

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-868

24.10.2022

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

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

Eldre bad med nyere innredning – ufaglært arbeid? – opplysninger fra tidligere salg – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Sandnes oppført i 1982 ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill., og overtatt av kjøper den 13.9.21. Det ble opplyst ved salget at det var montert dusjkabinett på helfliset bad i 2019 av faglærte, og ny speilbelysning i 2020. I tilstandsrapporten ble det bemerket hull i fliser bak dusjkabinett og bom i noen fliser. Badets overflater og tettesjikt/sluk ble gitt TG 2 på grunn av alder. På overtakelsen oppdaget kjøper at badet hadde våtromsplater i stedet for fliser, og at en del av veggene ned mot gulvet bak vaskemaskinen manglet. Kjøper oppdaget senere at det ved selgers kjøp av boligen i 2016 ble opplyst bl.a. om ufaglært arbeid ved montering av veggplater, og enkelte feil ved badets utførelse. Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at boligen har en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger var en enslig eldre dame på 85 år uten byggteknisk kunnskap, som ikke kjente til ytterligere feil ved badet ut over hva som ble opplyst ved salget. I alle tilfeller var verken innvirkningsvilkåret eller vesentlighetsvilkåret oppfylt, i lys av badets alder og risikoopplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 261 205, takstutgifter kr 7 887, og krav om erstatning på kr 35 000 for leie av erstatningsbolig.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Sandnes oppført i 1982.

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

Flott toppleilighet (...) Alt i alt en kjekk leilighet med gjennomgående god standard (...).

(...)

Baderom – Helfliset med varmekabler

(...)

Byggemåte

(...)

På denne eiendommen har følgende fatt tilstandsgrad 2: 2 STK.

1. Bad-vaskerom. - Overflater på grunn av der er boret hull i fliser i våtsone bak dusj-kabinett. Bom (hulrom under) i noen fliser. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.

2. Bad-vaskerom. - Membran tettesjikt og sluk på grunn av alder.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3: 0 STK.

Moderniseringer og påkostninger

(...)

Rørsystem samt blandebatteri kjøkkenvask skiftet 2021.

Speilbelysning bad skiftet 2020

(...)

Nytt dusjkabinett montert 2019.

(...)

Opplysninger gitt av eier

I eierskifterapporten som forelå ved salget ble det gitt følgende vurdering av badet:

Bad-vaskerom – Overflater (TG 2)

(...)

Merknader: TG 2 overflater på grunn av der er boret hull i fliser i våt-sone bak dusj-kabinett. Bom (hulrom under) i noen fliser. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Fall under dusj-kabinett er ikke kontrollert. Forbruksvann fra dusjkabinett ledes ned i sluk. Overflater fremstår ellers i god stand med normal slitasje. Keramiske fliser en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang – 10/20/30 år.

Bad-vaskerom – Membran tettesjikt og sluk (TG 2)

(...)

TG 2 membran på grunn av alder.

Sluk er ikke kontrollert på grunn av tilgang. Sluk er skjult av dusjkabinett.

Merknader: Man kan anta at membran er påført alle flatene i våt-sonen før flis-legging da badet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Punktene *"Sanitær og ventilasjon"* og *"Fuktmåling"* ble gitt TG 1.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2016.

Selger svarte *"Ja"* på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og oppga følgende:

Ikke vert lekkasje på bad, men en veggflis løs i dusj sone etter fjerning av gamle dusjvegger, nytt dusjkabinett satt opp etter forskrift.

Selger oppga videre at arbeid på våtrommet kun var utført av faglærte, og selger oppga navn på utførende firma. Selger svarte *"Nei"* på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset, og ga følgende beskrivelse av utførte arbeider:

Montering av dusjkabinett, skifte rør og blandebatteri på kjøkken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 16./17.8.21, og overtatt av kjøper den 13.9.21. Det hitsettes følgende fra overtakelsesprotokollen:

Partene er enige om tilbakehold på kr 80 000, 00

Dato for gjennomført utbedring dersom selger er ansvarlig for utbedringen: 15.11.2021

Bathroom standard not according to sales report, it is plates instead of tiles.

Kjøper har opplyst at det på overtakelsen ble avdekket at en del av veggen nede ved gulvet manglet ved røropphenget. Det ble da også avdekket at veggen besto av våtromsplater og ikke fliser.

Kjøper har lagt frem salgsdokumentene fra selgers eget kjøp av leiligheten i 2016. I tilstandsrapporten fra selgers kjøp, datert 11.2.16, fremgikk bl.a. følgende:

Konklusjon tilstand

Kjøkken og toalettrom fremstår som i normal/god stand iht. alder, med normal elde/slitasje. Baderommet bør oppgraderes ut fra tilstandsanmerkninger i rapporten.

