

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-348

9.5.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Eldre bolig – kaldt på badet – eldre vindu og gulvfliser – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig oppført i 1920 ble solgt "som den er" for kr 13,8 mill., og overtatt av kjøper 31.3.21. I tilstandsrapporten sto det at badet ble oppgradert i 2018 og det ble gitt TG 1 for *"Overflater på innvendige gulv"*. Kjøper oppdaget senere at det var problemer med å varme opp badet, at gulvfliser var malt over, og at vinduet på badet var av eldre dato. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at opplysningene om baderomsflisene i tilstandsrapporten var motstridende, samt at en eventuell opplysningssvikt ikke ville ha virket inn på kjøpet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 104 953, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av kaldt bad, samt eldre gulvfliser og vindu, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en andelsleilighet sentralt på Østlandet oppført i 1920.

I forkant av salget ble det holdt visning. Kjøper har forklart at det på grunn av pandemien var begrenset med tid til å undersøke boligen under visningen. Videre ble salgsprospekt, tilstandsrapport og to egenerklæringsskjemaer signert hhv. 19.11.19 og 18.5.20 lagt frem for kjøper.

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

En flott toppleilighet med 2 bad og 3 soverom, samt loftsstue med alkove (...) Vesentlig oppusset med blandt annet nytt kjøkken, nytt bad og oppgradert elektrisk anlegg. Loftet er innlemmet i leiligheten og man har fått loftsstue, alkove og tilgang til loftsbod i den øvre etasjen. Leiligheten har flotte detaljer som nyslippte originale tregulv, peisovn og 2,80 meters takhøyde i hovedetasjen (...)

(...)

BEBYGGELSE

(...) Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen som følger vedlagt. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder kontrollpunkter som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

TG 2:

- Vinduer med isolerglass i trerammer. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder.

- Vindusrammer i trekonstruksjon. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder.

- Kun naturlig ventilasjon i boligen. Normalt for byggeåret og konstruksjonstype. Påse at luker og ventiler er oppe til enhver tid, etterstrebe god luftsirkulasjon (...)

(...)

STANDARD

(...) Bad:

Boligen har to pene bad av god standard.

Bad nr 1 ble bygget opp i 2018 og har lekke fliser på gulv og vegger, samt varmekabler i gulv. Dusjløsning med skjermvegg i herdet glass og vannfallsdusj, wc, servant med underskap med speil og belysning (...)

Bad nr 2 ble oppgradert i 2018 med ny wc, vask, fliser og innmurt badekar (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

VINDUER – INNE I BOLIGEN

Beskrivelse: 2 lags isolerglassvinduer i treramme, medekstra koblet glass. Produsert i 1986 V. lux vinduer fra 2019

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Nyere vinduer med TG: 0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

Material/komponent: Vinduer med isolerglass i trerammer. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder. TG: 2

Material/komponent: Vindusrammer i trekonstruksjon. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder. TG: 2.

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIGE GULV – INNE I BOLIGEN

Beskrivelse: Parkett, fliser og slippe, lakkert, originale tregulv.

BAD: Støpt gulv med eldre PVC sluk, membran og fliser. Fornyet i 2018 med nye fliser.

BAD: Nytt bad i 2018 med støpt betongdekke, pvcmembran, unidrain og PVCsluk. Varmekabler og fliser. Dokumentasjon fremvises på oppfordring til rekvirent.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ved funksjonskontroll i dusjonene renner vannet fint til sluk. Gulvene er ikke nivellert/ kontrollert for forskriftsmessig fall. Det er i våtrommene registret ved enkle inngrep og inspeksjon ned i sluk ett PVC sluk med klemring. Våtrommene er fra byggeåret og produsert med smøremembran. Ingen av badene hadde symptomer på fukt eller konstruksjonsfeil ved enkle inngrep og visuell kontroll.

TG: 1

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIGE VEGGER – INNE I BOLIGEN

Beskrivelse: Malte flater, panel og tapet.

BAD: Fliser/ malte flater fra 2018.

BAD: Fliser / malte flater, Eldre konstruksjon med nye fliser og overflater i 2018.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble foretatt fuktmåling med PROTIMETER Surveymaster. Det er ikke registret fukt eller fuktgang i veggen ved overflate måling.

