

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-805

21.9.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – feil ved bad, rør, mv. – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Bergen fra 1988 ble solgt "som den er" for kr 4 280 000, og overtatt av kjøper den 30.4.21. Ved salget ble det opplyst at leiligheten var modernisert med bl.a. oppusset bad og kjøkken. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold ved boligen, herunder motfall til sluk og avvik fra TEK 10 ved bad, lekkasje fra varmtvannsbereder, og matlukt på badet. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at det samlede avviket var vesentlig. Selskapet avslo kjøpers krav og viste bl.a. til at forholdene var ukjent, og heller ikke utgjorde et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 341 695, erstatning for advokatbistand kr 50 000, fagkyndigutgifter kr 4 245, samt renter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en andelsleilighet i Bergen oppført i 1988. I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Fantastisk 3-roms endeleilighet (..), pusset opp i 2016.

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Vinduer pga. alder på to av vinduene, balkongdør pga. alder og slitasje, balkong pga. stor åpning i rekkverk, bad pga. alder på underliggende belegg og fall til sluk og tilluftsspalte. Vaskerom pga. alder, vannrør pga. alder, varmtvannstank pga. alder.

(...)

Leiligheten er modernisert med ny kjøkkeninnredning, ny parkett, oppgradert elektrisk anlegg og diverse malingsarbeid i 2016. Kort oppsummert er dette en veldig flott leilighet med en gjennomgående god standard og populær beliggenhet. Velkommen til visning!

(...)

Det er pent og moderne IKEA-kjøkken som er oppusset i 2016, med slette fronter, stor heltre benkeplate i eik og nedfelt vask av stål. Av hvitevarer som medfølger kan man nevne kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin, disse er nye i 2019/2020. Det er mye oppbevaring og benkeplass; perfekt for hobbykokken.

(...)

Badet er helfliset og strekker seg over 5.5 kvm. Badet ble pusset opp i 2016 med nytt vegghengt Villeroy og Boch toalett, samt nye fliser på gulv og vegger. I tillegg til toalett, består badet av dusj med glassdør, og baderomsinnredning med toppmontert servant. Her er det selvsagt varmekabler i gulv. Leiligheten har også et veldig praktisk vaskerom på ca. 4,1 kvm. Vaskerommet har skyllekar, opplegg til vaskemaskin, varmtvannstank og ventilasjonsanlegg.

I tilstandsrapport av 11.3.21 fremgikk det bl.a.:

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2 eller TG 3 (vesentlige avvik) - påkostninger kan da forekomme:

- Vinduer, TG 2 er satt på grunn av alder på to vinduer.
- Balkongdør, TG 2 er satt på grunn av alder og grad av slitasje.
- Balkong, TG 2 er satt på grunn av stor åpning i rekkverk.
- Bad, TG 2 blir satt på grunn av merknader og alder på underliggende beleg.
- Vaskerom, TG 2 er satt på grunn av alder.
- Vannrør, TG 2 er satt på grunn av alder.
- Varmtvannstank, TG 2 er satt på grunn av alder.

(...)

Eier opplyser om at leiligheten ble pusset opp og modernisert i 2016.

- Det elektriske anlegget ble gjennomgått, utbedret og oppgradert av elektriker.
- Badet ble modernisert.
- Overflater ble modernisert og oppgradert.
- Ny kjøkkeninnredning.

(...)

Bad

Badet er helfliset og har en slett malt himling med innfelte downlights. Inneholder: Dusj m/glassdører, vegghengt toalett og baderomsinnredning med toppmontert servant.

Varmekabler i gulv.

Ventil i vegg.

Badet er i følge eier modernisert i 2016. Det ble da montert Litex plater på vegger og opprinnelig beleg ble bevart. Det ble smurt membran i overganger og mot gulv. Nye fliser og nytt inventar.

Arbeidene er utført av selskap samt egeninnsats.

(...)

Sluk og tettsjikt:

Badet har en sluk av plast med klemring og vannlås. Det er synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Fall til sluk:

Fall er kontrollert med laser og det konstateres lokalt 10 - 20 mm fall målt 80 cm fra sluk. Det er 15 mm fall fra badegulv v/dør til sluk. Dagens min krav er 25 mm. Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

Ventilasjon:

Badet har avtrekk via ventil i vegg. Tilluftspalte er etablert mellom dør og terskel men, åpning måler ikke mer en 5 mm. Min anbefalte spalte åpning er 10 mm.