(...)

Overflater på innvendige gulv – Bad (TG 2)

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Fliser og veggplater er montert i 2010 med hjelp av familien. Fliser er lagt på antatt originalt belegg som membran, dette er synlig i vegg der det mangler fliser ved vanninntaket og under dørterskel. Der er påført fliselim over klemring i sluk. Membran er ikke synlig her. Ut fra alder og teknisk levetider på blant annet vinylbelegg bør man vurdere oppgradering av baderommet og etablering av nytt tettesjikt.

Overflater på innvendige vegger – Bad (TG 3)

Beskrivelse: Vegger er kledd med våtromsplater fra "fibo-tresbo".

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Platene er ikke montert iht produsentens anvisning da det er lagt sokkelfliser utenpå platene i nedre kant. Man har da ikke kontroll med eventuell fuktoppsug/oppsvelling i platene bak sokkelfliser. I plateskjøter i dusj er der brukt for lite fugemasse, dette gjør at veggplatene sveller opp i overflaten. Det ble ikke registrert indikasjon på fukt i dette området ved befaringen, men det skyldes at platene har tørket ut da dusjen ikke har vært i bruk de siste to-tre månedene. Platene er fuktskadet i skjøter, dette vises best ved bruk av "slepelys", og bør skiftes.

Kjøper har innhentet en reklamasjonsrapport av 12.11.21 utarbeidet av takstmann J.:

2.1 PÅBEROPT FORHOLD

I forbindelse med overtakelse av bolig ble det oppdaget at baderommet ikke hadde flislagte vegger som var beskrevet i eierskifterapport. Det ble også oppdaget stort hull i veggen der hvor vaskemaskin stod ved visning.

(...)

Det er avvik mellom opplysninger gitt i salgsoppgave/eierskifterapport og faktiske forhold.

3.1 UTBEDRING

Baderom må stripes i sin helhet. Det må monteres veggplater før ny membran på vegger og gulv etableres. Nye fliser på vegger og gulv legges. Nye tak og dørlister monteres. Baderomsinnredning og bereder gjenbrukes og må de/remonteres.

3.2 UTBEDRINGSKOSTNADER

Utbedringen som beskrevet over er vurdert til en kostnad på kr. 103 100, - eks mva. kr. 128 875,- inkl. mva. I tillegg kommer kostnader for rapportering.

Kjøper har innhentet et tilbud fra rørlegger T. for totalrehabilitering av våtrom på kr 261 205 inkl. mva. Det ble også lagt frem en mailutveksling mellom kjøper og rørlegger hvor det sto at rehabilitering av badet ville ta 5-6 uker.

Kjøper fremla e-post fra firmaet som selger oppga i egenerklæringen, som opplyste at de ikke hadde montert dusjkabinettet i boligen.

Selskapet har forklart at selger stilte seg uforstående til reklamasjonen, da hun selv ikke hadde spesiell byggteknisk kunnskap. Selger hadde derfor basert seg på takstmannen som gjennomgikk boligen ved salget. Selskapet viste også til selgers alder, og oppga at selger hadde opplyst at det var et firma som satte inn dusjkabinettet.

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om badet som hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper anførte også at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 261 205. Kjøper krevde i tillegg erstatning for kostnader til fagkyndig bistand på kr 7 887, og kr 35 000 for leie av erstatningsbolig, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrente fra 23.12.21.

Selskapet har anført at opplysningene som ble gitt ved salget i det alt vesentlige ikke var mangelfulle eller uriktige, og at en eventuell opplysningssvikt ikke hadde virket inn på kjøpet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at mangelfulle/uriktige opplysninger om badet ikke ville ha virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd. Sekretariatet viste til badets alder, og øvrige risikoopplysninger som ble gitt ved salget. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 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 feil ved badet i leiligheten som er oppført i 1982.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig med kjøper i at det på enkelte punkter i salgsdokumentasjonen er gitt noe misvisende og/eller mangelfulle opplysninger om badet, særlig tatt i betraktning opplysningene som ble gitt ved selgers kjøp av leiligheten i 2016. Videre er det slik saken er opplyst ikke dokumentert at dusjkabinettet som er satt inn i selgers eiertid, er montert av faglærte. I likhet med sekretariatet har nemnda imidlertid kommet til at det likevel ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da lovens innvirkningsvilkår ikke er funnet å være oppfylt. Det vises til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Innvirkningsvilkåret legger opp til en kausalitetsvurdering av hvorvidt avtalen ville vært inngått på andre vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90-91. Finansklagenemnda Eierskifte har i flere tidligere avgjørelser påpekt at en opplysning vanskelig kan ha innvirket på avtalen, dersom kjøper måtte gå ut ifra at den aktuelle bygningsdelen likevel måtte utbedres på kort sikt. Dette kan være tilfellet enten hvor bygningsdelen har oppnådd en høy alder, eller når kjøper har fått opplysninger som tydelig indikerer et behov for snarlig utskifting eller utbedring.

