

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-972

17.11.2022

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

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

Feil ved sluk – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Et småbruk i Eidsvoll kommune, med enebolig fra 1978, ble som solgt "som den er" for kr 5 560 000, og overtatt av kjøper 14.1.22. Det ble opplyst ved salget at badet var modernisert/oppusset i 2010. Baderomsgulvet var gitt TG 2, mens sluket ikke var kommentert ut over at det var plassert i dusjnise. I selgers egenerklæring var det bl.a. opplyst at arbeider var utført av "faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad" og det var krysset av for "nei" på spørsmål om "tettesjikt/membran/sluk" ble "oppgradert/fornyhet". Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved sluket, bl.a. at klemringen var sprukket opp. Kjøper anførte at selgers takstmann hadde latt være å undersøke sluket som han skulle ha gjort i henhold til instruksen i tilstandsrapporten, da han ellers ville ha oppdaget feilen. Forholdet utgjorde også en vesentlig mangel i seg selv. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at feilen ikke var synlig for selgers takstmann, og at det heller ikke var påvist et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 312 500, samt renter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle eiendommen ble ved salget betegnet som et småbruk, og består av flere bygninger. Eneboligen, hvor det aktuelle badet ligger, er oppført i 1978. Selger fikk omgjort eiendommen fra boligeiendom til fritidseiendom etter sitt kjøp i 2001.

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

Boligen er vedlikeholdt opp gjennom årene og holder en gjennomgående god stand.

Baderom

Pent, flislagt baderom av god størrelse. Baderommet innehar dusjnise med glassvegg, servant med skuffer og speil i overkant av servant. Høyskap for oppbevaring på vegg, samt håndkletørker.

MODERNISERINGSARBEIDER

2010 Kjøkken, bad og toalett

For øvrig er det meste pusset opp etter 2010

I tilstandsrapportens punkt "Konklusjon tilstand" fremgikk:

Bolighuset har redusert tilstand og restlevetid på de enkelte bygningsdeler ut fra en alder på ca. 32 - 42 år.

Standarden er alminnelig bra, og vedlikeholdet gjennomgående godt. Oppgraderinger av bad og vaskerom må påregnes.

Under den generelle bygningsbeskrivelsen sto det bl.a.:

Kjøkken, bad og toalett oppusset i 2010.

For øvrig er det meste, i alt vesentlig, oppusset etter 2010.

I tilstandsrapportens vurdering av badet fremgikk det innledningsvis bl.a. at *"lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres"*. Badets gulvoverflater og VVS-installasjoner ble gitt TG 2, mens øvrige punkt på badet ble gitt TG 1. Det ble ellers opplyst om normal bruks- og overflateslitasje. Fra vurderingen hitsettes:

Gjennomføring av vann-/avløpsrør i gulv uten synlig membran.

Sluk plassert i dusjnisje med dør.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte eiendommen i 2001, og fikk den omgjort fra boligeiendom til fritidseiendom samme år. Selger besvarte følgende spørsmål om badet:

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?

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

Beskrivelse: "O. AS byttet WC og koblet til vann. Ca år 2010."

Arbeid utført av: "O. AS"

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

"Nei."

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

"Nei."

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 5,56 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.9.21, og overtatt av kjøper 14.1.22.

Kjøper reklamerte den 25.2.22 bl.a. over at det manglet klemring, og at sluket var gammelt. I senere reklamasjon av 25.3.22 ble det presisert nærmere:

Etter overtakelse avdekket klient vond lukt fra sluket. Ved nærmere undersøkelse ble det avdekket at sluket ikke var rengjort og muggsoppvekster rundt sluk. Under rengjøringen avdekket klient at klemringen ved sluket var sprukket opp.

Ifølge skaderapport datert 2.3.22 fra firma A. var klemringen gått i stykker og funksjonskravet for fuktetetthet var ikke lenger oppfylt:

Pusset opp badet i 2010.

Det ser ut til at gammelt våtromsbelegg er beholdt som membran. Våtromsbelegget ble holdt på plass under klemring, men denne er gått i stykker – og har trolig vært i stykker ganske lenge. Dette har ført til at belegget har stivnet - og membranen har derved ingen tilknytning til sluket. Derved er funksjonskravet i forskriften ikke tilfredsstilt – TEK 97 § 8-37 – Fukt ...

Hvis klemring kan monteres er funksjonskravet ivaretatt, men vil trolig ikke være en varig løsning

Takstmannen anga fire utbedringsalternativer, hvorav alternativ 1., fullstendig nedrivning og oppbygning, ble anbefalt for trygghet og varig løsning. Kostnadene for dette ble satt til kr 312 500 inkl. mva. Alternativene var 2. omlegging av gulv med *"flis på flis"* på vegg til kr 187 500, 3. nytt

sluk og membran med flis på flis på gulv og vegg til kr 125 000, og 4. kun ny klemring til kr 12 500. Kun utskiftning av klemring ble ansett som *"svært tvilsomt"* som en *"varig og sikker løsning"*.

