

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-665

1.8.2022

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

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

Renovering av bad i borettslag – avhl. §§ 2-4 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Oslo oppført i 1898 ble solgt "som den er" for kr 2,33 mill. med tillegg av fellesgjeld på kr 982 318 ved budaksept 7.9.20. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var sanitærinstallasjoner gitt TG 2. Det ble opplyst at dokumentasjon på oppbygging av badrom ikke var fremlagt, og tatt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk, etc. Overflater på gulv på bad var gitt TG 2, og det ble opplyst om bom i flere fliser. Mellom budaksept og overtakelsen ble kjøper kjent med at det var planlagt renovering av badene i borettslaget. På styremøte 24.8.20 hadde borettslagets styre besluttet å fremme forslag om renovering av bad, bl.a. som følge av at det var avdekket kondensproblematikk. Det ble sendt ut informasjonsbrev til beboerne, som selger hentet i sin postkasse den 13.9.20. Kjøper reklamerte over forholdet den 12.10.20. Kjøper overtok deretter boligen 7.12.20. På generalforsamling 20.4.21 vedtok borettslaget opptak av lån for renovering av badene. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte prinsipalt at forholdet hadde oppstått etter risikoens overgang, og subsidiært at forholdet ikke utgjorde en vesentlig mangel. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 324 569.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av renovering av bad i borettslag, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en leilighet i Oslo oppført i 1898.

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

Bad:

Flislagt badrom med dusjnische med dusjforheng, gulvstående toalett og servant med underskap og ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin (smal type). Varmekabler i gulvet.

(...)

Andel fellesgjeld: Kr 982 318,-

(...)

Andel fellesformue

Kr 7 708,-

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

Beskrivelse:

Flislagt bad med dusjnise og dusjforheng. Skjult røranlegg koblet i fordelerskap i himlingen. Plastsluk i dusjen med klemring og synlig sveisemembran. Gulvstående toalett. Servant med underskap og ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin (smalt type montert på befaring). Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høydeforskjell fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 20 mm. Høyde på terskelen er ca. 40 mm. (Det er ikke foretatt eksakte målinger av fallforhold). Fuktsøk på gulv og inne i servantskap gir ingen unormale utslag. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket. Ingen synlige lekkasjer. Eier opplever ikke problemer med dagens bruk.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

I Norsk Standard som ligger til grunn for vurderingene i denne rapporten er dokumentasjon på oppbygging et av vurderingskriteriene på utførelse av badet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Bad har en statistisk levetid på ca. 20- 25 år litt avhengig av bruk og oppbygging. Badet er over halvveis i levetid. Riktig vedlikehold øker badets levetid.

Overflater på gulv på badet var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det er bom i flere fliser på badet. (Bom i fliser betyr at flisene ikke hefter skikkelig til underlaget. Det er ikke det samme som helt løs flis, men resultatet over tid kan være at flis løsner). For ordens skyld så nevnes at det er underliggende membran som holder badet tett og at feil med fliser ikke går ut over denne fuktsikringen.

Overflater på vegger på bad var gitt TG 1, og det ble opplyst at normal tid før utskifting av "våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg" var 10-20 år.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2019. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom, hadde selger krysset av "Ja, kun av faglært", og opplyst at himlingen ble malt i 2019. På spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,33 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 982 318 ved budaksept 7.9.20. Kjøpekontrakt ble signert 18.9.20, og boligen ble overtatt av kjøper 7.12.20.

Før overtakelsen ble kjøper kjent med at det var planlagt renovering av badene i borettslaget. Kjøper kontaktet megleren ved salget, som opplyste at han ikke var kjent med forholdet. Den 12.10.20 fremsatte kjøper reklamasjon overfor selskapet.

Det fremgikk av referat fra styremøte den 24.8.20 at styret vedtok å innhente tilbud på renovering av bad i alle leiligheter. Pris per bad ville ligge på ca. kr 360 000. Det ble gitt informasjon til beboerne i et udatert informasjonsskriv, som selger har forklart at lå i hans postkasse den 13.9.20.

