

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-968

17.11.2022

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

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

Feil ved to bad "oppgradert/pusset opp" i 2017 – opplyst om faglært og ufaglært arbeid – innvirkning? – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

En tomannsbolig i Tromsø oppført i 1957 ble solgt "som den er" for kr 4,68 mill., og overtatt av kjøper den 14.7.21. I salgsprospektet var begge badene opplyst "oppgradert" i 2017. I egenerklæringen fremgikk det at det var utført arbeider på bad av "faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad", og "egeninnsats" var oppført i feltet for "firmanavn". Badene var beskrevet som "pusset opp" i 2017, og det ble opplyst at det ble lagt "ny membran og sluk". Kjøper reklamerte kort tid etter overtakelsen over at det ene badet ikke hadde sluk, og at det andre hadde et sluk som var eldre enn 2017. Fagkyndig konkluderte med at badet i andre etasje hadde direkteavløp og ikke sluk, at bad/vaskerom i underetasjen hadde sluk hvor vannet rant ut, samt at badenes gulvkonstruksjon ikke var berørt ved oppgraderingene i 2017. Fagkyndige mente det ikke var nødvendig med strakstiltak på badet i andre etasje, og at det ikke ville være større behov for reparasjon på badet i underetasjen. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om hvem som hadde utført arbeidet på badene, og om at badene hadde nye sluk fra 2017. Kjøper anførte også at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke ble gitt uriktige opplysninger, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Det ble blant annet vist til at det var opplyst om egeninnsats. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 293 750 og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig i Tromsø oppført i 1957.

Ved salget ble det utformet et salgsprospekt med verdi- og lånetakst og egenerklæringsskjema.

I salgsprospektet ble det blant annet opplyst om bad både i andre etasje og bad/vaskerom i underetasjen. I tillegg var følgende blant annet opplyst:

Boligen er jevnlig oppgradert med blant annet (..), oppgradering av begge bad (..).

Modernisering og påkostninger

(...)

*Oppgradert begge bad i 2017.

(...)

Våtrom:

Bad 2.etg:

Oppgradert bad fra 2017. Flisbelagt gulv med sokkelflis. Vegger kledd med tapet. Himling med malt flate. Innredning med underskap. Glatte fronter med dørhandtak. Heldekkende servant. Veggmontert speilskap med belysning. Uttak for strøm på vegg. Dusjkabinett. Gulvstående klosett. Naturlig ventilering via veggventil. Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert symptomer/ tegn på skader i tilknytning til rommet.

Bad/ vaskerom kjeller:

Oppgradert bad fra 2017. Flisbelagt gulv med sokkelflis. Vegger kledd med våtromsplater. Himling med malt flate. Innredning med underskap. Glatte fronter med dørhandtak. Heldekkende servant. Veggmontert speil med integrert belysning. Dusjkabinett. Gulvstående klosett. Opplegg for vaskemaskin. Periodisk avtrekk. Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert symptomer/ tegn på skader i tilknytning til rommet.

I verditaksten ble det presisert følgende:

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. (...)

Verditakstens punkt "*Våtrom*", herunder "*Bad 2. etg.*" og "*Bad/vaskerom kjeller*", inneholdt i hovedsak samme opplysninger som tilsvarende punkt i salgsoppgaven, bortsett fra salgsoppgavens opplysninger om at badene var oppgradert i 2017. Verditaksten inneholdt i tillegg opplysning om at det ved visuell inspeksjon av badene ikke ble observert "*symptomer/ tegn på skader i tilknytning til rommet.*"

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2016, men at selger ikke hadde bodd der. Selger har svart på blant annet følgende spørsmål i erklæringen:

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

"Nei."

