

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-116

13.2.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved bad – feil fall på gulv – TG 2 – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En leilighet oppført i 1964 ble solgt "som den er" for kr 6,45 mill., og overtatt av kjøper 20.8.21. Ved salget ble det opplyst om bad fra 2016 med dusjkabinett. Når det gjaldt fallforhold (gulv) og avløpsrør (inkludert sluk) var det i boligsalgsrapporten gitt TG 2, og opplyst at det ikke var mulig å måle fall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett. Videre fremgikk det at sluket ikke var skiftet, noe som erfaringsmessig medførte *"økt fare for lekkasje rundt sluket"*. Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen feil fall mot sluk på badet. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand. Foretaket avslo kravet og viste til at kjøper på bakgrunn av opplysningene gitt ved salget hadde overtatt risikoen for eventuelle avvik ved fallforholdene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 407 135, krav om erstatning kr 43 979, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en eierseksjon i Nord-Norge oppført i 1964.

I salgsprospektet ble det opplyst at boligen var *"godt vedlikeholdt og påkostet den senere tid"*.

I boligsalgsrapporten fremgikk følgende om badet i 2. etasje:

Bad fra 2016 på ca. 7 m2. Vinylbelegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Himling med himlingsplater og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Servant med ett-greps armatur. Speil og stikkontakt i speilskap på vegg over servant. Dusjkabinett på gulv i hjørnet. Vegg hengt toalett (...). Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekksventil plassert på yttervegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

Tg 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling – Overflater vegger – Overflater gulv – Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) ink. Rørgjennomføringer. – Vannrør – Slukets tilkomstmulighet for rengjøring – Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det – Ventilasjon – Sanitærutstyr og innredning – Fukt i tiliggende konstruksjon

TG 2

Fallforhold (gulv): Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett.

Avløpsrør (ink. sluk): Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2016. Selger svarte bl.a. på følgende spørsmål:

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

Svar: "Nei"

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

Svar: "Ja, kun faglært."

Redegjør for hva som ble gjort og når: "Nytt bad i hoveddel/2.etg ved forrige eier i 2016. Ny automatisk avtrekksvifte i 2018."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: "Ja"

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: "ref. forrige eier."

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Svar: "Nei"

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: "Nei"

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Svar: "Nei"

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: "Ja, kun av faglært"

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: "Nye rør og avløp med lekkasjesikring ibm. nytt kjøkken i 2. etg 2018. Ny varmtvannsbereder 3. etg 2021."

5. Kjenner du til om det er /har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: "Nei"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 450 000 ved kjøpekontrakt datert 18.6.21, og overtatt av kjøper den 20.8.21.

Kjøper oppdaget den 25.8.21 feil fall mot sluk på bad i 2. etasje, i tillegg til at flisene på veggen rundt hovedstoppekranen i underetasjen hadde løsnet fra veggen. Kjøper reklamerte den 7.9.21.

I takstrapport fra firma T. med besiktigelsesdato 22.10.21 fremgikk:

Bad: Årsak til skade: Feil fall til sluk og til dels motfall og manglende oppbrett på belegget ved dørkarm.

(...)

Bad: Bakenforliggende årsak til skade: Ufagmessig utført arbeid.

(...)

Bad:

Ifølge beboer/eier oppdaget de at ved bruk av dusjkabinett at vann strømmet ut på gulvet fordi det rant ikke skikkelig unna i sluken og vannet strømmet videre ut over gulvet og mot døren, noe som tydet på feil fall på gulvet. Ved vår befaring ble fall på gulv kontrollert med horisontallaser og det ble registrert feil fall på gulvet ved dør og for lite fall til sluk. For å utbedre dette må gulvbelegg med oppbrett rives og tilstrekkelig fall til sluk etableres og nytt belegg legges. Da belegg med oppbrett på vegg går opp under baderomsplatene, må også disse demonteres og nye monteres etter at nytt gulv er lagt.

(...)

Bad: Badet er ufagmessig utført av tidligere eier. Det er opplyst at badet ble renoveret i 2016.

(...)

Bad:

For å utbedre feil fall på badet må innredning/utstyr demonteres, listverk og veggplater og gulvbelegg rives. Riktig fall etableres og nytt gulvbelegg med oppbrett legges, nye veggplater monteres og utstyr/innredning remonteres.

(...)

Boligen vil ikke være beboelig under reparasjonsperioden.

Reparasjonstid beregnes til: 3-4 uker.

I rapporten var det vedlagt en reparasjonskalkyle på kr 85 000. Dette inkluderte kostnader for utbedring av bad i 2. etasje, samt løst gulvbelegg mot vannledning/kalkutfelling under trapp i kjeller.

I e-post fra E. AS til kjøper 11.7.22 fremgikk at det ikke ville være mulig å benytte seg av badet i løpet av ca. 4 uker i tiden badet renoveres.

Firma B. uttalte i e-post av 29.8.22 til kjøper:

Ikke Tek17 gjeldende byggeforskrifter kan ikke denne typen arbeid utføres på enkleste vis som beskrevet.