På generalforsamling 20.4.21 vedtok borettslaget opptak av lån til bl.a. renovering av bad. Fra protokoll for generalforsamlingen hitsettes:

Styret forslag:

(...) brl ble totalrenovert i 2006, men likevel er det flere tegn på at spesielt badene bør få en renovering på nytt. Ikke minst trengs det annen løsning med over himlingene, og mange beboere har spurt om snarlig renovering. Styret har hatt befaring av to rørleggerbedrifter som kan stå for totalrenovering av bad. Vi innstiller på at det gjøres en totalrenovering, som er det som også gir en sikring for eventuelle senere klager. Styret legger opp til at vi får et basistilbud, men med mulighet for den enkelte beboer å velge profil selv, og

evt også øke standard eller utstyr for egen regning. Dermed kan det bli litt ulike i de ulike leilighetene, men vi trenger ikke legge mer på felleskostnadene enn det som er nødvendig.

Styret har ikke lande på leverandør, og koronasituasjonen har hindret at vi fikk sitte med leverandørene for å få presentert tilbudene. Gjennomføring tar vi ikke heller før vi er så langt over pandemien at vi kan forsvare å installere et felles toalett som kan brukes av de leilighetene i tiden det mangler, dersom folk ikke har anledning til å bo andre plasser.

Styret legger opp til at borettslaget søker et lån som både dekker bad, og den renoveringen av muren i oppgang A. Vi låner nok til å vite at det dekker, og tenker at det overskytende sette på konto som buffer for framtidige reparasjoner. Styret og Generalforsamlingen har tidligere vedtatt å bygge opp en egenkapital, men uforutsette hendelser har krevd innsats.

Låneopptaket vil være på 6,55 millioner med estimert 25 års nedbetalingstid. Dette vil igjen bety en økt fellesgjeld mellom kroner 280 000 - 497 000,- avhengig av fordelingsbrøken på den enkelte leilighet.

Med estimert 2% rente, blir økte kapitalkostnader per måned mellom 756 - 1 288 per måned avhengig av fordelingsbrøken på den enkelte enhet.

Badene ble deretter renoveret, hvilket medførte en økning i kjøpers andel fellesgjeld.

Kjøper videresolgte boligen i april 2022. Boligen ble solgt for kr 2,33 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 1 229 084. På tidspunktet for videresalget var andel fellesformue på kr 266 311.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble fremholdt at en total utskifting av bad var et kvalitetsmessig avvik fra det kjøper kunne forvente. Det ble vist til at selv om badene ikke var nye, var de negative forholdene som var varslet i tilstandsrapporten små, og det var ikke gitt noe varsel om snarlig utskiftning. Det ble anført at forholdet var til stede ved salget, ved at "problemet" – at mange bad i borettslaget var modne for utskiftning – var til stede før budaksept, samt at styret i borettslaget reelt sett hadde bestemt utbedring av alle borettslagets bad 24.8.20, hvilket var før budaksept.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for verditap på kr 324 569.

Selskapet har i hovedsak anført at forholdet oppsto etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. I henhold til brl. § 8-9 nr. 1 krevde "ombygging, påbygging eller andre endring av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold" vedtak i generalforsamlingen. Styrets oppgaver var begrenset til å drifte et borettslag og ta eventuelle avgjørelser som ikke var lagt til et organ. Vedtaket ble truffet 20.4.21, etter overtakelsen. Til sammenligning ble det vist til HR-2022-418-A. Selskapet har subsidiært bestridt at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til badets alder og tilstandsgrad.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at forholdet oppsto før risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4, men at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet borettslagets beslutning etter overtakelsen om å renovere badene i borettslaget. Styret hadde forut for budaksept behandlet spørsmålet, noe det ikke ble opplyst om ved salget da selger ikke var kjent med dette.