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

"Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Firmanavn: "Egeninnsats"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Bad nede og oppe pusset opp i 2017."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

"Ja. Ny membran og sluk."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,68 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.6.21, og overtatt av kjøper den 12.7.21.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at det ene baderommet ikke hadde sluk, og at det andre baderommet hadde et sluk som var eldre enn 2017. Kjøper reklamerte den 11.8.21 over at det manglet sluk på baderomsgulv og at sluk bak vaskemaskin ikke var tilfredsstillende.

Kjøper engasjerte takstfirma B., og i rapport datert 9.3.22 fremgikk blant annet følgende om badet i andre etasje:

4. Direkteavløp og ikke sluk i baderomsgulvet, hovedbad 2.etg.

Våre undersøkelser med resultat:

(...)

Dusjkabinettet er tilkopledd direkte avløp i gulvet, uten vannlås. Dusjkabinettet har vannlås. Badet er antatt fra byggeår, men opplyst å være oppgradert i 2017 ifølge salgsdokumenter. Ettersom det er direkteavløp i gulvet tenker vi at det her kan ha stått et badekar med direkteavløp som har blitt erstattet av et dusjkabinett med eget vannlås. Dette for å hindre kloakkluft inn i badet fra avløpsrør.

Kjøper har reklamert på at det ikke er montert sluk i gulvet og at det derfor i flg. han gir kloakklukt i badet. Han opplyste at badet var renoverert i 2017, men i salgsdokumentasjonen fremkommer det at badet ble oppgradert i 2017.

Er forholdet synlig og kunne det ses på visning før kjøp?

Vi har sett på forholdet ved vår befaring. Vi vedlegger foto som viser at forholdet ikke er synlig med mindre man legger seg ned og kikker under dusjkabinettet.

Andre opplysninger:

Badgulvet har ikke fall. Det indikerer at oppgraderingen i 2017 ikke har berørt gulvets tekniske oppbygging utover at det kan ha blitt flislagt på eksisterende underlag.

Konklusjon og nødvendig reparasjon/tiltak

Vi konkluderer med at badet ble oppgradert i 2017 med fornying av overflater og inventar, uten at badets gulvkonstruksjon har blitt berørt. Vi tror at direkteavløpet fra dusjkabinettet har vært der i forbindelse med tidligere bruk av badekar og senere tilknyttet dusjkabinettet med vannlås som sikring.

I vår reparasjonskalkyle har vi lagt til grunn at for å få montert sluk i gulvet i stedet for direkte avløp som i dag, må gulvkonstruksjonen åpnes. Det må gjøres rivingsarbeider og tilpasninger før sluk kan monteres. Nye flis med fall til sluk monteres.

Tiltaket gjør at det også må gjøres tiltak på vegger som dermed må fornyes. Innredninger og utstyr de- og monteres.

Igangsatte tiltak eller nødvendige strakstiltak

Ingen igangsatte tiltak. Heller ingen nødvendige strakstiltak.

Verdiøkning for dette forhold

Montering av vannstopper i badet vil ikke medføre noen verdiøkning.

Om badet i underetasjen/utleiedel fremgikk blant annet følgende i rapporten fra takstfirma B.:

7. Sluk i bad/vaskerom i utleiedel i kjeller

Våre undersøkelser med resultat:

(...)

Kjøper opplyste at badet/vaskerommet ble renoverert i 2017, men i salgsdokumentasjonen fremkommer det at badet ble oppgradert i 2017.

Dimensjon på sluken i gulvet ble målt til 100 mm, som er samme som størrelsen på flisene.

Vi fylte vann i sluk, men dette ble ikke stående i vannlåsen, men rant ut. Ifølge kjøper lekker det kloakklukt fra sluken og ut i rommet. Vi kjente ikke kloakklukt fra avløpet ved vår befaring. (...)

Er forholdet synlig og kunne det ses på visning før kjøp?

Vi har sett på forholdet ved vår befaring. Vi legger til grunn at sluken i gulvet ikke var synlig med mindre man flyttet på dusjkabinettet.