Kjøper har også innhentet en uttalelse sendt 22.2.22 fra firma E., hvor det bl.a. fremgikk at belegget fra byggeår egnet seg dårlig som membran ved påstøp som ble gjort ved oppussingen.

Selskapet ba takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten før salget om en kommentar til kjøpers anførsler. Takstmannen svarte følgende i e-post 3.4.21:

Tilstandsrapporten ble utferdiget etter befaring den 07 og 15.07.2021.

Selger var ikke mye tilstede på eiendommen etter dette og fram til salg/overtakelse i januar 2022. Lite/ingen bruk av badet over tid kan være grunnen til at vond lukt har oppstått pga. opptørking.

Sluket ble besiktiget av undertegnende uten at nevnte feil med klemring ble oppdaget. Opptørking/svelling av belegg pga. lite/ingen bruk fram til salg kan ha medført at skade på klemring har blitt synlig, uten at skade på klemringen ble registrert under befaring i juli 2021.

I 4. avsnitt under punkt Bygning, generelt på s. 10 i Tilstandsrapport Bolig av den 23.07.2021 er opplyst at bad er oppusset i 2010. Oppussing betyr overflatebehandling, og ikke rehabilitering.

I Tilstandsvurdering/tilstandsgrad under punkt om Overflater på innvendige gulv - 1. etasje/Bad nederst på side 13 er beskrevet at gjennomføring av vann-/avløpsrør i gulv er uten synlig membran.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter både avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har i hovedsak vist til at selgers takstmann ikke hadde inspisert sluket ved sin befaring, slik han skulle ha gjort i tråd med mandatet. Kjøper viste bl.a. til FinKN 2021-736 og FinKN 2021-299. I alle tilfeller utgjorde forholdet et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger, bl.a. hensyntatt utbedringskostnadenes størrelse og opplysningene ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 312 500, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Sluket ble ved befaringen før salget undersøkt av selgers takstmann uten at det ble oppdaget noen feil på klemringen, og forholdet kunne ikke ha vært synlig på befaringstidspunktet. Selskapet kunne heller ikke se at de skisserte utbedringskostnadene var av en størrelse som tilsa at de oppfylte vesentlighetskravet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet fant heller ikke at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet ødelagt klemring i sluket på badet i småbruket/fritidsboligen, som ikke ble avdekket av takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten som var vedlagt salgsprospektet.

Nemnda vurderer først om det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Ut fra de foreliggende opplysningene, kan ikke nemnda se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente til at det var noe feil med klemringen. Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for å konstatere at selger måtte kjenne til det anførte forholdet.

Spørsmålet er om takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten til bruk ved salget, og som selger identifiseres med, kjente eller måtte kjenne til at det var noe feil med klemringen i sluket. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Vi forstår faktum slik at klemringen faktisk var i sluket da feilen ble oppdaget, men at det var et brudd i denne slik at den ikke presset det opprinnelige våtromsbelegget mot sluket slik den skulle. Ifølge senere rapport datert 2.3.22 har forholdet ført til at "belegget har brettet seg opp og det er åpning mellom selve sluket og membranen". Blant annet ut fra alderen på belegget fra byggeår og at det var meget stivt, ble det ansett svært tvilsomt om montering av ny klemring ville være en varig og sikker løsning.

Kjøper har anført at takstmannen ikke kan ha undersøkt sluket, bl.a. ut fra at han da ville ha oppdaget forholdet med klemringen, bl.a. under henvisning til rapporten datert 2.3.22. Takstmannen på sin side forklarer at han under befaring i juli 2021 besiktiget sluket uten at feilen med klemringen ble oppdaget. Han har videre anført at årsaken kan være at opptørking/svelling av belegget "pga. lite/ingen bruk fram til salg kan ha medført at skade på klemring har blitt synlig, uten at skade på klemringen ble registrert under befaring i juli 2021".

Sekretariatet finner på sin side ikke tilstrekkelig bevismessig grunnlag for å si at takstmannen ikke besiktiget sluket. Takstmann A. skriver i sin senere rapport at klemringen "trolig [har] vært i stykker ganske lenge" og at dette har ført til at belegget har stivnet. Det er imidlertid ikke konkretisert noe nærmere om tidsperspektivet, og heller ikke hvor lett det ville være å oppdage forholdet dersom det var til stede på besiktigelsen nærmere åtte måneder tidligere også hensyntatt takstmann V.s forklaring om bruken etter besiktigelsestidspunktet.