Material/komponent: Tettefunksjon i dusjonen Det lot seg ikke konstantere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder og visuelle observasjoner.

TG: 1.

(...)

UTSTYR FOR SANITÆRINSTALLASJONER – INNE I BOLIGEN

Beskrivelse: Dusjløsning med skjermvegg i herdet glass, wc, servant med underskap med speil og belysning. 2 sluk. Baderom med innmurt badekar, wc, servant, speil og belysning. Skap med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Waterguard.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Material/komponent: Innredning. Baderomsinnredning fra 2018 Normalt vil innredning som står på bad få fuktmerker og slitasje over tid. Normalt med utskiftinger etter ca. 10 år. Det er ikke registrert unormal slitasje eller skader på innredning. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder.

TG: 1.

Det fremgikk av de to egenerklæringsskjemaene at det ble bygget et helt nytt bad i loftsetasjen av faglærte i mars måned 2018, og at eksisterende bad ble *"oppgradert med ny wc, vask, fliser og badekar"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 13,8 mill. ved kjøpekontrakt signert 28./29.10.20, og overtatt av kjøper den 31.3.21.

Kjøper har forklart at det i løpet av høsten 2021 ble merkbart at varmekablene på det nye badet ikke var egnet til å varme opp rommet. Videre oppdaget kjøper at malingen på gulvflisene på det andre badet begynte å flasse av, og at det ikke var etablert nye gulvfliser, men at eldre fliser var malt over.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 12.10.21.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann E.:

TILTAK- OG REPARASJONSBESKRIVELSE

Når eldre bad er solgt med umalte fliser må baderoms inventar og malte fliser demonteres og det må monteres nye gulvfliser som ikke er malt. Eks inventar kan monteres. Dette medfører at innmurt badekar må demonteres og nye fliser rundt badekaret monteres.

Det kan være flere årsaker til lukt fra bad som ble pusset opp i 2018 men det legges til grunn at det er en kjemisk reaksjon ved materialene som er brukt når de blir påført fuktighet. Det er også avdekket en vesentlig treghet ved varmekablene og dette forholdet var det ikke opplyst om i egenerklæringen til selger. Inventar på badet demonteres, gulvet pigges opp ned til membran og nederste veggflis demonteres. Gulvet avrettes med avrettingsmasse, ny overliggende membran, nye varmekabler og nye fliser. Eks inventar kan monteres.

Takstmann E. estimerte utbedringskostnadene til kr 116 186 inkl. mva.

Det ble sendt påkrav til foretaket 14.2.22. Påkravet gjaldt følgende forhold:

- Flisene på badet som er fornyet i 2018 er malt, ikke nye, som opplyst i tilstandsrapporten
- Varmekablene på badet som er nytt i 2018 har for lav effekt til å varme opp rommet, og det har en sterk lukt av kjemikalier når det varmes opp

Foretaket kontaktet takstmann V. for å vurdere forholdene. Takstmann V. mente at det mest hensiktsmessige tiltaket for å oppnå bedre varmekomfort på det nyeste badet var å skifte ut baderomsvinduet, som ifølge han var gammelt og svært trekkfullt. Når det gjaldt det oppussede badet, konkluderte takstmann V. med at det var etablert nye fliser på vegg/takflater omkring det innmurte badekaret, men at det ikke var etablert nye fliser på gulvet for øvrig. Han mente at gulvet kunne males på nytt for estimert kostnad kr 10 000 inkl. mva., eventuelt at det kunne legges et nytt lag med fliser på baderomsgulvet for estimert kostnad kr 47 225 inkl. mva.

Kjøper reagerte på at vinduet på det nye baderommet mest sannsynlig var fra byggeåret 1920, og ikke fra 1986 slik opplyst i tilstandsrapporten.