Sekretariatet bemerker at det ikke ble 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 2022-665. Kjøper måtte dermed forvente at badets opprinnelige konstruksjon kunne være 39 år gammel ved salget.

Videre ble det opplyst i eierskifterapporten som forelå ved salget at lang levetid for bad for flere sentrale funksjoner var 30 år, og med en alder på badet for 39 år var det helt klart ikke upåregnelig for kjøper med kostnader til oppgradering av badet. Badet ble gitt TG 2, på bakgrunn av nettopp levetid. Det ble i tillegg opplyst om hull i fliser i våtsone bak dusjkabinett, bom i fliser, og at fall til sluk ikke var tilfredsstillende.

Selv om opplysningene ved selgers kjøp 2016 pekte på flere og også andre forhold enn det som ble opplyst ved salget i 2021, mener vi at det samlede opplysningsbildet likevel tilsier at ytterligere opplysninger ikke ville ha innvirket på avtalen.

Til sammenligning viser vi til FinKN 2021-539, hvor det var spørsmål om det forelå en mangel ved et 14 år gammelt bad som følge av opplysningssvikt om ufaglært flislegging. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og la i vurderingen særlig vekt på blant annet badets alder. Se også FinKN 2021-376, hvor nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt for manglende sluk på et 40-50 år gammelt bad.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Hva gjelder dusjkabinettet, tilføyer nemnda at det ikke er dokumentert at dette er montert feil eller at det for øvrig ikke fungerer slik det skal. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør kr 261 205, som er 7 % av boligens kjøpesum. Nemnda legger på denne bakgrunn til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, viser nemnda til sekretariatets vurdering av saken:

Sekretariatet vil bemerke at utgangspunktet for den kvalitative vurderingen er hva kjøper kan forvente basert på boligens opprinnelige oppføringsår, med mindre det er gitt opplysninger som tilsier at man må ta et annet utgangspunkt. I nærværende sak er det med unntak av montering av dusjkabinett ikke gitt opplysninger om oppgraderinger av baderommet ved salget, og kjøper måtte dermed som nevnt ovenfor legge til grunn at baderommet var 39 år ved salget.

Det er videre påregnelig at en brukt bolig ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og byggeforskrifter og at det begrenset levetid på alle bygningsdeler og bygningskomponenter, jf. eksempelvis FinKN 2020-816.

Finansklagenemnda Eierskifte har i flere tidligere saker vurdert om det foreligger et vesentlig avvik ved baderom av en viss alder.

FinKN 2021-18 gjaldt en 43 år gammel bolig med opplysninger om oppussing av både faglærte og ufaglærte. Det ble gitt flere risikoopplysninger ved salget, herunder ble badet gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Kjøper oppdaget etter salget at det var flere avvik ved baderommet. Utbedringskostnadene utgjorde ca. 8 % av kjøpesummen. Kjøper fikk ikke medhold i at det forelå et vesentlig avvik, og nemnda vektla blant annet at det var tale om et bad med eldre grunnkonstruksjon.

I FinKN 2022-536 reklamerte kjøper over feil ved et 18 år gammelt bad som var gitt TG 2 ved salget. Ifølge kjøper utgjorde utbedringskostnadene 6,45 % av kjøpesummen. Kjøper fikk ikke medhold i at det forelå en vesentlig mangel. (...)

Sammenlignet med ovennevnte nemndspraksis, anser vi det som helt klart at det ikke kan sies å foreligge et vesentlig avvik i denne saken. Vi har i vurderingen særlig vektlagt at kjøper basert på salgsdokumentene måtte forvente et bad som i all hovedsak var 39 år gammelt, som ble vurdert til TG 2, og hvor det ble gitt flere konkrete risikoopplysninger ved salget.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda bemerker at den ut fra de fremlagte dokumentene legger til grunn at det ikke er noen pågående lekkasje på baderommet. Videre forstår nemnda det slik at fuktskaden som det var opplyst om ved selgers kjøp av leiligheten, nemlig på veggplatene i dusjen, jf. tilstandsrapporten av 11.2.16, ikke har utviklet seg videre fordi selger satte inn dusjkabinett. Det fremgår også av nevnte tilstandsrapport at det ikke ble *"registrert indikasjon på fukt i dette området ved befaringen, men det skyldes at platene har tørket ut da dusjen ikke har vært i bruk de siste to-tre månedene"*.

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 nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken, til tross for at utbedringskostnadene er forholdsvis høye sett i lys av boligens kjøpesum.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).