

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-477

20.6.2023

Fremtind Forsikring AS

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

Ny avhendingslov – feil ved eldre bad – TG 3 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1960 ble solgt for kr 2,35 mill. ved kjøpekontrakt 3.6.22. Ved salget ble badet gitt TG 3, og det ble opplyst at badet måtte totalrenoveres, og at avløpsrør var naturlig å oppgradere i den forbindelse. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje fra avløpsrøret til vasken på badet og følgeskader i underliggende etasje. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget, og at en aktiv lekkasje måtte anses som et avvik fra kjøpers berettigede forventninger. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at selger var ukjent med lekkasjen, og at større utbedringstiltak var fullt ut påregnelig etter kjøpsavtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om å få dekket utbedringskostnadene.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra bad, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Nordland oppført i 1960.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet ut fra alder og normal bruk.

(...)

Tilstandsgrad 3, TG 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

(...)

Loft – Bad/WC – TG 3

Bad er opplyst i tidligere takst og være oppusset i 2007 og skal følge tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det er ikke synlig membran eller slukmansjett i bad og sluk er av typen støpejernsluk.

Bad har fått TG 3 da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse samt at det er påvist manglende membran/tettesjikt for deler av bad. Sluk av eldre dato etc. Det er ikke tett mot dørterskel.

Fliser på gulv med varmekabel i gulv. flatt gulv, manglende tett oppkant ved dørterskel. Det er ikke slukmansjett i sluk og sluk er av eldre dato og av støpejern.

Flis på vegger. Det mangler fuge i hjørne ved fliser bak dusjkabinett.

Himling av malt plater.

Moderne baderomsinnredning fra 2020 med hvite slette fronter, heldekkende servant m/blandebatteri, 1 høyskap og speil m/integrert lys.

Toalett, servant m/blandebatteri, dusjkabinett og sluk i gulv.

(...)

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke synlig membran. Sluk er av støpejern.

Tiltak:

Våtrom må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet fungerer i det daglige men tetthet i bad kan ikke dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000

(...)

Avløpsrør – TG 2

Synlige avløpsrør av støpejern og noe plast.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Det er påvist at avløpsjern av støpejern har rustskader.

Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.

Det er ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2011. På spørsmål om kjennskap til arbeid på bad/våtrom, oppga selger følgende:

Bad 2. etg oppusset av tidligere eier. Brukt rørleggerfirma "(F. AS)" (Opplysninger gitt av tidligere eier, etter overtakelse av boligen).

Byttet baderomsinnredning i 2. etg i 2020. Utført av (Firma P.). Byttet VVB i kjeller/vaskerom i 2019. Utført av (Firma P.). Noe oppgradering vaskerom i kjeller i 2019. Utført av (Firma P.).

Boligen ble solgt for kr 2 350 000 ved kjøpekontrakt datert 3.6.22, og overtatt av kjøper den 11.7.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje fra avløpsrør på badet. Kjøper innhentet en skaderapport fra fagkyndig, hvor det bl.a. fremgikk:

Tydelige fuktskader i kjøkkentak.

(...)

Bilde viser deler av ett kobber / metall rør som kommer opp mot bad gulv. Tydelige spor etter dårlig tetting og vann har rent utover.

(...)

Her vises hva som har forårsaket skaden. 32 mm plast rør er stukket inn i kobber / metall rør. Man ser tydelig at det er snittet i plast rør og stukket inn i kobber / metall rør.

(...)

Kjøkkentak tatt ned og det er satt på en ny korrekt rør kobling slik at denne nu er tett. Røret er byttet opp til bad, men her er det ikke gjort en korrekt avslutning. For at dette skal bli gjort etter kravene skal det tas bort noen fliser rundt røret og ny membran med mansjett påføres før fliser legges tilbake.

Ifølge foretaket har selger opplyst å være ukjent med de anførte forholdene.