Kjøper fremla deretter en rapport fra takstmann S., hvor det også ble konkludert med at varmetap fra vinduet var årsaken til den mangelfulle varmekomforten. Takstmann S. skrev at vinduer fra 1986 vil ha en bedre isolasjonsverdi og tetthet enn et vindu fra 1920, og at energibehovet dermed ville vært mindre for å holde god temperatur på badet. Det at isolasjonen generelt var dårlig medvirket til at temperaturen ikke var komfortabel. Han estimerte kostnadene ved utskiftning av vinduet til kr 70 000 inkl. mva., hvorav innkjøpsprisen var kr 36 080 inkl. mva. iht. vedlagt pristilbud fra B. AS. Når det gjaldt det oppussede badet mente takstmann S. at det ikke var nødvendig å legge nye fliser under badekaret, og anslo kostnadene ved å legge flis på flis samt å etablere nødvendig avrenning fra badekaret til kr 10 000 inkl. mva.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Malte fliser på bad. Bad nr. 2 er et eldre bad hvor vi gjorde oppgraderinger i form av ny wc, vask, blandebatteri og fliser på vegg. Jeg malte selv gulvflisene (det var veldig lett å se og jeg mener jeg snakket med kjøper om dette på en av flere visninger han var på). Vi har aldri hevdet noe annet og jeg kan ikke tenke meg at tilstandsrapporten ville si at dette var nye fliser på gulv? Jeg snakket med megler nå og hun sier at det ikke er noe som vanligvis skrives i en annonse heller, men det vet ikke jeg.

(...)

Bad nr. 1 ble bygget helt nytt og vi hadde profesjonelle til å utføre jobbene for oss. Kjøper har fått oversendt alt av dokumentasjon og kvitteringer på dette. Vi har aldri hatt problem med varmekablene hverken på badet eller i gangen. Hvis kjøper opplever badet som kaldt, kan det skyldes at det er et stort og gammelt vindu der. Vi valgte å ikke bytte ut dette vinduet av estetiske årsaker og betalte Hagebyselskapet for å restaurere vinduet får ca. 3 år siden. Kjøper sa til oss at han ønsket å bytte ut dette vinduet med et nyere vindu.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at selger måtte ha vært kjent med problemene med å varme opp badet, og at opplysningene om gulvflisenes og vinduets alder var objektivt uriktige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 104 953, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble vist til at opplysningene om baderomsflisene var motstridende, og at det var riktig at baderomsfliser hadde blitt skiftet. Videre var opplevelse av kulde subjektivt, og selger opplevde ikke problemer med kulde på det nye badet. En eventuell opplysningssvikt ville uansett ikke hatt betydning for kjøpet. Utskiftning av vinduer var borettslagets ansvar, og det var ikke dokumentert at kjøper måtte bekoste en ønsket utskiftning selv.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet la til grunn at det forelå opplysningssvikt om vinduets og gulvflisenes alder, men at dette ikke hadde virket inn på kjøpet, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Sekretariatet bemerket videre at opplevelse av kulde og trekk var et utpreget subjektivt forhold, og at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til utfordringene med å varme opp badet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget om utfordringer med å varme opp det ene badet, samt om det er gitt uriktige opplysninger om alderen på et vindu og gulvflisene på badet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatet har kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder utfordringene med å varme opp det ene badet, som ble etablert i 2018. I sekretariatets vurdering heter det:

Når det gjelder utfordringene med å varme opp badet, har sekretariatet en viss forståelse for at det virke noe påfallende at selger trakk frem det gamle vinduet som en mulig forklaring på hvorfor kjøper opplevde badet som kaldt. Slik vi forstår selger skal kjøper ha sagt til dem at han ønsket å bytte ut det gamle vinduet med et nyere vindu, og vi kan ikke se at dette er bestridt av kjøper. Vi bemerker at det følger av fast og langvarig nemndspraksis at opplevelse av kulde og trekk et utpreget subjektivt forhold, og at det ikke foreligger objektive holdepunkter i sakens faktum for å vurdere hvor merkbart dette problemet må ha vært for selger. Saksbehandlingen hos oss er som kjent skriftlig og middelbar, og slik saken er dokumentert for oss, har vi kommet til at det ikke er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til utfordringene med å varme opp badet, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda er enig i dette. Det er ikke anført noe i kjøpers nemdsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering, og nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder alderen på vinduet på baderommet, så legger nemnda til grunn at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Det er sannsynliggjort at vinduet ikke var fra 1986, slik det fremgikk av salgsdokumentene, men at det er av eldre dato og muligens fra boligens byggeår (1910). Videre finner nemnda det sannsynliggjort at gulvflisene på det andre baderommet ikke var fra 2018, men av eldre dato. Gulvflisene var malt over av selger i forbindelse med oppussing av badet i 2018. I salgsprospektet og i egenerklæringsskjemaet sto det at det var lagt *"fliser"* i forbindelse med oppussingen, og i tilstandsrapporten sto det bl.a. at det var *"støpt gulv med eldre PVC sluk, membran og fliser. Fornyet i 2018 med nye fliser"*. Nemnda er enig med sekretariatet i at når opplysningene leses i sammenheng, så må det ha *"fremstått noe usikkert for kjøper om samtlige av flisene hadde blitt skiftet ut i 2018"*. Det er imidlertid ikke nødvendig for nemnda å problematisere dette ytterligere da nemnda har kommet til at en eventuell opplysningssvikt både om vinduets og gulvflisenes alder, uansett ikke ville virket inn på kjøpet, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det vises til sekretariatets drøftelse, hvor det fremgår:

