

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-708

30.8.2022

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

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

Eldre bad – TG 2 – fukt/mugg – lukt – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

En leilighet i Trondheim oppført i 1972 ble solgt "som den er" for kr 700 000 i tillegg til fellesgjeld på kr 454 889, og overtatt av kjøper 12.5.21. Badet ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og takstmannen opplyste at det var uvisst om badet var fra 1972 eller 1987. Videre var det opplyst at badet bar preg av generell elde/slitasje, og at dusjkabinett burde etableres i påvente av en oppgradering. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved badet, samt mugg/sopp i tilstøtende rom. Kjøper fremsatte krav om prisavslag tilsvarende kostnadene for rehabilitering av badet. Selskapet har anført at det ikke forelå opplysningssvikt og at det i lys av badets alder og risikopplysninger heller ikke var tale om en vesentlig mangel. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens ved vesentlighetsvurderingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 342 250, takstutgifter kr 5 000, erstatningsbolig kr 8 900 og advokatutgifter kr 97 375.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad og fukt/mugg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en 2-roms leilighet i et borettslag i Trondheim oppført i 1972.

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

Lys og trivelig 2- roms i 5. etg. "Alt" inkl. i felleskostnadene. Stort kjøkken.

(...) Baderommet er flislagt og har behagelig varme i gulv og er utstyrt med servant, toalett, dusj og hårføner.

STANDARD

Bad og kjøkken framsto ved befaring i bruksmessig stand, uten symptomer på fuktskader. Men det opplyses at bad bærer preg av generell elde/slitasje, og at dusjkabinett bør etableres i påvente av en oppgradering.

I tilstandsrapporten (våtromsrapport) ble badet gitt TG 2, og det fremgikk følgende:

Beskrivelse

Badet er oppgradert på ukjent tidspunkt med flis på gulv og vegger. Av utstyr så finnes det dusjkabinett, servant med innredning, klosett, og mekanisk avtrekk med tilluft.

Vurdering

Det er uvist om bad er fra byggeår 1972, eller er etablert ved oppgradering av hotellrom i 1987. Etter enkel nivellering registreres svakt fall mot sluk i dusjsonen. Resterende gulv har stedvis motfall. Med bruk av fuktindikator mot tilgjengelige overflater ble det ikke indikert vesentlige fuktavvik, og ingen direkte indikasjoner på fuktskader ble observert, men det opplyses at badet bærer preg av generell elde/slitasje, slik at dusjkabinett anbefales etablert i påvente av en oppgradering. Sluket er et soilsluk med slukforlenger i plast, fra byggeår.

TG 2 er vurdert ut fra alder på sluk, og rommets overflater, i henhold til forventet levetid

Anbefalte tiltak

Etablering av dusjkabinett, samt jevnlig rengjøring av sluk/avløp for å sikre god avrenning. Dette i påvente av en oppgradering.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2017. Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader. Selger krysset videre av "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 700 000 i tillegg til andel av fellesgjeld på kr 454 889 ved kjøpekontrakt datert 5.5.21, og overtatt av kjøper den 12.5.21.

Kjøper opplevde kun få dager etter overtakelsen at det luktet mugg i leiligheten. Den 21.5.21 oppdaget kjøper tegn til fukt og mugg i forbindelse med at hun skulle flytte et garderobeskap i gangen utenfor badet. Ved flytting av klesskapet så hun at list langs gulvet var fjernet og at det var mugg på veggen der listen hadde vært. Ved åpning av gulvet under klesskapet, ble det avdekket mugg under gulvet. Kjøper reklamerte til selskapet den 25.5.21.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann H. datert 16.6.21:

SKJULTE FEIL OG MANGLER:

Følgeskader etter lekkasjer fra våtrom var skjult/ ikke synlige for kjøper under visning. Våtromsrapporten i salgsoppgave konkluderer med tilstandsgrad 2 grunnet badets alder. Ved tilstandsgrad 2 skal badet kunne brukes, selv om det er begrenset gjenværende levetid. Ny eier kjøpte leiligheten med en forventning om at leiligheten kunne brukes som forventet, det er ikke mulig slik leiligheten fremstår nå.