Andre opplysninger

Etter som sluktypen er ukjent for oss, har vi forespurt grossisten Heidenrich (..) som ikke kjenner til sluktypen. Vi har også vist den til (rørlegger S.) som heller ikke kjente til denne sluktypen.

Våre nettsøk viser at dette kan være gulvsluk type Blucher minisluk, beregnet for betonggulv som flislegges. Vi vet ikke hvor gammel denne kan være, men kan være fra da badet ble bygd og indikerer dermed at oppgraderingen i 2017 ikke har berørt gulvets tekniske oppbygging, utover at det kan ha blitt flislagt. Ut fra hva vi registrerte, fungerte sluken som avløp fra dusjkabinettet.

Konklusjon og nødvendig reparasjon/tiltak

Ut fra hva vi har funnet, konkluderer vi med at det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag til å rive badgulvet for montering av annen type sluk. Tiltaket med oppgradering av badet i 2017 gjelder fornying av overflater og

inventar, uten at badets gulvkonstruksjon har blitt berørt. Vi mener at gulvsluken i gulvet har vært der, kanskje helt siden badet ble bygd og fungerer greit som avløp fra dusjkabinettet.

Vi ser ikke at det vil være noe større behov for reparasjon. Etter som stengemekanismen i sluken fungerte, vil det normalt sett ikke oppstå kloakklukt.

I fall det likevel skulle bli valgt at sluken i gulvet skal skiftes, har vi i vår kalkyle post 7 lagt inn normale utbedringskostnader for dette.

De samlede utbedringskostnadene for begge badene utgjorde kr 293 750 inkl. mva.

Ifølge selskapet var selger *"veldig klar på"* at slukene ble byttet i 2017, som opplyst i egenerklæringen. Selskapet forklarte videre at selger likevel hadde vært *"usikker på når produksjonsåret på sluket er fra, da man satte inn de sluken man hadde for hånd."* Selskapet opplyste videre at sluket var ubrukt, selv om produksjonsåret var eldre enn 2017.

I e-post fra selskapet av 17.2.22 ble det opplyst at arbeidene på badet var utført av selger selv og en kompis av selger som var rørlegger.

Kjøper har anført at selger ga uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8 om hvem som hadde utført arbeidet på badene, og om at badene hadde nye sluk fra 2017. Det ble vist til at det ene badet ikke hadde sluk, og at det andre hadde et sluk som ikke var fra 2017. Innvirkningsvilkåret var oppfylt. I lys av egenerklæringen måtte kjøper kunne ha en berettiget forventning om at det var sluk på badene. I alle tilfeller foreligger det en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble blant annet vist til at utbedringskostnadene utgjorde 6,27 % av kjøpesummen, og at kjøper hadde fått ett våtrom mindre enn forespeilet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader for begge badene på totalt kr 293 750, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble blant annet vist til at opplysningen om at det ble satt inn sluk i 2017 ikke var uriktig, at slukets datostempling ikke kunne vektlegges, og at begge bad hadde sluk. Selskapet viste videre til at badenes tilstand ved salget var helt ukjent, og at det ble opplyst om egeninnsats. Det ble også vist til at badene kun var opplyst oppusset, ikke renovert, og at dette kunne bety at selve konstruksjonen var gammel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke nødvendig å ta endelig stilling til om det var gitt uriktig opplysning om badenes sluk, da innvirkningsvilkåret uansett ikke kunne anses oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Sekretariatet kom videre til at det heller ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet i hovedtrekk at badet i boligens andre etasje kun har et avløp, og ikke et sluk, samt at badet i første etasje har et eldre sluk enn hva som var opplyst ved salget.

Sekretariatet kom til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8, og fra sekretariatets drøftelse siteres:

Sett hen til de opplysninger som fremgår av skaderapport fra takstfirma B. AS, om at badet i andre etasje har direkteavløp og ikke sluk, og at badet i underetasjen har sluk av ukjent alder som kan være fra byggeår, kan det reises spørsmål ved om det er gitt uriktige opplysninger om nye sluk på begge bad. Vi har imidlertid ikke funnet det nødvendig å ta endelig stilling til om det er gitt en uriktig opplysning, da vi uansett har kommet til at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt.

