

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-143

28.2.2023

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

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

Fall på badegulv – opplyst "*målt fall til sluk*" (TG 1) – selgers kunnskap – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet oppført i 1950 ble solgt "som den er" for kr 5 mill. samt andel fellesgjeld på kr 37 000, og overtatt av kjøper den 16.7.21. Ved salget ble det bl.a. opplyst at badet hadde blitt pusset opp i regi av tidligere eier i 2010, at selger ikke kjente til feil ved badet, samt at det "*ble målt fall til sluk*" (TG 1). Kort tid før visningen hadde det ved et uhell oppstått skade på dusjdørene, og selger skiftet ut dusjdørene dagen før visningen. Den gulvmonterte listen under dusjdørene ble fjernet, og selger rakk ikke å skaffe en ny før visningen. Selger fikk senere gitt kjøper en dusjlist som skulle monteres nederst på dusjdørene. Ved første gangs bruk av dusjen etter overtakelsen merket kjøper at vann rant ut av dusjsonen og samlet seg i et område ved toalettet, der det ble liggende. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Det ble vist til at etablering av nye lister ikke hindret problemet, og at selger og takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten kjente eller måtte ha kjent til forholdet. Det ble også vist til at opplysningene om at det "*ble målt fall til sluk*" var uriktige. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det faktisk var fall til sluket, samt til at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til feil ved fallforholdene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 78 100, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil fall på badegulv, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms andelsleilighet sentralt på Østlandet oppført i 1950.

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

KORT OM EIENDOMMEN

(...) lyst flislagt bad fra 2010 (...)

(...)

STANDARD

(...) Bad | Lyst flislagt fra 2010

Delikat og flislagt baderom fra 2010. Badet ble oppusset i regi av tidligere eier og det foreligger dokumentasjon. Badet inneholder toalett, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin. Badet har også vindu, som gir gode luftemuligheter og rikelig med naturlig lys. Vaskemaskinen er tilpasset under benk, som gir et pent uttrykk og gir rommet flere bruksmuligheter (...)

(...)

BYGGEMÅTE

(...) Baderom:

Badet ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2010 og nåværende eier har papirer på dette. Det er nå ingen symptomer på svekkelser, men utskiftninger må påregnes på sikt. Flislagt gulv med gulvvarme. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badegulv. Det ble målt fall mot sluk, dette er ikke funksjonstestet. Rustfritt sluk i gulv. Fliser på vegger. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger. Malte takflater. Forkrommede vannrør på vegger. Iflg. eier kan det komme dunkelyder fra rør ved bruk av maks trykk på varmtvann. Naturlig ventilasjon på bad og mekanisk i yttervegg. Det mangler spalte for tilluft mellom dørblad og terskel. Ventilasjonssystemet fremstår med redusert funksjonalitet. Ventilasjonen på badet gis TG2 (...)

(...)

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

(...) *Generalforsamling 2019, følgende ble vedtatt: (...)*

- Styret skal begynne å prosjektere og undersøke om alternative løsninger til full rehabilitering av baderom / toalett. (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

OVERFLATER PÅ INNVENDIGE GULV – 4. ETASJE / BAD

Beskrivelse: Flislagt gulv med gulvvarme.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badegulv. Det ble målt fall mot sluk, dette er ikke funksjonstestet. Rustfritt sluk i gulv.

TG: 1

(...)

SANITÆRINSTALLASJONER, GENERELT - 4. ETASJE / BAD

Beskrivelse: Flislagt bad med wc, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen 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. Badet ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2010 og nåværende eier har papirer på dette. Det er nå ingen symptomer på svekkelser, men utskiftninger må påregnes på sikt.

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2012, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil på våtrom og på spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på våtrom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 mill. samt andel fellesgjeld kr 37 000, og overtatt av kjøper den 16.7.21.

Kjøper har forklart følgende om hvordan forholdet ble oppdaget:

Ved førstegangsbruk av dusjen oppdaget klager at fall mot slukene på badet var feilaktig. De opplevde at ved bruk av dusjen så renner vannet rett igjennom listene på dusjveggene. Vannet renner deretter først mot sluket under servant, men på grunn av feil fall også her, blir vannet liggende inn mot WC og renner ikke ned i sluket.