Nemnda har ved vurderingen av saken delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Hødnebø – bemerk:

Flertallet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og det er da ikke nødvendig for flertallet å ta stilling til om forholdet oppsto etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Fra sekretariatets drøftelse av avhl. § 3-9 andre punktum siteres:

Saken gjelder en leilighet i en bygning oppført i 1898. Det ble ikke gitt konkrete opplysninger om badets alder ved salget. I henhold til retts- og nemndspraksis innebærer dette at kjøpers forventninger til badet må ta utgangspunkt i boligens byggeår, jf. eksempelvis FinKN 2017-235, FinKN 2020-777 og FinKN 2021-1067. Det er riktignok slik at det visuelle inntrykket også er relevant, men vi vil påpeke at et bad kan fremstå som nyere på overflaten selv om røropplegg og øvrige underliggende konstruksjoner som tettesjikt er av eldre dato, se til sammenligning FinKN 2022-36. I herværende sak fremstår det riktignok som nokså åpenbart at badet ikke er fra byggeåret 1898, men kjøpers forventninger til badets alder måtte likevel være begrenset. I tilstandsrapporten ble det opplyst at badet er over halvveis i levetid. Statistisk levetid ble opplyst å være ca. 20-25 år, avhengig av bruk og oppbygging. En naturlig forventning basert på disse opplysningene er at badet kunne være 11-19 år gammelt. Det måtte følgelig påregnes at badet kunne ha begrenset restlevetid. Badet fremsto heller ikke på overflaten å være av nyere årgang. I tillegg ble det gitt enkelte risikoopplysninger. Badet generelt var gitt tilstandsgrad (TG) 2, hvilket er nest dårligste tilstandsgrad og indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Overflater på badegulvet var også gitt TG 2, og det ble opplyst om bom i flere flis. Bom i flis kan være et begrenset problem, som er relativt enkelt å utbedre. Det kan imidlertid også være en indikasjon på et større problem, se eksempelvis FinKN 2022-170. I tillegg ble det opplyst at det ikke er fremlagt dokumentasjon på oppbygging, og det var tatt et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk, etc. Badet var følgelig kun vurdert på overflaten, og det forelå en usikkerhet knyttet til konstruksjonene for øvrig.

Sekretariatet har forståelse for at planer om renovering av badene kom overraskende på kjøper, når det ikke ble gitt konkrete opplysninger om dette ved salget. I lys av de opplysningene som ble gitt ved salget måtte det imidlertid uansett være påregnelig med tiltak knyttet til badet på kortere sikt. Videre vil det alltid foreligge en viss risiko for økt fellesgjeld og økte felleskostnader som følge av behov for vedlikehold i et borettslag. I et tilfelle som dette, hvor det er snakk om en bygningskropp fra 1898, og det er gitt begrensede opplysninger om utført vedlikeholdsarbeid, vil denne risikoen være stor.

Flertallet er enige i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Flertallet tilføyer at det ved sin vurdering av saken legger til grunn at utbedringskostnadene utgjør i overkant av 7 % av kjøpesummen.

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 flertallet kan etter en skjønnsmessig helhetsvurdering ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken, selv om kostnadene er forholdsvis høye sett opp mot kjøpesummen. Flertallet har ved sin vurdering av saken lagt særlig vekt på at det ut fra salgsdokumentasjonen måtte legges til grunn at badet hadde en begrenset restlevetid, at det var gitt enkelte risikoopplysninger om badets tilstand og tatt enkelte forbehold i den forbindelse, samt at det var opplyst at det ikke var fremlagt dokumentasjon på badets oppbygging.

Mindretallet – Norman – bemerket:

Mindretallet har kommet til at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 første ledd andre punktum.