Fuktmåling:

Ved kontroll i tilgjengelige tilstøtende vegger ble det ikke registrert fuktighet.

Dokumentasjon:

Det foreligger dokumentasjon.

KONKLUSJON

Merknader:

- Fall til sluk er ikke i henhold til gjeldene krav men, vann ledes til sluk og fungerer.
- Tilluftsplate til bad er 5 mm mindre en dagens anbefaling.

Badet er modernisert i 2016 men, opprinnelig belegg på gulv er bevart under fliser. Overflatene har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand. Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet. TG 2 blir satt på grunn av merknader og alder på underliggende beleg.

(...)

Vaskerom

Vaskerommet har belegg på gulv, slette malte vegger og himling.

Inneholder: Skyllekar, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og ventilasjonsanlegg.

Ventil i himling.

Vaskerommet er opprinnelig.

(...)

Sluk og tettsjikt:

Vaskerommet har en sluk av plast med klemring og vannlås. Vaskerommet har belegg med oppbrett som tettsjikt. Belegget er klemt under klemring.

Fall til sluk:

Det er begrenset tilkomst til gulvarealet grunnet inventar. Fall til sluk er dermed enkelt vurdert fra dør mot sluk. Det konstateres 5 mm fall/høydeforskjell fra gulv v/dør til sluk. Dagens min krav er 25 mm.

Ventilasjon:

Vaskerommet har avtrekk via ventil i himling. Det er etablert tilluft til rommet.

Fuktmåling:

Det blir ikke registrert fuktighet ved sporadisk kontroll på utsatte steder i vegger.

Dokumentasjon:

Ikke ett krav ved oppføring.

KONKLUSJON

Merknader:

- Fall til sluk er ikke i henhold til gjeldene.

Overflatene har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand. Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet. En må allikevel være oppmerksom på at belegget har passert normal levetid. TG 2 settes på grunn av alder på beleg.

(...)

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Boligen har vannrør av kobber, samt avløpsrør av plast i leiligheten.

Vann og avløpsrør fra byggeår.

TG:2

(...)

Leiligheten har balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og vaskerom med tilluft til stue og entre.

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt. TG: 1

(...)

Sikringsskap med skrusikringer.

Det elektriske anlegget er gjennomgått og dels oppgradert av L. Elektro AS i 2016. Elektriker opplyser om at anlegget er godkjent og i henhold til gjeldene krav.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2016. På spørsmål om det var utført arbeid på bad/våtrom hadde selger krysset av for *"ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats"*, og opplyst:

(Firma M.) i 2016: Revet ned kledning/vegg, lagt våtromsplater, membran og flis. Flislagt gulv på eksisterende underlag.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 280 000 med tillegg av andel fellesgjeld på kr 3 020 ved kjøpekontrakt signert 12./14.4.21. Overtakelsen fant sted 30.4.21.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper ved første dusj motfall på baderomsgulvet. Det ble videre oppdaget manglende rør-i-rør, manglende vannlås på baderom, manglende avrenningshull til vegghengt toalett, lekkasje fra varmtvannsbereder, og avvik ved ventilasjon (matlukt på bad og manglende rens).

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann J. etter befarng 4.1.22:

Skadeforløp

Rekvirent har overtatt leiligheten og har gjort noen utbedringer, Når han så tar leiligheten i bruk og benytter badet oppdager han motfall på badegulvet. Ved bruk av dusj hvor vannet kommer ut på gulv utenfor dusjnisen, renner vannet ned til vaskeromsdøren. Vannet renner ikke til sluk. Det samme vil være tilfelle ved lekkasje fra servant eller toalett.

Høyden på sluk til topp membran ved dør til vaskerom er 0, 5 mm. Det mangler vannlås på servant på badet. Det fører til kloakkluft fra sluken på servant.

Det mangler drenshull på vegghengt toalett sistene.

