

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-852

20.10.2022

HDI Global Specialty SE

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

37 år gammel bolig – bad av ukjent alder – TG 1 og TG 2 – avhl. § 3-9 andre pkt.

En halvpart av en tomannsbolig fra 1980 i Gjøvik kommune ble solgt "som den er" for kr 2 325 000 med tillegg av fellesgjeld på kr 304 585, og overtatt av kjøper 1.6.17. I prospektet ble badet blant annet omtalt som "*delikat*". I tilstandsrapporten ble gulv og vegger på badet gitt TG 2, mens himling og inventar ble gitt TG 1. Omtrent 4 år etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra badet som en følge av utettheter ved sluket. Kjøper anførte at lekkasjen medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, at kjøpers krav var bortfalt som følge av passivitet, og at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne regne med. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 205 750, samt forsinkelsesrente fra 14.7.21.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle boligen er en halvpart av en tomannsbolig i Gjøvik kommune oppført i 1980.

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

STANDARD

Lys og delikat halvpart av tomannsbolig med spennende planløsning

(...)

Halvplan 3 består av åpen stue/kjøkkenløsning og bad

(...)

I tillegg finner vi et delikat bad med fliser og varmekabler på gulv, fliser på veggene og malte plater i tak. Badet har lys og moderne innredning med glatte fronter, heldekkende servant, speil og belysning. I tillegg finnes dusjhjørne med glassvegger, et stort hjørnebadekar og vegghengt toalett.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet en tilstandsrapport. Fra rapportens konklusjon hitsettes følgende:

GENERELT

Boligen er fra 1980, oppgradert og modernisert i senere tid. Bygningen fremstår som vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer. Utvendig vedlikehold utføres i regi borettslaget.

TILSTAND

Om det er gitt TG 2 på en komponent er ikke dette nødvendigvis forbundet med funksjonssvikt, men også alder/forventet levetid. Under følger bygningsdeler og komponenter som på bakgrunn av observasjoner ved befaring uten stikktakninger og inngrep i lukkede konstruksjoner fått TG 2 eller TG 3:

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det hitsettes videre fra rapportens vurdering av badet (TG 1 og TG 2):

Overflater på innvendige gulv – 1.etasje/Bad (TG 2)

Beskrivelse: Fliser med varmekabler

Utskiftning/vedlikehold: Normalt tid før utskifting av keramiske fliser er 10-30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5-15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det dusjes direkte på gulv, noe som gir økt belastning på konstruksjonen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Det er ved enkle fukt søk ikke unormalt høye verdier på befaringsdagen. Stikktakninger eller inngrep i konstruksjoner er ikke gjort. Fall på gulv målt fra topp gulv ved terskel til topp sluk- 25 mm lokalt i nedsenk. Ellers tilnærmet flatt gulv.

Overflater på innvendige vegger – 1.etasje/Bad (TG 2)

Beskrivelse: Fliser

Utskiftning/vedlikehold: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10-30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5-15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det dusjes direkte på vegg, som gir økt belastning på konstruksjonene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Det er ved enkle fukt søk ikke unormalt høye verdier på befaringsdagen. Stikktakninger eller inngrep i konstruksjoner er ikke gjort.

Overflater på innvendig himling – 1.etasje/Bad (TG 1)

Beskrivelse: Malte plater

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater, malt er 10-20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal bruksslitasje, overflateavvik er ikke kontrollert.

Annet fast inventar - 1. etasje/Bad (TG 1)

Beskrivelse: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, speil og belysning. Dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr. Vegghengt toalett. Badekar i hjørne.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal bruksslitasje

Det hitsettes også følgende fra rapportens punkt om VVS (TG 1):

Beskrivelse: 200 liter varmtvannsbereder plassert på bod i underetasje, fra 2006. Røropplegg i kobber/metall, avløpsrør i plast.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Takstmannen er ikke VVS fagmann og har derfor ikke tilstrekkelig kunnskap om VVS. Installasjoner er derfor ikke faglig vurdert. Tilstanden er satt på grunnlag av det som er visuelt synlig og er ikke faglig vurdert.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2016 og hadde bodd i boligen i ett år. Selger svarte "nei" på følgende spørsmål i egenerklæringen:

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

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

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

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

Boligen ble solgt "som den er" ved udatert kjøpekontrakt for kr 2 325 000 med tillegg av fellesgjeld på kr 304 585 og overtatt av kjøper 1.6.17.

