

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-147

3.3.2023

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

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

Fuktskade på vaskerom – selgers kunnskap – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En del av en tomannsbolig fra 1971 ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill., og overtatt av kjøper den 10.9.21. Det ble opplyst ved salget at vaskerommet var oppgradert i ca. 2002, og malt i 2021. I våtromsrapport inntatt i salgsprospektet ble vaskerommet gitt tilstandsgrad (TG) 2, men det fremgikk at det ikke var avdekket vesentlige fuktavvik. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje på vaskerommet som hadde pågått over lengre tid. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger om forholdet. Foretaket har avslått kjøpers krav, og vist til at både selger og selgers takstmann var uvitende om lekkasjen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 31 250.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskade på vaskerom, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en tomannsbolig i Trøndelag oppført i 1971.

I prospektet fremkom følgende under et bilde av vaskerommet:

Fra gangen er det adkomst til vaskerommet. Vaskerommet ble malt i 2021 og har en svært god plassering i forhold til inngangspartiet og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, toalett og servant.

I selgers egenerklæring fremkom det at selger hadde bodd der siden 2015, og det ble krysset av for "nei" på følgende spørsmål:

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

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

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Takstmannen som utarbeidet våtromsrapporten som forelå ved salget var på befaring 12.5.21.

Takstmannen ga følgende vurdering av vaskerommet:

2.3 Vaskerom - TG 2

Stikkprøvekontroller med fuktindikator kombinert med visuelle observasjoner er foretatt spesielt i områder hvor det erfaringsmessig kan påregnes skader. Der det er adkomst og forutsatt at tilstøtende rom og rom i etasjen under tilhører samme boenhet, er det foretatt tilsvarende undersøkelser. Resultatet av disse danner grunnlaget for etterfølgende vurderinger og anbefalte tiltak. Ventilasjon av rommet, lett tilgjengelig sluk og funksjonsinnretninger besiktiges og kommenteres. Det flyttes ikke på innretninger og utstyr.

Beskrivelse

Vaskerommet er oppgradert ca. 2002, med belegg på gulv, og malte flater på vegger. Av utstyr finnes klosett, servant i skap, og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et soilsluk fra byggeår, og rommet har naturlig avtrekk med tilluft.

Vurdering

Med bruk av fuktindikator mot tilgjengelige overflater ble det ikke indikert vesentlige fuktavvik, men det opplyses at det stedvis ble registrert manglende vedheft/stedvist løst gulvbelegg. Dette kan skyldes kondens fra sluk og klosett, eller at underlag var noe fuktig ved legging.

På bakgrunn av og enkle fuktsøk, vurderes vaskerommet være i bruksmessig stand, men en oppgradering innen rimelig tid er påregnelig.

TG 2 er isolert sett satt på bakgrunn av påviste forhold vedrørende løst belegg, samt alder på sluke.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 500 000 ved kjøpekontrakt av 31.5.21 og overtatt av kjøper den 10.9.21.

Kjøper reklamerte til foretaket den 8.11.21:

Hvilke forhold mener du utgjør mangel(ene)?:

Lekkasje fra vaskerom til bod i kjeller under.

Hvordan ble forholdet oppdaget?:

Det rant vann fra himling i etasjen under.

Når ble forholdet oppdaget?:

I går

I skaderapport datert 18.11.21 ga takstmannen følgende vurdering:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Drypplekkasje fra innvendig kran til vaskemaskin.
Krane sannsynlig fra byggeår.

(...)

Skadeomfang

Fukt under våtromsbelegg på vaskerom.
Dårlig tetting i skjøter i belegg og rundt rørgjennomføringer.
Fukt i min.ull i himling i bod i kjeller.

Kjøper innhentet en uttalelse fra rørleggermester T. datert 4.5.22:

Ved befaring på vaskerom er det meget tydelig at rommet ikke har hatt nødvendig vedlikehold. Det vises til gulvbelegg som er sprukket og mangler biter slik at gulv ikke lengre er tett. Avløpsrør er teipet sammen i stedet for tette rørdeler. Dette vaskerommet er slik det står i dag ikke et godkjent våtrom. For å få dette til ett våtrom må gulvbelegg skiftes og rør må gåes over for å skifte det som ikke er i orden.

Kostnad for å utbedre dette vil være rundt 25 000 + 25 % mva = 31 250,-

Ifølge foretaket, har selger forklart følgende:

Selger opplyser ovenfor selskapet at de ikke kjenner til anført vannlekkasje. Selger opplyser videre at de heller ikke kjenner til avvik ved våtrom i bolig, annet enn hva som fremgår av salgsoppgaven.

