

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-112

13.2.2023

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

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

Feil ved bad – uriktig opplysning om ferdigattest? – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet fra 1981 ble solgt "som den er" for kr 8,45 mill., og overtatt av kjøper 15.7.21. I prospektet ble det bl.a. opplyst at det var utstedt ferdigattest på bad i leilighetsnummer X. I taksten fremkom det at den aktuelle leiligheten hadde leilighetsnummer Y. Badet ble vurdert til TG 2 pga. blant annet løse kanter i sluk, manglende fuger i sluk og manglende kjennskap til oppbyggingen. Etter overtakelsen anførte kjøper at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om badet ved salget, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger om badet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader for rehabilitering av bad kr 330 000.

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. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1981.

I prospektet ble det bl.a. opplyst følgende:

Standard

(...)

Baderom: Delikat baderom med flislagte gulv og vegger. Badet innehar vegghengt toalett, dobbel servant med skapløsning og dusjnise med glassdører. Romslig bad hvor det er god plass til oppbevaring og toalettartikler. Det er varmekabler i gulvet og spotbelysning i innredning. Speilskap i overkant av servant.

På side 12 i prospektet under punktet "*Brukstillatelse/ferdigattest*" fremkom følgende:

Det er utstedt ferdigattest for Fasadeendring, rehabilitering, datert 22.05.16.

Det er utstedt ferdigattest for Rehabilitering av bad, leil X, datert 05.10.11.

Det er utstedt ferdigattest for Fasadeendring, takteking og loft, datert 30.11.09.

Det foreligger sluttnotat, henleggelse, gjeldende innglassing av terrasse, datert 09.11.07.

Det er utstedt ferdigattest for Boligblokk med garasje, datert 29.08.84.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

I tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget fremgikk det på alle sidene i rapporten at den gjaldt:

Leil nr. Y1. Andelsnr: Y2

Baderommets gulv ble vurdert til TG 2:

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badegulv. Plastsluk i gulv. Lufsete/løse kanter i sluk. Det mangler stedvis noe fuger ved sluk.

Veggene fikk også TG 2, med denne vurderingen:

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Videre ble punktet "*Sanitærinstallasjoner, generelt*" gitt TG 2 med følgende vurdering:

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, iflg. NBIs levetidstabell. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Det anbefales alltid å oppgradere bad/våtrom til dagens krav til våtrom. Det er ikke siklemikk under WC.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2016, og det ble krysset av for "*nei*" på kjennskap til feil ved baderommet med følgende kommentar:

Noe ny fug lagt på noen steder, men dette kun for det kosmetiske så ikke noen feil vi kjenner til.

Videre krysset selger av for "*ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad*" på spørsmål om kjennskap til arbeider på bad, med følgende kommentar:

Byttet glassvegg ved dusj og byttet til "regndusj" med stort hode, men ikke noe bytting av fliser, membran eller lignende".

Selger svarte "*nei*" på spørsmålet om arbeidet ble byggemeldt, med følgende kommentar:

Er ikke gjort noe ny flislegging eller jobb med membran eller lignende.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8 450 000 ved kjøpekontrakt datert 21.6.21 og overtatt av kjøper den 15.7.21.

Kjøper reklamerte den 28.9.21 over en rekke feil ved badet.

Det ble innhentet en skaderapport datert 19.10.21:

1. Påberopt forhold

(...) Eier overtok leiligheten 15. juli 2021, og har oppdaget sprekkdannelser i fuger på gulvet i dusjsone og bom i fliser på gulvet. Det er også saltutslag i fugene på gulvet, og motfall rundt sluket. Det måles fukt nederst på vegger i dusjen, og det er skjolde i glasur på veggflis.

2. Beskrivelse av badet

Badet ligger i 4. etg. i boligblokk fra 1981. Eier fikk opplyst at badet var renoverert i 2010. Badet har flislagte vegger og gulv, med trolig gulvmembran som gjeldende tettesjikt. (...)