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 sin tidligere praksis lagt til grunn at det avgjørende for innvirkningsvurderingen vil være om den aktuelle opplysningens "art og karakter" sett opp mot den konkrete boligen, tilsier at opplysningen er egnet til å virke inn på avtalen, se f.eks. FinKN 2014-055.

I nemndspraksis er det lagt til grunn at kjøper i utgangspunktet vanskelig kan gjøre gjeldende mangel tilknyttet arbeider som er opplyst utført av ufaglærte. Opplysninger om ufaglært arbeid gir kjøper et klart varsel om at det kan være uprofesjonell utførelse og ufagmessige løsninger. Se bl.a. FinKN 2016-400, FinKN 2018-649 og FinKN 2017-500.

I egenerklæringen i nærværende sak var det opplyst at arbeid på bad/våtrom var utført av "faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad". Til punktet "Firmanavn" var "Egen innsats" oppført. Det er ikke spesifisert hvilke arbeider som var utført av faglærte og hvilke som var utført ved egeninnsats. Opplysningen om at det var lagt ny membran og sluk i forbindelse med "oppussing" av bad oppe og nede i 2017, kan i utgangspunktet gi en forventning om at dette arbeidet var utført av faglærte, ettersom dette er arbeider som krever fagkunnskap. På den andre siden fremstår dette likevel som uklart, da "Egen innsats" er oppført som "Firmanavn". Til dette komme at det ved salget heller ikke var opplyst om hvilken fagkunnskap de faglærte eller selger hadde. Da det fremstår som uklart om arbeid som er avgjørende for at badet skal bli tett er utført av faglærte, er det kjøper som må bære risikoen for dette.

Det fremgikk av salgsprospektet at badene var "oppgradert" i 2017, mens det i egenerklæringen var opplyst at begge badene ble "pusset opp" i 2017. Nemndspraksis har i slike tilfeller lagt til grunn at kjøper må forvente at underliggende konstruksjoner er fra byggeår, jf. bl.a. FinKN 2017-744, FinKN 2018-354, FinKN 2020-821, m.fl. I nærværende sak er boligen fra 1957. Badets konstruksjon måtte således forventes å være 64 år gammelt på avtaletidspunktet. Selv om det var opplyst om ny membran og sluk i 2017, kan sekretariatet ikke se at opplysningen om dette kan ha innvirket på avtalen. Ved vurderingen har vi lagt vekt på den usikkerhet som forelå vedrørende den fagmessige utførelsen av arbeidene på badene i 2017. Se til sammenligning FinKN 2021-783.

Til dette kommer at det kun forelå en verditakst ved salget, ingen tilstandsrapport. Det fremgår av verditaksten at takstmannens vurdering er basert på en visuell befarings, at takstmannen kun vurderer de deler av bygningen som er synlig og lett tilgjengelig, samt at gjenstander som badekar og dusjkabinett ikke er flyttet på. Dette gir grunnlag for en usikkerhet om boligens standard og tilstand, som må telle med ved vurderingen. Se til sammenligning FinKN 2012-406.

Hva gjelder kjøpers anførsel om at baderommene ikke er våtrom fordi de ikke har sluk, vil vi kort bemerke at det av skaderapporten fra takstfirma B. AS blant annet fremgår at badet i andre etasje har direkteavløp og at badet i underetasjen har sluk, samt at ingen strakstiltak er nødvendig ved noen av badene. (...)

