

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-598

1.7.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktig opplysning om badstue – risikoopplysninger – TG 2 – innvirkning? – avhl. § 3-8.

En enebolig på Hamar oppført i 1962 ble solgt "som den er", og overtatt av kjøper den 15.9.21. Ved salget ble det opplyst om en badstue fra ca. 1985, som hadde naturlig ventilasjon, og ikke var bygget som "rom-i-rommet". Takstmannen opplyste at oppbyggingen medførte økt risiko for skader, og at det var avdekket slitasje og misfarging. Badstuen ble vurdert til TG 2 på bakgrunn av alder og påviste forhold. Etter overtakelsen avdekket kjøper at ventilasjonen i rommet ikke var tilstrekkelig, og at badstuen var bygget som "rom-i-rom". Det ble også avdekket at det ikke var plastet bak panel i badstuen, og kjøper fremsatte krav for bygging av ny badstue. Selskapet avsto kravet, under henvisning til at en eventuell opplysningssvikt ikke kunne anses å ha virket inn på avtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 95 000, krav om erstatning kr 4 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved badstue, jf. avhl. § 3-8.

Eneboligen på Hamar ble oppført i 1962.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Fantastisk fin og tiltalende enebolig med god og innholdsrik planløsning.

Badstue i tilknytning til badet i kjelleren.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Pkt. 1: Utett i deler av overgangen mellom gulv og sokkel på vaskerommet i kjelleren.

Vaskerom – TG: 2

Beskrivelse: ... Ikke etablert ventilasjon.

Vurdering

... Det er derfor ikke etablert et fullverdig tettesjikt på gulvet/våtsonen. Må etablere ventilasjon.

Kjølerom / andre rom – TG 2

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Badstue.

Panel i himlingen. Panel på vegger. Belegg på gulv. Badstueovn av type Tylö. Badstuedør av glass. Fast innredning av treverk. Naturlig ventilasjon.

Vurdering

Badstuen er fra ca. 1985. Nytt gulvbelegg og ny dør i 2018. Det er utført enkle fuktsøk på normalt utsatte og tilgjengelige steder. Ikke påvist variasjoner av betydning i indikasjonsverdiene. Rommet ligger mot yttervegg under terreng. Rommet er ikke bygget som "rom-i-rommet". Dette innebærer økt risiko for skader. Innredningen og overflatene har noe synlig slitasje og misfarging. Teknisk tilstand på badstueovnen er ikke kontrollert og/eller vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder og påviste forhold.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene, og opplyste å ha eid boligen siden 2018.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.9.21, og overtatt av kjøper den 15.9.21.

I etterkant av kjøpet avdekket kjøper at badstuen ikke hadde tilstrekkelig ventilasjon. Kjøper innhentet i den forbindelse en skaderapport fra bygningssakkyndig G. datert 23.11.21:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Badstue:

- Oppbygd som rom-i-rom løsning. Badstue er bygget opp fra innside: panel, bindingsverk og isolasjon. Det er ikke plastet bak panel. Lufteluke på badstue går ut mellom badstue og yttervegg i mur. Lufting skal gå tilbake til oppvarmet rom for å unngå kondens.

Skadeomfang

- Badstue har feil oppbygging. Den er bygget som rom i rom innenfor murvegg med utlufting mot murveggen. Korrekt byggemåte skal være plast på innsiden av panel og utlufting til vaskerom.

Eier har selv bygget badstue. Trolig 1985. Gå inntrykk til ny ku de at det er ventil for tilluft og utluft. Ventil under badstueovn er blendet mot side på vaskerom.

Kjøper innhentet deretter et pristilbud fra håndverker T. etter befaring for "*riving og gjenoppbygging av badstue*" til kr 95 000 inkl. mva.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en mangel, jf. avhl. § 3-8. Det ble gitt uriktige opplysninger om at badstuen ikke var bygget som "rom-i-rommet", og om at det forelå naturlig ventilasjon. Kjøper stilte før salget spørsmål blant annet om ventilasjon i badstuen, og megler viste en ventil og forklarte at det var naturlig ventilasjon. Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at ventilen kun var en "jukseventil", som ledet rett ut i murveggen bak badstueveggen. Innsugsventilen var videre tettet igjen. Det ble dermed klart gitt uriktige opplysninger om naturlig ventilasjon. Det forelå også mangelsansvar etter reglene om identifikasjon med takstmann.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 95 000 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det ble videre krevd erstatning for kjøpers egenandel for juridisk bistand på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet anførte at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. § 3-8. En eventuell opplysningssvikt kunne ikke anses å ha virket inn på avtalen. Det ble opplyst at badstuen var 36 år på salgstidspunktet, den ble vurdert til TG 2 på grunn av alder og påviste forhold, og det ble opplyst at badstuens oppbygning medførte økt risiko for skader. Det kunne ikke anses å være nevneverdige forskjeller mellom hva som kjøpers sakkyndige hadde avdekket, og det som ble opplyst om ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at en eventuell opplysningssvikt om badstuens oppbygging ikke kunne antas å ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd, og at

det uansett var uklart om opplysningssvikten i så fall kunne anses å ha sammenheng med det påberopte utbedringsbehovet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt i saken, og at det derfor ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Dette er oppsummert slik:

Badstuen var 36 år ved salget, og det var gitt flere risikoopplysninger tilknyttet tilstand og oppbygning. Kjøper måtte etter sekretariatets oppfatning dermed påregne at det kunne foreligge skjulte skader og oppstå utbedringsbehov på kort sikt, og vi kan dermed ikke se at en eventuell opplysningssvikt kan antas å ha virket inn på avtalen.

Nemnda slutter seg til dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. I lys av badstuens alder og øvrige gitte risikoopplysninger kan det ikke anses sannsynlig at kjøpers bud hadde blitt påvirket av informasjon om slikt utbedringsbehov som har oppstått i saken.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger grunnlag for takstansvar, slik som anført i kjøpers brev av 25.4.22. Selv om opplysningen i tilstandsrapporten om "rom i rommet" tilsynelatende er feil, fremgår det klart at takstmannen vurderte det slik at konstruksjonen innebar økt risiko for skade. Badstuen som helhet ble dessuten gitt TG 2, og slitasje mv. ble anmerket. I lys av at takstmannen også tok forbehold om at badstuen kun ble visuelt observert, også for ventilasjon-funksjonen, kan nemnda ikke se at det ble utvist grov uaktsomhet for dette forholdet. Det foreligger derfor heller ikke mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).