Sluket er et eldre Jøtul plastsluk med kraget klemring og trolig fra byggeår (1981). Det ligger et gulvbelegg under påstøpen som er synlig under klemringen i sluket. Dette er også trolig fra byggeår (1981). Oppå gulvbelegget ligger en ca. 5 cm påstøp ved varmekabel, og en smøremembran på toppen under gulvflisene som er smurt ned til klemring i slukhalsen. Vegger består av lettvegger og påforede vegger av treverk med gipsplater, smøremembran og flis. Det er to dører inn til badet. Døren inn til soverom har terskelhøyde på 5 cm med synlig gulvbelegg under terskel. Døren inn til kjøkken har en terskelhøyde på 4 cm uten mulighet for å se noe oppkant. Det er 3,4 cm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (minimum 2,5 cm). Eier har ikke oppdaget noen lekkasje fra badet.

Oppsummering

Gulvet:

Gulvbelegget og sluket fra byggeår har trolig blitt liggende da de renoverte badet i 2010. Det har i tillegg blitt påført en smøremembran på toppen av påstøpen, men denne er ikke festet under klemringen i sluket. Det er

ikke en fullgod membranløsning, men den vil stenge en del fuktighet inne i betongen. Denne smøremembranen er mest sannsynlig diffusjonstett, slik at når varmekablene lager damptrykk løsner smøremembranen og flisene over.

Det kan også være at betongen ikke ble primet før smøremembranen ble lagt. Dette kan være oversaken til at fuger har sprukket og fliser har bom. Det er bom i fliser i hele dusjsonen, og flere steder utenfor.

Kjøper innhentet også borettslagets "*Brukerveiledning – rehabilitering av våtrom og kjøkken*" fra januar 2020. I veiledningen fremkom bl.a. følgende:

P.01.01 Overordnet

Grunnet aldrende bygningsmasse vil det være behov for et kollektivt utbedringstiltak på røranlegg i boligselskapet på ett eller annet tidspunkt. På oppdrag fra styret i boligselskapet har OBOS Prosjekt AS derfor utarbeidet en kravspesifikasjon for individuell rehabilitering/modernisering av bad, vaskerom og kjøkken.

En fremtidig kollektiv utskiftning av stigerør for k.v. og v.v. vil omfatte alle vertikalførte stammer for vann fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje. Et slikt prosjekt vil medføre store inngrep i sjakten for å skifte ut originale stigerør og stoppeventiler, og det er derfor avgjørende at du tar hensyn til dette ved egen initerte tiltak på vann- og avløpsrør, eller ved bygningsmessig modernisering av rom som berøres at tiltak i sjakten.

Det er derfor svært viktig at alle andelseiere som har planer om å modernisere/rehabiliterer bak/kjøkken/WC-rom, setter seg inn i nedenstående krav før man igangsetter arbeid i disse rom. Dette er krav og anbefalinger som den enkelte andelseier må følge dersom man som skal unngå nødvendige store inngrep i senere fellesprosjekter i regi av borettslaget.

(...)

P.03.01 Modernisering – bad og vaskerom – generelt

I skrivende stund er det ikke erfaringer i borettslaget med store lekkasjer på innstøpe avløpsrørene som er støpt i inn golv/etasjeskiller, men dette kan endre seg. Dette betyr at det en gang i fremtiden vil være behov for tiltak på avløpsrørene enten ved utskiftning eller ved innvendig rørfornyning av avløpsrørene.

Det er sannsynlighetsovervekt for at et fremtidig vedlikeholdstiltak på avløpsrørene vil omfatte innvendig rørfornyning, uten store bygningsmessige inngrep.

Styret understreker at alle tiltak som man gjennomfører i egen bolig utføres for egen risiko, og ansvar, og at tiltak som senere styre/generalforsamling vedtak kan medføre store inngrep i bad, vaskerom og vv-rom uten at du som eier kan kreve "erstatning" for det som ødelegges som en følge av vedlikeholdstiltak som borettslaget vedtar.