Ifølge foretaket har selger forklart følgende:

Selgerne stiller seg uforstående til det reklamerte forholdet. De har ikke opplevd problemer ved feil fall på baderomsgulvet eller at vann rener utenfor. De har forklart at i dusj sonen var det en stoppelist, som ble fjernet rett før overtakelse grunnet en sprekk i den ene dusjdøren. Når denne ble bytte, var meningen også å sette opp ny stoppelist, men dette fikk selger desverre ikke tid til.

Kjøper skal ha blitt informert om dette til kjøper, uten at det ble bemerket på noen måte fra kjøpersiden.

(...)

Selger opplyser at dusjdøren ble bytte i forbindelse med at det skjedde et uhell ved åpning av vaskemaskinen. Det skal ha ført til at en av de gamle dusj vege ble slått, og ikke var mulig å få stilt tilbake. Dett førte til at selger ønsket å skifte dusjdørene, og disse ble også skiftet dagen før visning. Når dusjveggen ble skiftet fjernet man subbelist og slepelist. Dette har vært på siden badet var nytt. Selger stiller seg som sagt undrende til at det er feil fall i dusjen.

Kjøper har presisert følgende:

Som opplyst fikk mine klienter nye lister (innkjøpt av selger) til å feste nederst på dusjveggene og disse er montert som synlig i reklamasjonsrapporten. Disse står til tross for dette ikke imot vannet under bruk.

Takstmann S. har vurdert fallforholdene på badet og estimert utbedringskostnadene til kr 71 000 inkl. mva. Fra reklamasjonsrapporten hitsettes:

Det er tilnærmet flatt gulv mellom slukene, slik at ved bruk av dusjen renner vannet til begge sluk, som bildet til høyre viser.

Men siden gulvet ved toalettet har motfall og ligger lavere enn sluket under servanten, samler det seg vanddammer her forholdsvis kort tid etter dusjen settes i bruk.

Konklusjon

Badegulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk, og forholdet kommer til syne etter forholdsvis kort bruk av dusjen.

Takstmann S. uttalte følgende i e-post av 13.9.22:

Trolig har takstmann satt opp planlaser og målt en høydeforskjell mellom gulvet ved døren og slukristen, og funnet at her er det en høydeforskjell på 15-20 mm, og konkludert med at her er det fall på badegulvet. Men hvis han hadde gjort en ordentlig måling hadde han registrert at det meste av den høydeforskjellen er innerst mot døren, og ikke i områdene ved slukene. En slik måling hadde også avdekket at det er minimalt og delvis motfall i områdene rundt gulvslukene.

Min vurdering er derfor at opplysningen om at det er målt fall til sluk er misvisende og feil, så lenge det faktisk er svært dårlig fall og stedvis motfall rundt slukene. Det hadde vært mer riktig å skrive at det ble målt en høydeforskjell mellom gulv ved dør og slukrist.

Kjøper har fremlagt bilder og en video som viste hvordan vannet rant på badegulvet.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til at etablering av nye lister ikke hindret problemet, og at selger derfor kjente eller måtte ha kjent til dette. Videre var opplysningene i tilstandsrapporten om at det var målt fall til sluk objektivt uriktige, og takstmannen måtte uansett ha kjent til problemet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 78 100, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble særlig vist til at selger ikke kjente eller måtte ha kjent til forholdet, og til at takstmannen faktisk hadde målt fall til sluk, noe som også var tilfellet. Forholdet kunne enkelt utbedres, og innvirkningsvilkåret var ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet feil fall på badegulvet.

Nemnda kan ikke se at det ut fra sakens dokumenter er sannsynliggjort at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om fallforholdene på baderomsgulvet. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda tiltrer:

Som vi redegjør for nedenfor så er det ikke dokumentert at det foreligger "klare bevismessige holdepunkter" for at selger faktisk kjente til fallproblematikken, og følgelig er ikke avkryssingen i egenerklæringsskjemaet uriktig, jf. avhl. § 3-8, jf. § 3-7. Se til sml. FinKN 2017-773 og FinKN 2014-304.