Mindretallet slutter seg til sekretariatets vurdering knyttet til selskapets anførsel om at forholdet var oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Sekretariatet uttalte i den forbindelse at *"selv om vedtak om låneopptak for renovering av badene først ble truffet etter risikoens overgang, bygger dette vedtaket på et konkret og aktuelt forslag fra styrets side som forelå før budaksept. Dette gjør det etter vårt syn vanskelig å si at forholdet først oppstod etter risikoens overgang"*.

Ved mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 første ledd andre punktum tar mindretallet utgangspunkt i at det kvantitative elementet utgjør ca. 7,4 % av kjøpesummen. Dette samsvarer med både økningen i fellesgjelden og tilbudet på utbedringen av badet.

Mindretallet er av den oppfatning at kjøper hadde grunn til å forvente et bad som var passert halvparten av forventet levetid som var oppgitt å være 20-25 år i tilstandsrapporten. Etter mindretallets syn er det mest naturlig for den gjengse kjøper å oppfatte angivelsen slik at alderen ligger tett opptil halvparten av levetiden som ble oppgitt, dvs. omkring 10-13 år gammelt. At badet skulle være eldre enn 16 år (som tilsvarer ca. 2/3 av det lengste oppgitte levetidsintervallet på 25 år) må for den gjengse kjøper fremstå som lite sannsynlig. Hadde badet vært mer enn 16 år gammelt ville det ikke vært naturlig med en formulering om at halvparten av forventet levetid var passert, men heller at badet var nær ved å ha nådd forventet levetid e.l. Mindretallet legger derfor til grunn at det for kjøper var påregnelig at badet var omkring 10-16 år gammelt. Overflater på badegulv og sanitærinstallasjoner var gitt TG 2, i all hovedsak pga. alder og bom i enkelte fliser. Det er heller ikke opplyst om badet er bygget av faglærte. Dette er opplysninger som er egnet til å senke kjøpers berettigede forventinger til badets tilstand.

På den andre siden gis det en rekke opplysninger i tilstandsrapporten som virker betryggende og salgsfremmende for den gjengse kjøper:

- det er plastsluk i dusjen med klemring og synlig sveisemembran
- punktsjekk med vater viser fall mot sluk over hele gulvet
- fuktsøk på gulv og inne i servantskap gir ingen unormale utslag
- ved testing av dusjen renner vannet mot sluket
- ingen synlige lekkasjer
- eier opplever ikke problemer med dagens bruk
- overflater på baderomsvegger og himling var gitt TG1

Takstmannen har altså inspisert sluket og påpekt at det er synlig smøremembran og klemring. Det gis ingen negative anmerkninger til oppbygningen av sluket, hvilket peker i retning av at det er utført fagmessig. Samme gjelder for undersøkelsene av fall på gulvet og det faktum at det ikke er funnet tegn på lekkasjer eller unormale fuktverdier, samt at eier ikke opplever problemer med badet. Det er heller ikke avdekket noen konkrete tegn til svikt ved badets sentrale egenskaper, herunder badets tetthet. Det er påpekt bom i flis, men dette er samtidig opplyst å ikke ha betydning for badets fuktsikring.

De negative opplysningene om badet medfører at det er påregnelig med noe vedlikehold som utskifting av løse fliser mv., men de positive opplysningene trekker klart i retning av at badet har en ikke ubetydelig restlevetid igjen, og at en totalrenovering av badet ikke er påregnelig for kjøper kort tid etter overtakelsen. Mindretallet finner også støtte for sin konklusjon i FinKN 2019-491 som gjaldt utette baderom. Utbedringskostnadene utgjorde 6,45 % av kjøpesummen. Badene var 16 år gamle og gitt TG 2. I tillegg var det gitt opplysninger om manglende fall på gulvet og sprekker i flere fliser. En enstemmig nemnd kom likevel til at det var en mangel etter § 3-9 andre pkt.

I lys av flertallets konklusjon finner mindretallet det ikke nødvendig å gå inn på spørsmålet om utmåling av prisavslag.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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