Sekretariatet vil vise til at innvirkningsvilkåret gjelder "avtalen" i videste forstand, og at det ikke bare er spørsmål om kjøpsavtalen ville kommet i stand, men også et spørsmål om kjøpsavtalen ville fått et annet innhold, herunder om kjøperen ville gitt en annen pris, jf. Ot.prp. nr.66 (1990-91) s. 90. (...)

I FinKN 2017-638 kom nemnda til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt fordi kjøper uansett måtte regne med at et bad kunne være modent for kostnadskreven vedlikehold og utbedringer. Dette må også kunne sies å være tilfellet når det gjelder vinduet i denne saken. Det ble opplyst at vinduet var 35 år gammelt, og vinduet og ble gitt TG 2, noe som indikerte middels kraftige symptomer på funksjonssvikt. Selv om (takstmann S.) har forklart at vinduer fra 1986 vil ha bedre isolasjonsverdi og tetthet enn et vindu fra 1920, er det vanskelig å legge til grunn at kjøper ville lagt særlig vekt på denne forskjellen når kjøper uansett fikk et signal om at vinduet var modent for utskiftning. Kjøper skal som nevnt ha uttrykt et ønske om å skifte ut dette vinduet overfor selger, og vi antar derfor at kjøper var klar over at dette vinduet burde skiftes ut.

Vi bemerker at ovennevnte FinKN 2016-538, FinKN 2016-420 og FinKN 2016-521 gjaldt nettopp vinduer. I FinKN 2016-538 ble det opplyst at vinduene var fra 2005, men det viste seg at vinduene var ca. 10 år eldre enn dette. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. I FinKN 2016-420 ble det opplyst at vinduene var fra 1992, altså 25 år gamle ved overtakelsen. Det viste seg imidlertid at vinduene var betydelig eldre enn dette. Nemnda fant det tvilsomt om en slik forskjell var noe en kjøper ville legge særlig vekt på, men fant til slutt at innvirkningsvilkåret var oppfylt. Det var tydeligere at innvirkningsvilkåret var oppfylt i FinKN 2016-521, hvor det ble opplyst at alle vinduer ble skiftet så sent som i 2013, men hvor det viste seg at de fire største vinduene var fra 1979.

Når det gjelder gulvflisene mener vi som nevnt at det må ha fremstått noe usikkert for kjøper om samtlige av flisene hadde blitt skiftet ut i 2018. Det kan da innvendes at kjøper burde gjort nærmere undersøkelser dersom dette forholdet var viktig for dem, jf. sammenligningsvis FinKN 2016-046. For øvrig ble det opplyst at dette badets PVC-sluk, gulvmembran og veggkonstruksjoner var "eldre", og selv om det ikke ble anmerket konkrete feil ved utførelsen, må det ha vært en viss usikkerhet knyttet til dette badets restlevetid.

Ut ifra en konkret vurdering av opplysningenes karakter og den samlede informasjon som ble gjort tilgjengelig for kjøper, har vi til slutt kommet til at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Vi vil presisere at vurderingen har bydd på en viss tvil, og at det ut ifra skriftlig og middelbar

saksbehandling er vanskelig å få et presist inntrykk av hva kjøper og selger har diskutert forut for avtaleinngåelsen.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige drøftelse. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 for noen av de anførte avvikenes vedkommende.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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