Kjøper har fremlagt en e-post datert 9.5.23 fra firma P., som var oppgitt i egenerklæringsskjemaet. Firma P. oppga at de kun hadde levert innredning på denne adressen, og at montering og tilkobling ikke var utført av firmaet.

Foretaket har fremlagt pristilbud og faktura fra firma P. for baderomsinnredning og montering på kr 41 115 fra selgers eiertid.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhendingslova. Selger måtte ha kjent til forholdet da kjøper oppdaget dette i løpet av et par dager. Mangelsansvar var ikke avskåret som en følge av at tilstandsgraden for baderommet var TG 3. Videre viste den fremlagte e-posten fra firma P. at selger mest sannsynlig selv hadde utført arbeider på badet.

Kjøper har krevd kostnadene ved utbedring dekket som prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

Forsikringsforetaket har anført at det verken foreligger et avvik fra avtalen eller en opplysningsmangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper måtte påregne en totalrenovering av badet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar for foretaket, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, og 3-7, på bakgrunn av risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder for det første spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. 3-7 grunnet opplysningssvikt om lekkasje fra bad. En forutsetning for at eventuelle tilbakeholdte opplysninger etter bestemmelsen skal utgjøre en mangel, er at de må antas å ha virket inn på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Basert på de omfattende risikoopplysningene om baderommet som ble gitt ved salget, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det er lite sannsynlig at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Nemnda har kommet til samme konklusjon. Ved salget ble det bl.a. opplyst at badet måtte totalrenoveres (TG 3), og at avløpsrør var naturlig å oppgradere i den forbindelse. Bad ble gitt TG 3 av takstmannen *"da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse samt at det er påvist manglende membran/tettesjikt for deler av bad"*. All den tid det både ble gitt opplysninger om at badet ikke var tett og at det måtte totalrenoveres, kan nemnda ikke se at det kan ha virket inn på budgivningen eller budets størrelse om det også hadde blitt gitt opplysning om en lekkasje som måtte utbedres.

For det andre reiser saken spørsmål om det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd. Etter denne bestemmelsen foreligger det en mangel dersom eiendommen ikke er i *"samsvar med det kjøparen kunne forvente ut fra mellom anna eigerskiftets type, alder og synlige tilstand"*. Regelen er ment å gi uttrykk for det såkalte abstrakte mangelsbegrepet, som skal gi utgangspunktet for en vurdering av om boligen rent objektivt sett avviker fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar etter denne bestemmelsen, og har uttalt følgende i sin begrunnelse:

I denne saken ble det opplyst i tilstandsrapporten at baderommet ble pusset opp i 2007. Dette i seg selv tilsier at det var gjort enkelte fornyinger, men hvor baderommets grunnleggende bestanddeler kunne være eldre. Dette er også tydeliggjort fra takstmannens side, hvor det bl.a. påpekes eldre sluk, utettheter ved terskel, mangelfullt fall og slukmansjett, samt at membranen ikke var synlig. Takstmannen påpekte under

nødvendige tiltak at "Våtrom må totalrenoveres", og det var estimert forventede kostnader i sjiktet kr 100-300 000. Tilstandsgraden ble satt til TG 3 som tilsier "Store eller alvorlige avvik (...) kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd". Under tilstandsrapportens pkt. for avløpsrør ble det også vist til at det var naturlig å skifte avløpsrør i forbindelse med oppgraderingen av våtrom.

På denne bakgrunn måtte det fremstå fullt ut påregnelige med svikt knyttet til baderommet og et snarlig utbedringsbehov. Tatt i betraktning de risikoopplysningene som tilstandsrapporten ga uttrykk for, kan heller ikke svikt og oppgraderingsbehov ved baderommets tilhørende avløpsrør med følgeskader anses å ligge utenfor det man som kjøper med rimelighet kunne forvente.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og tiltrer sekretariatets vurdering.

Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers e-post av 9.5.23 som er egnet til å rokke ved nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Johannessen (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).