Kjøper har opplyst at det den 17.5.21 ble oppdaget en lekkasje fra baderommet til underliggende etasje som en følge av utettheter i/rundt sluket.

Kjøper har lagt frem en skaderapport datert 21.5.21:

Gjennomførte oppgraderinger/oppussing

Bad er ca 10 år, info innhentes

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Utett våtrom. Utett membran, eller utett overgang membran – sluk i dusj på bad.

(...)

Oppsummering

Utett våtrom.- Bad. Følgeskader under bad. Omfanget av følgeskadene må avdekkes ytterligere.

Det ble reklamert over forholdet 14.6.21.

Kjøper har også lagt frem et notat av 29.11.21 utarbeidet av takstmann S.:

Viser til befaringsrapport på ovennevnte adresse, 30.04.2019.

Undertegnede har vurdert tilstand på badrom og årsak til lekkasje. Byggeår for boligen er opplyst i tilstandsrapporten å være 1980. Badrommets vegger og gulv er gitt TG 2, og det er ikke opplyst om noe arbeid på badrommet eller tidspunkt for dette. I egenerklæring er det opplyst om arbeid initiert av tidligere eiere, men ikke opplyst om noen årstall. Visuelt fremstår badrommet å være fra 2000 tallet.

(...)

sluket ser ut til å være produsert i 2008

(...)

Konklusjon/utbedring:

Gulv og vegger i dusjhjørnet må åpnes og utbedres. Rimeligste forsvarlige utbedring vil være en lokal utbedring av vegger og gulv i dusjhjørnet, men man bør vurdere kost/nytte på en reparasjon opp mot et komplett nytt membransjikt på gulv og vegger, da badrommets alder er usikker. En lokal utbedring vil innebære følgende:

Utbedringskostnadene ble anslått til kr 190 750 inkl. mva.

Kjøper har anført at avvikene ved baderommet medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har bestridt at det var reklamert for sent, og at kravet var tapt som følge av passivitet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 190 750. Kjøper krevde i tillegg kostnader til bosted under utbedringsarbeidene på kr 15 000 som en del av prisavslaget, alternativt som erstatning etter avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 14.7.21.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og at kjøpers rett til å gjøre gjeldende et mangelskrav var bortfalt som følge av passivitet. Selskapet anførte videre at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er foreliggende en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Vi har i vurderingen særlig vektlagt at det ikke var gitt konkrete opplysninger om når og i hvilket omfang badet var renoveret. Herunder var det ikke gitt opplysninger som tilsa at kjøper kunne forvente at underliggende konstruksjoner på baderommet var av nyere dato. Dette må også ses i sammenheng med opplysningene om at det ikke var fremlagt dokumentasjon på utførelse av baderommet, samt angivelse av TG 2 for overflater på innvendige gulv og vegger på badet. Når det gjelder opplysningen i tilstandsrapporten om at det dusjes direkte på gulv/vegg og at dette gir økt belastning på konstruksjonen, er sekretariatet ikke enige med kjøper i at dette er av helt generell art som ikke kan tillegges vekt. Det fremstår tvert imot som en konkret angivelse av at det er en risikofaktor at dusjløsningen på dette konkrete badet innebærer en belastning på konstruksjonen. Også dette tillegges derfor vekt i vår vurdering.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers brev av 23.8.22 om bl.a. at det var *"klart synlig for alle og enhver på visning at badet var relativt nyrenoveret"*, men finner ikke at dette endrer konklusjonen om at forventningsavviket ikke kan betegnes som vesentlig. De konkrete og spesifikke risikopplysningene om badet må i denne vurderingen veie tyngre enn mer generelle inntrykk og formuleringer som *"delikat"*, etc.

Uten at det har betydning for sakens resultat finner nemnda grunn til å slutte seg til sekretariatets vurdering av at kjøpers anførte krav ikke kan anses bortfalt grunnet passivitet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Ingrid Sande Kvålen (forbrukerrepresentant).