Rekvirent har også etter overtagelse observert at det var lekkasje på varmtvannsbereder. Dette var ikke opplyst i egenerklæring eller i tilstandsrapport.

Skadeårsak

Årsak til at det er motfall på badegulvet er at det ble støpt og fliset med feil fall. Dårlig utført håndverk.

Årsak til at det ikke er vannlås på servant er at det ikke er plass til det. Det kan muligens skaffes en lavtbyggende vannlås. Eller bygge om skuffen i servantskapet. Det mangler drenshull på sistene for toalettet. Årsak er at det ble glemt ved bygging av badet. Årsak til lekkasje fra varmtvannsbereder er ukjent.

Skadeomfang

For utbedring av fall på badegulvet, må gulv lisene tas opp og gulvet rette av og det monteres nye fliser med riktig fall på gulvet. Rekvirent opplyser at membran er den gamle gulvbelegget fra byggeår. Så lenge man ikke skader belegget skal dette være mulig å utbedre. Det fører til at dør til vaskerom må heves opp. Utbedring av servant er å montere vannlås som passer til skapet. Drenshull borres for kunne synliggjøre eventuelle lekkasjer fra sistene. Varmtvannsbereder er utbedret.

Iverksatte tiltak/Fremdrift

Varmtvannsbereder er skiftet ut på grunn av lekkasje. Kostnad er ike medtatt i utbedringsestimat.

Konklusjon

På bakgrunn av befarng er det observert mangler ved fall på badegulv, feil utførelse av vannlås på servant og manglende drenshull på sistenekasse for toalett. Rekvirent har i tillegg måtte skifte bereder da det var lekkasje på den gamle. Det er ikke opplyst at det var motfall på badegulvet. Det var opplyst at det var 15 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Det er omtrent flatt fra vaskeromsdør til topp slukrist. Det er tydelige merker fra vann som legger seg ved vaskeromsdøren. Det var ikke opplyst at det manglet hull til sisterekassen eller at vannlås manglet på servant.

Samlet utbedringskostnad vurderes til ca 55 000,- inkl mva.

Det anbefales å innhente priser fra minst to tilbydere for å verifisere estimat på utbedringskostnad.

Selger har bestridt kjennskap til forholdene, og fremlagt den dokumentasjonen de hadde tilgang til fra utførende firma, samt bilder fra oppussing av baderommet. Når det gjaldt fallforholdene på badet har selgers representant uttalt at vannet rant til sluk når man dusjet, men at det kunne oppstå noe vannsøl på gulvet dersom man sprutet mye mot glassdør.

Kjøper har fremlagt pristilbud på renovering av baderommet på kr 325 000.

Selskapet har fremlagt kommentar fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten:

Jeg stusser også veldig over rapporten til (takstmann J.).

Følgende forhold er ikke godt nok beskrevet etter min mening:

- Hvordan er fall i dusjsone?

- Det nevnes ikke om mine mål mot GANG?

- Vaskerommet har også sluk, kunne vært nevnt.

- Å legge en vater på 60 cm direkte på flisene vil lett kunne vise fall den veien du selv ønsker. Alltid noen fliser som kan ha feil helling uten at det har noe betydning.

- Sluk er nær dør til vaskerom, vil være vanskelig å klare å få fall til denne. Kan fall holdes tilbake med bunnskinne/annen glassvegg? I tillegg så nevner takstmannen at badet er renovert i 2016, dette er på INGEN måte renovert. Renovert betyr at alle bygningsdeler er skiftet ut, noe det ikke er.

(...)

Ett av merknadene på badet er at krav til sluk ikke er iht. krav. Jeg spylte vann på gulv på befaring og dette gikk mot sluk.

(...)

Jeg har målt fall på badet iht. mine mål, men ikke iht. krav. Dette er skrevet i rapporten. Ved vanntest i dusjsone gikk vann mot sluk.

(...)

Eier har kjøpt leiligheten vel vitende om at fall ikke er iht. krav (..).

(...)

Jeg føler problematikken her er overdrevet og at dette kunne vært løst på en enklere og billigere måte med f.eks bunnskinne. Da vil badet fungere fint selv om det iht. (takstmann J.) er stedvis motfall. Badet er også satt til TG 2 som sier: middels/kraftige symptomer.