Hovedårsak er antagelig manglende renhold av sluk, som har ført til for høy vannstand i sluk over tid. Bakenforliggende årsak er at sluk ikke er tett, det ligger åpen påstøp på ca 3 cm over slukforlenger, åpen påstøp vil suge vann, når påstøp er mettet med vann vil vannet trekke ut i tilstøtende konstruksjoner.

Kjøper har fremlagt e-post fra takstmann H. som den 6.6.21 var på befaring i leiligheten, og fra e-posten hitsettes:

Jeg kan bekrefte at inneluften i leiligheten ikke var god. Det luktet mugg i leiligheten og jeg fikk irriterte luftveier under befaringen.

Kjøper har fremlagt erklæring fra lege som frarådet opphold i leilighet med mugg- og fuktskader.

Kjøper har videre fremlagt et pristilbud på kr 342 250 for rehabilitering av badet.

Da håndverker var på befaring anbefalte de at kjøper satte på vasken og dusj i 1 time for å se om dette førte til synlig lekkasje på badet. Etter 1 time var det blitt tett i vasken og dusj, og baderomsgulvet ble fylt med vann. Kjøper har fremlagt bilde som viste at det hadde lekket vann på gulvet etter funksjonstesten. Kjøper har påbegynt arbeidet med å rive badet og skadet konstruksjon i tilstøtende rom. Kjøper har fremlagt bilder i forbindelse med utbedringsarbeidene.

Ifølge selskapet har selger forklart at hun ikke var kjent med fukt og mugg i tilstøtende rom til baderommet. Videre uttalte selger at hun ikke har utført noe arbeid ved de aktuelle bygningsdelene utover å male en vegg. Selger hadde ifølge selskapet ikke på noe tidspunkt merket mugglukst i boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte at selger kjente eller måtte kjenne til avvik ved baderommet og mulighetene for skader på tilstøtende rom, samt lekkasje ved bruk av bad og lukt som antydte mugg og råte. Videre anførte kjøper bl.a. at angivelsen av TG 2 medførte at det var gitt en objektivt uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Kjøper anførte også at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 342 250, takstutgifter på kr 5 000 og erstatning etter avhl. § 4-14 som følge av utgifter til erstatningsbolig på kr 8 900 og utgifter til advokat på kr 97 375.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet har videre bestridt at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til at det aktuelle badet var 49 år gammelt og ble gitt TG 2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet utett bad med følgeskader i en leilighet fra 1972. Det var ved salget opplyst at det var usikkert om badet var fra 1972 eller 1987.

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og fra sekretariatets vurdering av saken siteres:

På bakgrunn av sakens dokumenter kan ikke sekretariatet se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til sopp- og fuktskader eller avvik ved badet utover det som fremgikk av salgsdokumentasjonen. Det bemerkes at mugg først ble avdekket i forbindelse med flytting av et garderobeskap, og ved etterfølgende åpning av gulvet under skapet.

Når det gjelder lukt er dette et subjektivt forhold der det må vurderes helt konkret om problemet er av en slik art og omfang at opplysningsplikten må sies å inntre, jf. bl.a. FinKN 2017-439 og FinKN 2020-440. Slik denne saken er dokumentert, kan ikke sekretariatet se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til muggsopplukt i boligen.

Vi kan heller ikke se at takstmannens angivelse av tilstandsgrad innebærer at det er gitt en uriktig opplysning. Tilstandsgradene er basert på takstmannens subjektive oppfatning etter en enkel visuell befaring, og bygningsdelene kan være beheftet med skjulte feil og mangler som takstmannen ved undersøkelsen ikke avdekket. I dette tilfellet hadde takstmannen gitt badet TG 2, som ifølge rapportens forutsetninger innebærer "middels kraftige symptomer" på tilstandssvekkelse, samt bl.a. bemerket at badet bar preg av generell elde/slitasje.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. For så vidt gjelder kjøpers anførsler om mugglukst samt at kjøpers takstmann fikk irriterte luftveier under befaringen, er nemnda enig med sekretariatet i at det er subjektivt hvordan den enkelte oppfatter lukt. Det er videre utfordrende ut fra nemndas skriftlige behandling av saken å vurdere intensiteten av mugglukst i leiligheten. Det må også legges til grunn at det vil variere fra person til person hvordan den enkeltes luftveier blir påvirket av mugglukst. Nemnda er følgelig, slik saken er opplyst, kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Hødnebo – bemerk:

Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør kr 342 250, og det er klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Til tross for dette er flertallet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Flertallet tiltrer sekretariatets vurdering hvor det fremgår:

Saken gjelder en leilighet i et borettslag oppført i 1972. I tilstandsrapporten ble badet gitt TG 2, og takstmannen opplyste at det var uvisst om badet var fra byggeåret 1972 eller fra 1987. Takstmannen bemerket at badet bar preg av elde/slitasje og dusjkabinett ble anbefalt etablert i påvente av oppgradering.

Det må etter dette legges til grunn at kjøper måtte påregne at var at badet var 49 år gammelt ved salget. Slik sekretariatet ser det, var det på bakgrunn av badets alder, tilstandsgrad og risikopplysninger i tilstandsrapporten påregnelig for kjøper med kostnader til rehabilitering av badet. Se til sml. bl.a. FinKN 2022-36, FinKN 2013-469 og FinKN 2020-648.

På denne bakgrunn kan vi dermed ikke se at de påberopte forholdene kan anses som et slikt åpenbart avvik som bestemmelsen tar sikte på å ramme. Etter sekretariatets oppfatning foreligger det følgelig ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Flertallet har ved sin vurdering lagt særlig vekt på badets alder, risikopplysningene som var gitt ved salget om badet samt at badet i våtromsrapporten, som var utarbeidet i forbindelse med salget, var gitt tilstandsgrad 2. Flertallet viser i denne forbindelse til at det ut fra våtromsrapportens opplysninger om antatt levetid for de enkelte elementene på badet, herunder sluket som var opplyst å ha en antatt normal levetid på 30-50 år, måtte legges til grunn at det var påregnelig med rehabilitering av badet.

Flertallet har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

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 andre punktum.

Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt dersom man legger til grunn de samlede utbedringskostnadene for bad, gang og soverom. Mindretallet legger de samlede utbedringskostnadene til grunn, og viser til at badets alder og tilstandsgrad 2 mv. vil inngå i den kvalitative vurderingen og naturligvis også reflekteres i utmålingen av et evt.

standardheavingsfradrag, jf. HR-2017-1073-A. Mindretallet er ikke uenig med flertallet i at kjøper måtte påregne utbedringer av badet i nær fremtid, men den informasjonen som ble gitt kjøper av fagkyndig takstmann i våtromsrapporten tilsa etter mindretallets syn at badet var i bruksmessig stand uten tegn til utettheter og uten tegn til fuktskader. Det vises til våtromsrapporten hvor det opplyses:

Bad og kjøkken framsto ved befaring i bruksmessig stand, uten symptomer på fuktskader (..)

(...)

Med bruk av fuktindikator mot tilgjengelige overflater ble det ikke indikert vesentlige fuktavvik, og ingen direkte indikasjoner på fuktskader ble observert, men det opplyses at badet bærer preg av generell elde/slitasje, slik at dusjkabinett anbefales etablert i påvente av en oppgradering.

Det var etter mindretallets syn ikke påregnelig for kjøper at boligen skulle være ubeboelig pga. utett bad med store mugg- og soppskader i tilstøtende rom – med dertil akutt behov for utbedring av store deler av leiligheten. Etter mindretallets syn må avviket anses som vesentlig, ettersom boligen ved overtakelsen var ubeboelig pga. helsefare knyttet til mugg og sopp. Mindretallet finner ikke grunn til å utmåle noe prisavslag/erstatning gitt flertallets konklusjon.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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