Handverkerprisene i (Stedsnavn) ligger godt over det som er stipulert i papirene til (firma T.). Dette til info

I e-post fra E. AS av 29.8.22 til kjøper fremgikk:

Ser at takstmann skriver at det skal sparkles ut nytt fall på gulvet og legges nytt beleg. Det skal også monteres nye baderomsplater på det eksisterende underlaget.

Våre priser på noen av postene, ikke at vi utfører beleg og baderomsplater. Men har hentet inn priser fra de som legger beleg og erfaringspriser på montering av baderomsplater.

Vedlagt var tilbud på kr 331 787 inkl. mva. for totalrehabilitering av bad fra E. AS, og tilbud fra C. for rørleggerarbeid på kr 75 348. Det var også vedlagt faktura for advokatbistand, i tillegg til utgifter tilknyttet leie av bolig/hotell i forbindelse med utbedringsarbeidene på kr 39 979.

Ifølge foretaket har selger i sin tilbakemelding opplyst følgende:

Dusjkabinett har avløp som går direkte til sluk. I vår botid i huset har vi ikke hatt problemer med vann på gulv og følgelig ikke vurdert fallforhold. Takstmann kommenterer i tilsynsrapport at fallforhold ikke er målt grunnet plassering av dusjkabinett (...).

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper anførte prinsipalt at selger ikke hadde levert eiendommen kontraktsmessig, jf. avhl. § 3-1. Selger og takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger om feil fall på baderom, og forholdene ville virket inn på kjøpet. Kjøper viste videre til at opplysningene ved salget ga kjøper en berettiget forventning om at badet var i god stand, og at utbedringskostnadene var vesentlige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 407 135, krav om erstatning etter avhl. § 4-14 første ledd på kr 43 979 (advokatutgifter og utgifter til leie av bolig/hotell), i tillegg til forsinkelsesrente 30 dager etter påkrav 24.5.22.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Foretaket viste til at det ble opplyst ved salget at sluket ikke ble skiftet ved oppussingen i 2016, og at dette medførte en risiko for lekkasje. Videre ble det opplyst at det ikke var mulig å kontrollere fallforhold, og sluk og fallforhold ble gitt TG 2. Hverken selger eller selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger, og det var heller ikke dokumentert et vesentlig

avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7, og at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Hva gjaldt vurderingen av takstansvar, viste sekretariatet bl.a. til FinKN 2022-540.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet feil ved badet i boligens andre etasje.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke var sannsynliggjort at selger har gitt ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Fra drøftelsen siteres:

Partene synes å ha en svært ulik oppfatning av forholdet. Kjøper oppdaget 25.8.21 feil fall mot sluk på bad i 2. etasje. I salgsprospektet ble det opplyst om "Bad fra 2016." Av egenerklæringsskjemaet fremgikk at selger ikke kjente til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje. Videre at det var utført arbeid på bad, herunder "Nytt bad i hoveddel/2.etg ved forrige eier i 2016. Ny automatisk avtrekksvifte i 2018." Det var huket av "Ja" på om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyet, og vist til forrige eiers arbeid. Det forelå imidlertid ikke dokumentasjon på arbeidene. Selger svarte "Nei" på kjennskap til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende. Det var også opplyst om "Nye rør og avløp med lekkasjesikring ibm. nytt kjøkken i 2. etg 2018. Ny varmtvannsbereder 3. etg 2021."

Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og vi kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene. Vi kan vanskelig gå nærmere inn på konkrete troverdighetsvurderinger knyttet til selgers kunnskap om de påreklamerte forhold, se til sml. FinKN 2018-355 og FinKN 2018-739.

Selger har opplyst til selskapet at det ikke har vært problemer med vann på gulv/feil ved våtrommene. Videre er det vist til informasjon selger fikk av sin selger i 2016 i sitt egenerklæringsskjema. Selskapet har også vist til at dersom selger hadde vært kjent med feil ved baderommet, har det formodningen mot seg at selger skal ha unnlatt å reklamere til tidligere selger dersom de hadde hatt kunnskap om manglende fall på baderomsgulvet. Vi bemerker at kjøper oppdaget forholdet kort tid etter overtakelse, og at dette kunne tilsi at selger kjente til forholdet. At kjøper oppdager forholdet kort tid etter overtakelse er imidlertid kun et moment for at selger kjente til eller måtte kjenne til forholdet, se f.eks. FinKN 2021-210 hvor nemnda kom til at det ikke forelå en mangel. Badet har videre dusjkabinett, hvilket innebærer at vannet ledes rett ned i sluket. Feil fall vil derfor ikke nødvendigvis være merkbart ved alminnelig bruk, med mindre sluket går tett. Vi viser i den forbindelse til FinKN 2014-323: "At det er badekar og dusjkabinett på badene, reduserer problemet med feil eller manglende fall på gulvet." Vi kan derfor ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil fall mot sluk.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder takstmannens forhold, heter det følgende i sekretariatets vurdering av saken:

Det er ikke fremlagt noen uttalelse fra takstmannen selv, hvilket hadde vært ønskelig, se FinKN 2022-707. Av boligsalgsrapporten fremgår: "Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner, uten destruktive inngrep (eksempelvis riving, hulltaking, demontering av downlights og lignende)." Vi forstår det slik at takstmannens befaring er basert på tilsvarende nivå 1, som er det minst grundige undersøkelsesnivået. Dette begrenser gjennomføringen av befaringen til bl.a. visuelle observasjoner uten fysiske inngrep, og ved at inspeksjon kun blir utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst om bad fra 2016, hvor det var dusjkabinett på gulv i hjørnet. Når det gjaldt fallforhold (gulv) og avløpsrør (inkludert sluk) var det gitt TG 2 og opplyst at det ikke var "mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett".

Kjøper har vist til at det var mulig å måle fallforholdet ved hjelp av horisontallaser og at takstmannen må vurdere badet opp mot kravene som er nedfelt i gjeldende teknisk forskrift i 2016, TEK 10.

Utgangspunktet for vurderingen er takstmannens mandat, herunder undersøkelse av sluk/våtrom. Normalt er feil ved sluk noe takstmannen "måtte kjenne til", men vi kan ikke se at det er tilfellet her. Takstmannen har opplyst om at fallforhold inkludert sluk var gitt TG 2 og at det ikke var mulig å måle lokalfall rundt sluket. Dette tilsier for øvrig også at kjøper heller ikke hadde grunn til å regne med å få opplysningen, jf. avhl. § 3-7.

I likhet med FinKN 2022-540 var det opplyst om dusjkabinett, og at det ikke var tilkomst til sluket ved befaring. Nemndas flertall kom til at det ikke var sannsynliggjort at takstmannen hadde utvist grov uaktsomhet når fall til sluk ikke var undersøkt. I den saken var det ikke opplyst noe om fallforholdene, i motsetning til i denne saken, hvor takstmannen har opplyst at det ikke var mulig å måle fallforholdene.

Når ikke annet er opplyst, forstår vi det slik at takstmannen har beskrevet forholdene slik de var på tidspunktet for befaring, og kan ikke se at han har holdt tilbake opplysninger om badet. Vi kan da ikke se at takstmannen har kjent eller måtte kjenne til feil fall ved sluket.

(...)

Kjøper har vist til at badet har ufagmessige utførelser, og at badet er fra 2016. Vi kan ikke se at det foreligger holdepunkter i saken for at verken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til øvrige feil ved badet, se eksempelvis FinKN 2022-345.

Nemnda er enig også i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering, verken hva gjelder selger eller takstmannens forhold. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

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

Størrelsen på de relevante utbedringskostnadene i saken er omtvistet mellom partene. Kjøper fremholder at utbedringskostnadene utgjør 6,31 % av kjøpesummen mens foretaket argumenterer for at utbedringskostnadene utgjør 2,11 % av kjøpesummen. Nemnda finner ikke grunn til å ta endelig stilling til omfanget av de relevante utbedringskostnadene, da den uansett ikke kan se at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått ved salget, se blant annet FinKN 2022-751.

I denne saken ble det opplyst at boligen er oppført i 1964. I salgsprospektet ble det opplyst om bad fra 2016, og av boligsalgsrapporten fremgår at det ikke var mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett. Videre at "Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket".

Takstmannen ga fallforhold TG 2. TG 2 er gitt blant annet der "Bygningsdel har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller det er kort gjenværende brukstid, bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade". Det var dermed gitt risikoopplysninger om badet. Selv om det ikke var opplyst om noen konkret funksjonssvikt, innebærer TG 2 at bygningsdelen kan ha funksjonssvikt enten som følge av konstruksjonsfeil eller alder. Behovet for påkostninger eller utskiftning knyttet til fallforhold og avløpsrør/sluk vil derfor være å anse som påregnelig.

Opplysningen "Bad fra 2016" isolert sett tilsier en berettiget forventning om at hele badet, også underliggende konstruksjoner er fra 2016, jf. FinKN 2014-393. I denne saken var det opplyst om nytt bad i egenerklæringsskjemaet, men det fremgikk samtidig av boligsalgsrapporten at sluket ikke var skiftet. Der det ikke er gitt andre opplysninger om de enkelte bygningsdelene, må boligens oppføringsår legges til grunn som kjøpers forventning ved mangelsvurderingen, jf. bl.a. FinKN 2017-235 og FinKN 2020-839. Kjøper kunne dermed forvente et bad fra 2016, sett bort fra selve sluket, jf. nemndspraksis. Vi bemerker derfor at det for kjøper kan anses upåregnelig at det ikke var fall på gulvet og manglende oppbrett, sett i lys av at kjøper kunne forvente at disse bygningsdelene var fra 2016. Men da både avløpsrør/sluk og fallforhold var gitt TG 2, og det ikke forelå nærmere beskrivelse av disse forholdene, kan vi ikke se at det foreligger et vesentlig avvik ut fra det kjøper kunne forvente.

Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse. 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.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).