Med tanke på klemringen blir det neste spørsmålet om det er sannsynliggjort at takstmannen utviste grov uaktsomhet ved ikke å oppdage at klemringen var skadet. Spørsmålet vil også her bl.a. knytte seg til om takstmannen burde ha oppdaget at klemringen eventuelt var ødelagt allerede på tidspunktet for besiktigelsen. Heller ikke for dette spørsmålet finner sekretariatet tilstrekkelig bevismessig grunnlag for å konkludere med at det er utvist uaktsomhet, og i hvert fall ikke grov uaktsomhet som er vurderingstemaet. Som nevnt er det fra takstmann A. ikke konkretisert hvor lenge klemringen ble ansett for å ha vært ødelagt og heller ikke hvorvidt en takstmann som utarbeider en tilstandsrapport som den foreliggende burde ha oppdaget det på besiktigelsestidspunktet.

Et moment som kan trekke mot uaktsomhet er likevel at takstmannen ikke har kommentert sluket ut over å vise til hvor det er plassert, jf. for så vidt FinKN 2020-838. Etter "instruksen" i boksen for "Bad – Enebolig" skal "lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres". I dette tilfellet har takstmannen under boksen om overflater på innvendige gulv under tilstandsvurdering/tilstandsgrad (hvor det gitt TG 2) skrevet:

"Gjennomføring av vann-/avløpsrør i gulv uten synlig membran. Sluk plassert i dusjnische med dør."

Med andre ord er det bare den fysiske plasseringen av sluket som er kommentert og ikke noe nærmere om sluket.

Dette kan være noe uheldig, og det kunne med fordel ha vært presisert alder/risiko ved sluket og noe om synlig/ikke synlig membranløsning. Det er imidlertid ikke opplysninger i tilstandsrapporten for øvrig som tilsier at sluket ble skiftet i forbindelse med oppussingen i 2010, det er gitt TG 2, og som gjengitt ovenfor er det i den innledende konklusjon om tilstand skrevet at "oppgraderinger av bad og vaskerom må påregnes". Sekretariatet finner det ut fra vår skriftlige saksbehandling vanskelig å konkludere med grov uaktsomhet ut fra den manglende kommenteringen alene.

For en eventuelt mer samlet vurdering av selgers og takstmannens forhold, fremgår det som nevnt av selgers egenerklæring at verken membran eller sluk ble skiftet ved oppussingen i 2010.

Kjøper har vist til FinKN 2021-736 og FinKN 2021-299, hvor takstmann ble ansett som ansvarlig for mangelfull undersøkelse av sluk. Sekretariatet er imidlertid av den oppfatning at disse sakene atskiller seg så vidt mye i faktum fra foreliggende sak, at de ikke er direkte retningsgivende i denne saken. I FinKN 2021-736 la nemnda til grunn at en enkel besiktigelse burde ha avdekket bl.a. manglende mansjett, og i FinKN 2021-299 var det manglende klemring og flere andre kritikkverdige forhold. I foreliggende sak var det faktisk en klemring, og etter sekretariatets vurdering er det uklart både hvordan tilstanden på denne faktisk var på besiktigelsestidspunktet og hvor synbar en eventuell skade var.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige drøftelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er noe uklart hvilke kostnader som er nødvendige for å utbedre feilen ved sluket, men nemnda kan uansett ikke se at det er nødvendig med full oppgradering av badet (alternativ 1 i takstmann A.s rapport). Ut fra sakens dokumenter fremstår både alternativ 2 (omlegging av hele gulvet og flis på flis på veggene – 3,4 % av kjøpesummen) og alternativ 3 (nytt sluk og membran med flis på flis gulv og vegg – 2,2 % av kjøpesummen) som forsvarlige utbedringsmetoder. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i klagen til nemnda, men kan ikke se at det er sannsynliggjort at de nødvendige utbedringskostnadene er høyere enn hva som fremgår av alternativ 2 og 3 i takstmann A.s rapport.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kan nemnda ikke se at avviket er så utvilsomt som bestemmelsen forutsetter for at det skal foreligge en mangel. Nemnda har ved vurderingen lagt særlig vekt på at de nødvendige utbedringskostnadene er forholdsvis moderate sett i lys av kjøpesummen, samt at det var gitt flere risikoopplysninger om badet ved salget. Det vises til at det var opplyst om at membran ikke var synlig med rørgjennomføringene for vann- og avløpsrør i gulvet, at gulvoverflater var gitt tilstandsgrad 2 samt at det var opplyst om arbeider på badet av både faglært og ved egeninnsats/dugnad. Videre fremgikk det av tilstandsrapporten at oppgradering av badet måtte påregnes. Ut fra opplysningene som var gitt ved salget, var det også påregnelig at badets underliggende konstruksjoner var fra byggeåret (1978).

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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