Slik vi forstår sakens faktum hadde det oppstått skade på dusjdørene etter et uhell ved åpning av vaskemaskinen kort tid før visningen, og selger hadde derfor skiftet dusjdørene dagen før visningen. Vi oppfatter at dusjlisten som var montert direkte på baderomsgulvet, og som er synbar på bilder av badet i salgsprospektet, ble fjernet i den forbindelse. Selger rakk ikke å skaffe en ny før overtakelsen. På bildene kjøper har tatt av badet kan en se merker på gulvet, og disse antas å være fra den gulvmonterte listen som selger hadde fjernet. Selger fikk riktignok overrakt kjøper en dusjlist som skulle monteres nederst på selve dusjdørene. Ifølge selskapet brukte ikke selger dusjen etter at de nye dusjdørene hadde blitt montert før budaksept – som er skjæringstidspunktet for opplysningsplikten. Tatt i betraktning at selger i sin botid benyttet dusjen med gulvmontert dusjlist, så forstår vi det slik at det ikke nødvendigvis har vært merkbart at fallforholdene var mangelfulle.

Av bildene og videoene som er fremlagt i saken kan ikke sekretariatet se at kjøper har etablert en ny gulvmontert list. Vi antar at dette har medført at de utilfredsstillende fallforholdene på badet har vært mer merkbare for kjøper enn for selger, nettopp fordi den gulvmonterte listen bidro til å hindre vann fra å renne utenfor dusjsonen. I tillegg til at det ikke er montert en ny gulvlist på videoene kjøper har lagt frem, er videoene filmet med én dusjdør åpen, og det ser ut til at vannet først og fremst renner ut av dusjsonen der døren er åpnet. De fremlagte videoene er derfor lite egnet til å belyse synbarheten at problemet i selgers eiertid.

Hva gjelder takstmannens forhold, så fremholdt sekretariatet følgende:

Hva gjelder takstmannens forhold er sekretariatet noe usikre på hvilke målinger som ble gjort ved befaringen. Takstmannen opplyste at "det ble målt fall til sluk", noe vi ikke kan se at kjøper har dokumentert at er uriktig. Slik vi forstår takstmann S. er det riktignok tilnærmet flatt i området mellom de to slukene, men vi minner om at takstidentifikasjon forutsetter grov uaktsomhet fra takstmannens side, jf. Rt. 2001 s. 369, og at terskelen er høy, jf. bl.a. FinKN 2019-274 og FinKN 2017-345. Det er nærliggende å legge til grunn at takstmannens vurderinger er basert på at dusjsonen hadde gulvlist som avgrenset våtsonen. Vi bemerker videre at baderommet kun er 4 kvm og har to sluk, samt at det ikke er dokumentert i takstmann S.s rapport at lekkasjesikringen ved baderommet ikke er ivaretatt med tilstrekkelig fall fra topp dørterskel til hjelpesluk. Slik vi vurderer saken er det dermed ikke sannsynliggjort at takstmannen opptrådte ansvarsbetingende, jf. avhl. § 3-7. Se motsetningsvis FinKN 2020-957, hvor gulvet var tilnærmet flatt, hvor deler av dusjsonen var lavere enn sluket, og hvor sluket i hovedsak var plassert utenfor dusjsonen.

Slik saken er dokumentert så har ikke kjøper sannsynliggjort at opplysningene om at "det ble målt fall til sluk" er objektivt uriktige, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til dette. Ut fra de foreliggende dokumentene er det etter nemndas skjønn sannsynliggjort at det rent faktisk er fall til sluket i dusjnisjen på baderommet, og nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det er gitt en objektivt uriktig opplysning ved salget på dette punktet. Det vises til de fremlagte bildene med målinger av fallforholdene rundt sluket.

Takstmann S., som er engasjert av kjøper, har i e-post 13.9.22 fremholdt at hans vurdering er at *"opplysningen om at det er målt fall til sluk er misvisende og feil, så lenge det faktisk er svært*

dårlig fall og stedvis motfall rundt slukene. Det hadde vært mer riktig å skrive at det ble målt en høydeforskjell mellom gulv ved dør og slukrist". Takstmann S.s uttalelser taler for at det er forhold ved fallforholdene på badersgulvet som med fordel kunne ha vært påpekt i tilstandsrapporten som var utarbeidet ved salget. Nemnda kan likevel ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten ved at disse forholdene ikke er omtalt. Det vises i denne forbindelse blant annet til at det må legges til grunn at lekkasjesikringen ved baderommet er ivaretatt ved at det er tilstrekkelig fall fra topp dørterskel til hjelpesluk, og nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannen ikke har utført de undersøkelser som skal gjøres ved utarbeidelse av en tilstandsrapport basert på undersøkelsesnivå 1.

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, verken hva gjelder selger eller takstmannens forhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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