Etter en samlet vurdering har sekretariatet kommet til at en eventuell uriktig opplysning ikke kan antas å ha innvirket på avtalen, da det blant annet fremstod som svært uklart om faglærte faktisk hadde utført arbeider på badene. Uansett var det uklart hvilke deler av arbeidet som eventuelt var utført av faglærte.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda tilføyer at slik saken er opplyst, er det krevende å ta stilling til om det er gitt en uriktig opplysning om at membranen på begge badene ble lagt ny i 2017, samt at det samtidig ble lagt nytt sluk på badet i kjelleren. Nemnda viser til at selger har fastholdt at disse arbeidene rent faktisk ble utført, og at sluket var anskaffet i tid før arbeidene ble gjort slik at produksjonsåret kan være forut for 2017. Etter nemndas skjønn er ikke den fremlagte rapporten fra takstfirma B. AS egnet til å sannsynliggjøre at selgers opplysninger ikke er korrekte. Det vises blant annet til at det i rapporten om hovedbadet fremgår at badegulvet ikke har fall, og at *"det indikerer at oppgraderingen i 2017 ikke berørte gulvets tekniske oppbygging utover at det kan ha blitt flislagt på eksisterende underlag"*. Videre heter det om badet i kjelleren at gulvslukets alder er ukjent, *"men kan være fra da badet ble bygd og indikerer dermed at oppgraderingen i 2017 ikke har berørt gulvets tekniske oppbygging, utover at det kan ha blitt flislagt"*.

Nemnda har kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

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

Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør kr 293 750, noe som er 6,2 % av boligens kjøpesum. Dette taler for at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Det vises videre til sekretariatets drøftelse av mangelsspørsmålet:

Boligen var oppført i 1957, og var således 64 år gammel ved salget. Som nevnt fremgikk det av salgsoppgaven at badene i andre etasje og i underetasjen var "oppgradert", og av egenerklæringen at de var "pusset opp", i 2017. At det i egenerklæringen også spesifikt var opplyst at det ble lagt "Ny membran og sluk", gir i utgangspunktet en forventning om mer enn bare en fornying av overflater. Se til sammenligning FinKN 2014-465. Som nevnt i vurderingen ovenfor tilsier etter vårt syn likevel øvrige opplysninger i egenerklæringen at det fremstår som uklart om det i det hele tatt var utført arbeider av faglærte på badene, og at det uansett var uklart hvilke deler av arbeidene som eventuelt var utført av faglærte. Som nevnt er det kjøper som må bære risikoen for denne uklarheten. Etter vårt syn kunne kjøper i lys av dette heller ikke forvente at grunnleggende konstruksjon var ny. Se til sammenligning FinKN 2017-744. Det vises også til at badene fremstår med enkel standard på bildene i salgsprospektet. Det kan således ikke ha fremstått som helt upåregnelig for kjøper at det tross opplysningen om ny membran og sluk på begge bad, kunne bli behov for vedlikehold, utbedringer eller rehabilitering av badet innen en ikke altfor fjern fremtid.

For øvrig viser vi til momentene ved innvirkningsdrøftelsen ovenfor.

Som nevnt er det i henhold til skaderapporten fra takstfirma B. AS ikke nødvendig med strakstiltak ved noen av badene. Vi vil også vise til at det i rapporten ikke er gjort bemerkninger om at direkteavløp med vannlås på dusjkabinettet i andre etasje ikke fungerer. Det fremgår videre at kjøper hadde uttalt til takstmannen at det var kloakklukt i baderommet fordi det ikke var montert sluk. Vi vil bemerke at takstmannen ikke har gjort merknader i rapporten om at det ble registrert kloakklukt på badet ved hans befaring. Hva gjelder badet i underetasjen fremgår det av skaderapporten at sluket fungerer som avløp fra dusjkabinettet, og at det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for å rive badegulvet for montering av annen type sluk. Sammenholdt med sakens øvrige opplysninger taler dette etter vårt syn for at vesentlighetskravet ikke er oppfylt.

Etter en samlet vurdering har sekretariatet kommet til at det ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med i nærværende sak.

Sekretariatet kom altså til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og nemnda er enig i det. Nemnda tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. 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 dette tilfellet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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