Kjøper fremla salgsdokumentasjonen fra da selger kjøpte i 2016 hvor det fremkom at badet var renoveret i 2010 av fagfolk.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger hadde tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om ferdigattest på badet, brukerveiledning som fordyret fremtidig renovering, samt feil ved membran og dusjvegg. Videre ble det anført at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for anslåtte utbedringskostnader på kr 330 000 inkl. mva.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selger hadde opplyst om ufaglært arbeid ved montering av glassveggen, og det var ingen holdepunkter for at selger hadde kjennskap til feil på baderommet. Videre hadde selger bestridt kjennskap til brukerveiledningen, og det var uansett ikke dokumentert at veiledningen medførte noe merkostnad sammenlignet med normal pris for rehabilitering. Det var ikke gitt objektivt uriktige opplysninger om ferdigattest på badet, all den tid det er opplyst om hvilken leilighet dette gjaldt, og det var ikke leiligheten til kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 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 ulike forhold ved et bad i en leilighet oppført i 1981.

I salgsprospektet var det under overskriften "*Brukstillatelse/ferdigattest*" opplyst om at det forelå ferdigattest for rehabilitering av bad i leilighet X. Det var under samme overskrift også opplyst om bl.a. ferdigattest for fasadeendring og boligblokk med garasje. Leiligheten i den foreliggende saken har et annet leilighetsnummer enn X, så ferdigattesten for rehabilitering av bad gjelder en annen leilighet enn leiligheten i den foreliggende saken. Kjøper har på denne bakgrunn anført at det er gitt en uriktig opplysning ved salget, jf. avhl. § 3-8. Nemnda er ikke enig i det, og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets drøftelse på dette punktet:

I prospektet er det opplyst om ferdigattest på badet i leilighet nr. X som er en annen leilighet enn den prospektet omhandler. Slik vi forstår det, så er ikke denne opplysningen objektivt uriktig. Det fremgår ikke av prospektet hvilket leilighetsnummer som var ute for salg, dette fremkom heller ikke av egenerklæringsskjema. Men i tilstandsrapporten fremgår det på alle sidene at den aktuelle leiligheten er nr. Y.

Sekretariatet kan ikke se at det er gitt en objektivt uriktig opplysning om ferdigattest på badet i den aktuelle leiligheten, og det foreligger derfor ikke mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

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

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Etter sekretariatets syn er vi enige i at det kan fremstå noe villedende at det i prospektet står oppført et badet med ferdigattest, når det er snakk om et annet bad enn det som er i leiligheten som var til salg. På den annen side fremgår det av tilstandsrapporten at leiligheten har et annet nummer og det er gitt risikopplysninger om badet og vurdert til TG 2. Vi kan uansett ikke se at informasjonen under punktet "*Brukstillatelse/ferdigattest*" har virket inn på avtalen.

Det samme gjelder anførselen knyttet til manglende informasjon om "Beboerveiledning – rehabilitering av våtrom og kjøkken".

(...)

Vi kan ikke se at det foreligger beviser for at selger kjente eller måtte kjenne til konkrete vedtak som kunne medføre økte felleskostnader for kjøper. Veiledningen redegjør ikke for annet enn at deler av felles bygningsmasse er eldre, og når denne en gang i fremtiden skal skiftes ut er det fint å ha en ryddig rutine for hvilke krav som stilles til hver enkelt eier ved oppussing/rehabilitering av våtrom i egne enheter. Sekretariatet kan ikke se at det er holdepunkter i faktum for å konkludere med at innholdet i brukerveiledningen er urimelige i forhold til hva som er vanlig i borettslag og som følger av relevant lovgivning. Ei heller at dette medfører større kostnader for eier enn det som er vanlig ved rehabilitering av våtrom i borettslag.

