett ledes ut gjennom vegg og inn i et oppstikk i gulvet. Dette oppstikket ser ut til å være 50mm i diameter og går over i en 75mm avløp lengre oppe på veggen. Dette avløpet kommer fra overliggende baderom, og har også en forliten dimensjon.

I tilstandsrapporten er det oppgitt at sluk er plassert under dusjkabinettet og at belegg/membran rundt sluk ikke er kontrollert. Når det gjelder avløp har man ikke avdekket feil ved visuell kontroll, selv om forholdet er godt synlig. (...)

Rapporten hadde bilder som viste våtrommet, med følgende bildetekst:

Avløpet fra dusjkabinettet har motfall som vises på bildet, samtidig som dette og avløp fra vask er ført ut gjennom vegg mot tilstøtende rom.

(...)

I tilstøtende rom er dette tilkoblet et oppstikk. Som man ser er også avløp fra overliggende baderom strupet ned til et for lite avløpsrør.

(...)

Ingen sluk under dusjkabinettet.

Utbedringskostnadene var i rapporten beregnet til kr 71 875, og avrundet til kr 72 000.

Kjøper reklamerte overfor selskapet 21.5.21. Kjøper har bl.a. uttalt følgende:

Her er det ikke snakk om å demontere noe. For meg som ikke er fagmann tok det ca.10 sekunder å fjerne dekselet nederst på dusjkabinettet. (-Dette ble gjort for å lokalisere hvor det var lekkasje, siden det var en vannansamling på gulvet. Se tidligere dokumentasjon.) Sett i lys av uttalelsen i takstrapporten er det forøvrig litt fornøyet å lese : "...og takstmann har aldri hatt kjennskap til hvorvidt det er et sluk under dusjkabinettet." Å antyde at dette er en standard-formulering, må vel kunne anses som å generelt betvile

flere av de opplysninger som blir gitt i en tilstandsrapport, og dermed også takstmannens autoritet som fagmann.

Kjøper har fremlagt tilbud datert 14.4.21 fra byggfirma N. på kr 238 750 for oppussing av kjøkken, spisestue, mellomstue, peisestue og soverom, samt for underetasje, hvor det skulle fjernes vegg mellom kjellerstue og soverom, blende dør mellom kjellerstue og bod, samt lage døråpning mellom soverom og bod.

Ifølge selskapet har selger opplyst å ikke ha hatt kjennskap til manglende sluk, og at dusjen hadde fungert som normalt i selgers botid. Selger hadde videre opplyst om en begrenset bruk, da rommet i all hovedsak ble brukt som vaskerom og toalett. Dusjen var kun brukt jevnlig i en mindre periode i 2019, da bad i første etasje ble renoverert. Selger var heller ikke kjent med vannansamling eller lekkasje i forbindelse med dusjkabinettet.

Selskapet har opplyst at kjøper var på privat visning den 21.3.21, og at selger på det tidspunktet hadde opplyst at vaskerommet i utgangspunktet var en grovkjeller, hvor det var satt inn toalett og dusjkabinett, og at man dermed ikke kunne forvente et vaskerom av høyere standard. Senere hadde kjøper vært på en privat befarings i perioden mellom budaksept og overtakelse, og vært bistått av personell med byggteknisk kompetanse, med tanke på renovering/oppussing av boligen.

Kjøper fremla bilder av våtrommet, som bl.a. viste at det var en glippe mellom dusjkabinettet og gulvet på over 2 cm. Det var dermed mulig å inspisere gulv/sluk under dusjkabinettet uten å løfte dusjkabinettet, demontere deksel, el.l.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selgers takstmann skulle ha visst at det ikke var sluk under dusjkabinettet, da dette lett kunne vært sjekket. Det ble bestridt at løfting av et deksel nederst på dusjkabinettet kunne anses som demontering. Det var uansett gitt en uriktig opplysning om at det var sluk under dusjkabinettet, og om at rommet var et våtrom.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 92 000, inkludert utgifter til takst, i tillegg til forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke var tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det kunne ikke utledes fra tilstandsrapporten at det faktisk var sluk i vaskerom i kjeller. Det var også gitt risikoopplysninger om vaskerommet ved salget. Hverken selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til at det ikke var sluk under dusjkabinettet. Det ble bl.a. vist til at det ikke var opplyst at takstmannen hadde demontert dusjkabinettet. Det var heller ikke gitt uriktig opplysning om eiendommen. Innvirkningsvilkåret var ikke oppfylt for noen av bestemmelsene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at takstmannen hverken kjente eller måtte kjenne til at vaskerommet/badet ikke hadde sluk, og at området under dusjkabinettet ikke var lett tilgjengelig ved takstmannens besiktigelse, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet fant heller ikke at det var gitt uriktig opplysning om at vaskerommet/badet hadde sluk, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da det etter overtakelsen ble avdekket at det ikke var sluk i vaskerommet/badet i boligens underetasje.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det ikke var sluk på vaskerommet/badet, og det er ikke grunnlag for mangelsansvar hva gjelder selgers forhold, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

I tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, var det opplyst at *"belegg/membran rundt sluk er ikke kontrollert, da sluk er under dusjkabinett"*. Spørsmålet er om takstmannen kjente til at vaskerommet/badet manglet sluk, eller om han opptrådte grovt uaktsomt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Det følger av rettspraksis at selger identifiseres med takstmannen.