Kjøper har anført at boligen hadde en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har bl.a. vist til at lekkasjen hadde pågått over lengre tid, også før overtakelsen av boligen. Selger burde ha byttet ut vaskemaskinkranen for lenge siden, da den først begynte å dryppe. Det var ikke mulig at selger har bodd der i flere år og vasket klær opp til flere ganger i uken uten å oppdage at det dryppet vann fra kranen til vaskemaskinen. Videre har kjøper anført at selgers takstmann skulle ha avdekket

fukten i forbindelse med sin befaring.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke ble gitt mangelfulle opplysninger i forbindelse med salget, jf. avhl. § 3-7, og at boligen heller ikke var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selger var ikke kjent med lekkasjen. Selgers takstmann hadde befart boligen i tråd med sitt mandat, og vaskerommet ble gitt TG 2.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet fuktskader på vaskerommet i en bolig oppført i 1971. Det vises til sekretariatets drøftelse av spørsmålet, hvor både selger og takstmannens forhold vurderes:

Når det gjelder selgers kjennskap til forholdet, så vises det til sakens faktum ovenfor hvor det fremgår hvilken informasjon som ble gitt i selgers egenerklæring. Selger har avvist kjennskap til forholdet. Kjøper har vist til at lekkasjen har foregått over tid, og også i selgers eiertid, videre at det kun tok to måneder før kjøper avdekket skaden. At lekkasjen eventuelt også pågikk i selgers eiertid, utgjør ikke tilstrekkelig bevis for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Som forklart er vår vurdering basert på skriftlighet, og slik saken er dokumentert er det vanskelig å legge til grunn at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente til den konkrete lekkasjen eller problemer med fuktighet/vann på vaskerommet ved normalt bruk.

På bakgrunn av sakens dokumenter kan ikke sekretariatet se at det foreligger klare bevismessig holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil utover det som er opplyst i salgsdokumentasjonen.

Kjøper har anført at takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende i relasjon til opplysningsplikten etter avhl. § 3-7. Det følger av rettspraksis at selger etter avhl. § 3-7 identifiseres med takstmannen som har utarbeidet tilstandsrapporten til bruk i salgsarbeidet. Dette betyr at vilkåret i bestemmelsen vil være oppfylt dersom takstmann kjente eller måtte kjenne til det anførte forholdet.

Slik saken er dokumentert er det ingen holdepunkter for at takstmannen hadde faktisk kunnskap om forholdet. Vilkåret "måtte" viser til at det må foreligge grov uaktsomhet fra takstmannens side. Dette blir spørsmålet i det følgende.

I forbindelse med salget av den aktuelle boligen ble det utarbeidet en tilstandsrapport etter standarden NS 3424, hvor takstmannens mandat bl.a. var å utføre stikkprøver med fuktindikator med visuelle observasjoner i områder hvor det erfaringsmessig kan påregnes skader, jf. sitat ovenfor. Det fremgikk også av rapportens forutsetninger at det ikke ville foretas fysiske inngrep i konstruksjonen eller flyttes på f.eks. vaskemaskinen e.l. i forbindelse med inspeksjonen. En slik tilstandsrapport kan vanskelig sammenlignes med en skaderapport, da undersøkelsene som gjennomføres og grundigheten av disse vil kunne være svært forskjellig.

Etter en gjennomgang av takstmannens tilstandsrapport og skaderapportene kjøper har innhentet, kan vi ikke se at det foreligger holdepunkter for at takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende ved befaring eller ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Kjøper anfører at utetthetene i vaskeromsgulvet er synlige på bilder i prospektet. For det tilfellet forholdet var synlig, vil det etter sekretariatets syn også vært synlig for kjøper forutfor budgivning, jf. avhl. § 3-1 og 3-10.

Det er ikke dokumentert at takstmannen har utarbeidet tilstandsrapporten i strid med sitt mandat. Det er mulig at takstmannen har foretatt stikkprøver med fuktindikator uten at avvikene ble avdekket. Det er også svært vanskelig for sekretariatet å vurdere tilstanden på gulvet på det tidspunktet takstmannen var på befaring i mai 2021 opp mot skaderapportene utarbeidet i november 2021.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er 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, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Det vises særlig til at utbedringskostnadene er lave, samt de risikoopplysningene som var gitt ved salget om vaskerommets tilstand.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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