Kjøper har anført at selger har misligholdt opplysningsplikten og at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at selger og takstmannen ga ufullstendige opplysninger, og tatt i betraktning de positive opplysningene som ble gitt om boligen var det samlede avviket vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 341 695, erstatning for kostnader til fagkyndige på kr 4 245 og advokatbistand på kr 50 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12, 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt for selger og takstmann, eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det var uansett reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Ved vesentlighetsvurderingen viste sekretariatet bl.a. til at det ikke var sannsynliggjort at det var nødvendig å renovere hele badet, og at kostnadene for å utbedre de konkrete feilene ville være svært begrensede.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Når det gjelder anførsler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 vil vi først påpeke at vi langt på vei er enige med selskapet i at kjøpers forventning må ha vært et oppusset badrom, med de begrensninger dette medfører for omfanget av arbeidene. Hvilke arbeider som ble utført er etter vårt syn tilstrekkelig presisert i salgsdokumentasjonen. Badegulvet i sin helhet var ikke fornyet, og dermed var baderommets tettesjikt på dette punktet av usikker dato. Da det ikke ble opplyst om fornyinger følger det av retts- og nemndspraksis at gulvets tettesjikt må antas å være fra byggeåret. Videre ble det ikke gitt opplysninger om at røropplegget og øvrige grunnkonstruksjoner var byttet, og også på dette punktet må referansenivået være byggeåret. Vi kan følgelig ikke se at det vil utgjøre et avvik at røropplegget var gammelt. Dette ble også opplyst om i tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-1.

Endelig nevnes at kjøper også måtte være forberedt på at deler av arbeidene på baderommet var utført av ufaglærte, ref. egenerklæringsskjemaet.

Vedrørende mangelsanførselene etter avhl. § 3-7 kan det foreligge mangelsansvar dersom selger eller takstmann har misligholdt opplysningsplikten. Enten må det foreligge "klare bevismessige holdpunkter" for at selger eller takstmannen har kjent til eller måtte ha kjent til en feil ved boligen, og dermed at det foreligger en opplysningssvikt dersom denne omstendigheten ikke ble meddelt kjøper ved salget, jf. bl.a. FinKN 2017-773 og FinKN 2014-304. Eller så kan objektivt uriktige opplysninger utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8.

I denne saken har selger bestridt kjennskap til de anførte forholdene. Selger har innhentet og fremlagt den dokumentasjon de er i besittelse av, herunder våtromsdokumentasjon, og fakturaer fra byggefirma og elektrofirma. Kjøper har anført at det foreligger irregulære forhold knyttet til firmaenes godkjenning og fagkunnskap. Dette er utenfor hva vi har anledning til å ettergå nærmere ved vår skriftlige saksbehandling, men uansett kan vi ikke finne det sannsynliggjort at dette var noe selger må ha vært kjent med, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Det bemerkes at selger ifølge fremlagte fakturaer har betalt betydelige beløp i tilknytning til arbeidene, og ved kjennskap til feil hadde også selger reklamasjonsrett etter håndverkertjenesteloven. Det er heller ikke dokumentert for oss at selger hadde særlig fagkyndig innsikt slik at de måtte forstå at bl.a. vannlås og drensspalte eventuelt manglet, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

(...)

Lekkasjen på varmvannsbereder og avvik ved ventilatoren som trakk inn matlukt på baderommet ble først oppdaget lenge etter overtakelsen, og vi kan ikke uten videre legge til grunn at forholdene var tilsvarende i selgers eiertid. Nå kan vi være enige i at det synes påfallende at avtrekksluft med matlukt kommer inn på baderommet, uten at en boligeier reagerer. Selger benekter imidlertid kjennskap til forholdet. Det har samtidig formodningen mot seg at selger ikke utbedrer problematikken dersom dette var kjent i deres 6 år lange botid. Igjen vil vi påpeke at vår saksbehandling er skriftlig slik at vi ikke har anledning til å ettergå faktum nærmere. Bevisbyrden påhviler i et slikt tilfelle kjøper. Ventilasjonssystemet var ellers gammelt slik at kjøper måtte ta høyde for vedlikehold og oppgradering på kort sikt. Selgers manglende rørrrens vil dermed vanskelig utgjøre en slik omstendighet som i seg selv utløser en opplysningsplikt, all den tid selger var ukjent med konkrete feil, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Vedrørende mangelfulle fallforhold følger det av praksis fra Finansklagenemnda Eierskifte at dette i enkelte tilfeller kan utløse en opplysningsplikt dersom selger var kjent med et problem av et visst omfang som gjerne gir bruksmessige ulemper, jf. avhl. § 3-7 første pkt. I denne saken har imidlertid selger opplyst at det var fall til sluket, men at det kunne samle seg noe vann dersom det ble sprutet vann mot glassdør. De bruksmessige ulempene kunne med fordel vært ytterligere belyst for oss. Tatt i betraktning de opplysningene om fallforholdene som kjøper ble kommunisert i tilstandsrapporten så finner vi det uansett ikke avgjørende.