Sekretariatet fremholdt følgende om takstmannens forhold:

Hvilke forventninger som kan stilles til takstmannens undersøkelser må ses i lys av hans mandat. Det fremgår av tilstandsrapporten at denne er basert på undersøkelsesnivå 1 – som er laveste nivå. Dette begrenser gjennomføringen av befaringen til bl.a. visuelle observasjoner uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Inspeksjon blir dessuten kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Under rapportens punkt om "Bad", fremgår det i tillegg at "lett tilgjengelige sluk" skal besiktiges og kommenteres, og at det ikke flyttes på innredninger og utstyr.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter finner sekretariatet det ikke sannsynliggjort at takstmannen hadde faktisk kjennskap til at badet i kjelleren manglet sluk. Spørsmålet blir dermed om han måtte kjenne til dette.

I tilstandsrapportens punkt om "Kjeller/vaskerom/bad", stod det bl.a. at "Belegg/membran rundt sluk er ikke kontrollert, da sluk er under dusjkabinett." I tillegg kommenterte takstmannen at alle synlige koblinger og garnityr på det aktuelle badet var visuelt kontrollert uten tegn til lekkasje, at rommet ikke følger dagens krav til membraner og ventilasjon for våtrom, samt at tilstandsgrad (TG) 2 var gitt på grunnlag av høy alder iht. levetidstabeller.

Ifølge nemndspraksis må det et markant avvik til før takstmannens opptreden er ansvarsbetingende, selv om det gjelder et strengt profesjonsansvar for takstmenn. En forsømmelse av å gjøre en inspeksjon som normalt skal gjøres, er av en annen karakter enn en unnlattelse av å anmerke et forskriftsstridig forhold som takstmannen må ha sett, slik som i FinKN 2012-571 og FinKN 2014-288, hvor takstmannens unnlattelse av å anmerke forskriftsstridig innkledning av pipe ble ansett omfattet av avhl. § 3-7, jf. FinKN 2019-001. I sistnevnte sak ble det ikke funnet grovt uaktsomt at takstmannen ved utarbeidelsen av en boligsalgsrapport ikke hadde foretatt slik hulltaking som fremgikk av hans mandat. I FinKN 2017-149 ble det ikke ansett grovt uaktsomt at takstmannen ikke hadde undersøkt et sluk, selv om det fremgikk av mandatet i boligsalgsrapporten at lett tilgjengelige sluk skulle besiktiges og kommenteres. I FinKN 2021-774 viste deg seg å ikke være sluk på badet. I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst at sluk på badet var skjult under badekar, samt at sluket ikke var kontrollert ettersom det var skjult. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7, da takstmannen ikke måtte ha visst om manglene utover det som var bemerket. Praksis trekker således i retning av at takstmannen i nærværende sak ikke har handlet grovt uaktsomt.

Hva gjelder spørsmålet om hvor lett tilgjengelig et eventuelt sluk under dusjkabinettet var ved takstmannens besiktigelse, fremgår det av bilder av det aktuelle rommet inntatt i salgsprospektet at det var montert et deksel nederst på dusjkabinettet mot gulvet. I rapporten fra (takstfirma T.) er det et bilde av dusjkabinettet hvor dekslet er fjernet, samt et bilde som viser at man da lett kan se at det ikke er sluk under dusjkabinettet om man kikker under kabinettet, noe som også er kommentert i rapporten. (...)

Sekretariatet har etter dette kommet til at området under dusjkabinettet i nærværende sak ikke var lett tilgjengelig ved takstmannens besiktigelse, da dekslet nederst på kabinettet måtte fjernes for at området skulle kunne undersøkes. Vi har i lys av dette ikke funnet det sannsynliggjort at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt. Det foreligger dermed ingen holdepunkter for å fastslå at takstmannen skulle ha visst om avvik utover det som var bemerket.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til dette, men ser slik saken er opplyst for nemnda annerledes på spørsmålet om takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt. Ut fra de foreliggende opplysningene, legger nemnda til grunn at det var en glippe på omkring 2,5 cm fra gulvet og opp til underkanten av dekslet til dusjkabinettet. Det er i klagen til nemnda med styrke fremholdt at dersom takstmannen hadde lyst inn og sett i denne glipen, så hadde det vært enkelt å konstatere at det ikke var et sluk under dusjkabinettet. Videre fremgår det av bilder av vaskerommet/badet, at det langs baderomsveggen og frem til dusjkabinettet går avløpsrør. Slik nemnda ser det, ga forekomsten av disse avløpsrørene takstmannen en særlig oppfordring til å vurdere om det rent

faktisk var sluk på vaskerommet/badet. På denne bakgrunn – og sett i lys av at det forholdsvis enkelt var mulig å avklare om det var sluk på vaskerommet/badet ved å se inn i glippen under dusjkabinettet – har nemnda kommet til at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt.

Det foreligger følgelig en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7, og nemnda finner det klart at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Hvorvidt et vaskerom/bad har sluk, er en sentral opplysning ved inngåelse av kjøpsavtalen. Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er opplyst at utbedringskostnadene utgjør kr 72 000, jf. befæringsrapport av 23.6.20 (antatt feilskrift for 2021) fra takstfirma T. Nemnda bemerker at kjøpers forventning ut fra salgsdokumentene var at sluket i tilfelle var fra boligens byggeår, og det må gjøres et levetidsfradrag. Etter en skjønnsmessig vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 35 000. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Nemnda forstår det slik at kjøper har tegnet boligkjøperforsikring, og utgifter til fagkyndig kan ut fra de foreliggende opplysningene ikke kreves dekket av boligselgerforsikringsselskapet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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