Selger anfører at hun ikke var kjent med veiledningen, og det fremstår som uklart hvordan denne er formidlet til eierne, men vi anser dette uansett ikke som avgjørende for utfallet, all den tid vi er av den oppfatning at manglende opplysning om brukerveiledningen ikke kan antas å ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum.

Når det gjelder utilfredsstillende membran forstår vi det slik at kjøper anfører at takstmannen skulle ha oppdaget dette ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Spørsmålet er om feil ved membran og slukmansjett var så tydelige at takstmannen måtte forstå at det ved befaringen av badet. Takstmannens mandat er å utarbeide en tilstandsrapport på undersøkelsesnivå 1, som er laveste detaljeringsnivå. En slik tilstandsrapport kan vanskelig sammenlignes med en skaderapport, da undersøkelsene som gjennomføres og grundigheten av disse vil kunne være svært forskjellig. Det er klart at det ved nærmere undersøkelser vil kunne avdekkes feil

og skader som det ikke nødvendigvis kan forventes at takstmannen skulle oppdage.

Takstmannen skriver at det er manglende fuger ved sluk og løse kanter i sluket, og vurderer baderommet til tilstandsgrad 2. Bildene som er tatt i forbindelse med mangelskravet er etter vår oppfatning ikke nok til å dokumentere at tilstanden til sluket var så synlig at takstmannen måtte påpeke mer enn han gjorde i rapporten ut fra en befaring på undersøkelsesnivå 1.

Du anfører at dusjveggen ikke er montert iht. regelverket fordi den er montert med tetting mot gulv uten ekstra sluk utenfor dusjsonen. Det følger av egenerklæringen at monteringen er utført av ufaglært. Ut fra skaderapporten forstår vi det slik at det er tilstrekkelig fall til sluk fra begge dørtersklene og vi kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for dette forholdet.

Sekretariatet kom på denne bakgrunn til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken.

Det foreligger etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 330 000. Dette er 3,9 % av kjøpesummen, og i det nedre sjikt av når det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er ansett oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, vises det til sekretariatets drøftelse:

Spørsmål om vesentlig avvik knyttet til feil på bad har flere ganger vært behandlet i Finansklagenemnda Eierskifte. Utgangspunktet for vurderingen er alderen på bygningsdelen. I forbindelse med salget ble det ikke gitt konkrete opplysninger om badets alder. Det følger av fast nemndspraksis at der det ikke er opplyst om alder på bygningsdel så legges byggeåret til grunn, jf. bl.a. FinKN 2012-658, FinKN 2016-478 og FinKN 2017-235.

Hva kjøper subjektivt la til grunn som alder på baderommet er i utgangspunktet ikke relevant for vurderingen, selv om det i flere tilfeller kan være klart at en bygningsdel ikke stammer fra byggeår. Poenget er at det er en usikkerhet knyttet til alder på hele og/eller deler av badet. At kjøper mottok regninger på overtakelsen datert i 2010 er heller ikke avgjørende. Det avgjørende for vurderingen av kjøpers forventninger er informasjonen som ble formidlet gjennom visning og prospekt med tilhørende dokumenter i forkant av budaksept.

I saker som tidligere har vært i nemnda, hvor det da har vært klart hvilken alder kjøper kunne forvente på baderommet, vises det bl.a. til FinKN 2020-442 som gjaldt et 9 år gammelt bad, hvor utbedringskostnadene utgjorde 3,7 prosent av kjøpesummen. Badet ble vurdert til TG 1 og opplyst at sluket ikke var besikket. Nemnda kom til at det ikke forelå vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det vises også til FinKN 2017-297, FinKN 2017-110 og FinKN 2016-483.

Basert på baderommets ukjente alder, risikopplysningene gitt om badet i forbindelse med salget, og med støtte i tidligere nemndsavgjørelser, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig kvalitativt avvik fra forventbar stand.

Det følger av forarbeidene at "misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og sekretariatet finner at det ikke er tilfellet i denne saken.

Sekretariatet kom altså til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i det og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).