(...)

Også i den foreliggende saken var badromsgulvet av ukjent alder og vurdert til TG 2 – som indikerer middels kraftige symptomer på svikt. Kjøper måtte ta høyde for svikt i tettesjikt på kort sikt, og at deler av arbeidene på badet ellers var utført av ufaglærte. Dette i seg selv innebærer en viss risiko for feil ved utførelsen og dermed et utbedringsbehov. I tillegg kommenterte takstmannen at fallforholdene ikke var i henhold til gjeldende krav, selv om vann ble ledet til sluk.

Sett i lys av at det er vanskelig for oss å ta stilling til om det påberopte forholdet medfører bruksmessige ulemper av en slik betydning at utbedring er tvingende nødvendig, vil usikkerheten på dette punktet gå i kjøpers disfavør iht. alminnelige bevisbyrderegler. Slik saken er dokumentert for oss finner vi det dermed lite sannsynlig at en tilleggsopplysning om noe vannsøl ved mye vann på glassdør ville påvirket budets størrelse, jf. avhl. § 3-7 andre pkt.

Når det gjelder takstmannens opptreden knyttet til fallforholdet vil tilsvarende momenter og konklusjon gjøre seg gjeldende knyttet til innvirkningsvurderingen i avhl. § 3-7 andre pkt. Vi vil imidlertid bemerke at vi ikke kan se det dokumentert at takstmannens opptreden kan betegnes som grovt uaktsom i relasjon til kunnskapsvilkåret i avhl. § 3-7 første pkt. I tilstandsrapporten har takstmannen tydelig kommentert avvik fra gjeldende krav, samt hvilke målinger som faktisk ble gjort. I tillegg ble de lokale fallforholdene i dusjsjonen testet og det ble vist til at vannet rant til sluk. Det er ikke dokumentert av kjøpers takstmann at målingene i tilstandsrapporten var feil og/eller at det iht. mandat skulle vært gjort mer omfattende målinger også mot terskelen ved vaskerommet. Når det gjelder de øvrige avvik, herunder vannlås, lekkasje fra VVB, og ventilator, foreligger det ikke tilstrekkelige holdepunkter for at dette var lett synlig på befaringstidspunktet og skulle vært undersøkt ytterligere av takstmannen.

Basert på ovennevnte kan vi ikke finne mangelsansvar etter avhl. § 3-7 sannsynliggjort.

Når det gjelder manglende drensspalte i den vegghengte sisternen kan det stilles spørsmål ved om dette var noe takstmannen skulle ha bemerkt i tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Se tilsvarende i FinKN 2022-465. Ifølge kjøpers takstmann begår utbedringen kun i å borre hull for å synliggjøre eventuelle lekkasjer. Kostnadene til dette er ikke estimert. Det antas at kostnadene er begrensede og det er dermed usikkert om de vil overstige selskapets egenandel, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 7.6.

Vi kan for øvrig ikke se at det ble gitt opplysninger ved salget som kan betegnes som objektivt sett uriktige, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda tiltrer dette fullt ut. Nemnda har merket seg anførselene fra kjøpers advokat i brev 10.8.22, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endres nemndas syn på spørsmålet om selgers opplysningssvikt.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda enig med sekretariatet i at dette åpenbart ikke er oppfylt. Det vises her til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).