

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-720

6.10.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved sluk og avløp – manglende isolasjon og dampsperre i etasjeskille – selgers kunnskap – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Et rekkehus oppført i 1948 ble solgt "som den er" for kr 3,05 mill. samt andel fellesgjeld kr 272 000, og overtatt av kjøper den 24.6.21. Ved bruk av dusjen kvelden etter overtakelsen reagerte kjøper på at avløpet ikke tok unna vann, slik at vann rant utover gulvet ved bruk av dusjen. Ved fjerning av løse gulvbord på kaldloftet oppdaget kjøper også at det manglet isolasjon og dampsperre i etasjeskillet, og at isolasjonen tilsynelatende hadde blitt fjernet i forbindelse med montering av spotter. Kjøper anførte at det hadde blitt gitt mangelfulle opplysninger, og at det forelå en vesentlig mangel. Det ble vist til at tidligere salgsledd hadde informert selger om at avløpet iblant kunne gått tett, og at dette kunne forebygges ved avløpsåpner. Det ble også vist til at styrelederen hadde konfrontert selger med at det skulle vært informert om at sluket var gammelt og ikke tok unna dusjvann. Foretaket avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger ikke hadde opplevd problemer med sluket siden de brukte avløpsrens etter overtakelsen, samt fjernet en plastkork fra sluket. Selger benektet kjennskap til feil ved badet, og forklarte også at det var en tidligere eier som hadde montert spottene i etasjeskillet mot kaldloftet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 198 750, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en rekkehusleilighet på Østlandet oppført i 1948.

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

STANDARD

(...) Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har et bad i andre etasje og et vaskerom i kjelleren. Badet har lyse fliser på gulv med gulvvarme, lyse fliser på veggene. Innredningen består av et dusjkabinett, en vegghengt wc og en hvit servantinnredning med heldekkende servantplate med skuffer, matchende speilskap og spotter i taket (...).

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

KONKLUSJON TILSTAND

BRL leilighet i bygning fra 1948. Vinduer er fra 2008/12. Ytterdører fra 1989 og 2008 foruten en eldre til kjeller. Innvendige overflater i normal stand foruten noe varierende slitasje på enkelte gulver (...) Flislagt bad med enkelte avvik (...)

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering. Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmann.

Tilstandsrapporten har elementer med tilstandsgrad 2.

Dette er: Gulver mor grunn, ytterdør til kjeller. trapper, etasjeskille, overflater bad, gulvoverflater, overflater vaskerom, kjøkkeninnredning og vvs anlegg eldre en 30 år (...)

(...)

FRITTBÆRENDE DEKKER

Beskrivelse: Trebjelkelag mellom etasjene. Ukjent isolasjonstatus.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det forekommer skjevheter og knirk uten at det har vesentlige konstruksjonsmessige negativ konsekvens.

TG: 2

(...)

OVERFLATER, GENERELT – 2. ETASJE / BAD

Beskrivelse: Bad med flislagt gulv på betong antatt med membran. 2 stk sluk av plast med rist i stål. Sluk under dusjkabinett ikke tilgjengelig for inspeksjon. Flislagte vegger og malt panel i himlingen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Sprekk i en gulvflis samt sprekker i enkelte fuger. Sonefall til sluk under servant. Øvrig fall ikke kontrollert. Vanskelig å kontrollere membran da dette er skjult under silikonmasse. Ingen tegn på lekkasjer eller skader i tilgjengelige tilstøtende rom.

TG: 2

(...)

INNREDNING OG GARNITYR FOR VÅTROM – 2. ETASJE / BAD

Beskrivelse: Badet inneholder innredning med servant, vegghengt wc og dusjkabinett.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Innredning og utstyr fremstår i normal stand.

TG: 1

(...)

VVS-INSTALLASJONER, GENERELT

Beskrivelse: Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Stoppekran plassert i vaskerom Varmtvannsbereder fra 1993 med kapasitet på 200 l. Det er foretatt enkelte utskiftinger av avløpsrør ifb med en lekkasje for ca 2 år tilbake. Vann og avløp er tilknyttet offentlig anlegg.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ingen skader eller lekkasjer registrert. Utvendig vann og avløpsrør er ikke vurdert. Normal intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år. Røropplegg eldre en 30 år settes til TG 2. Da undertegnede ikke er fagmann på området bør man ta kontakt med vvs fagkyndige hvis man ønsker ytterligere vurderinger,

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2017. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved/utførte arbeider på bad/våtrom. På spørsmål om kjennskap til feil ved vann/avløp hadde selger krysset av "nei" og skrevet:

Lekkasje fra avløp i vegg. Utbedret av fagfolk anbefalt av borettslaget

På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på vann/avløp hadde selger krysset av "ja, kun av faglært" og skrevet:

Avløpet og vaskekjelleren blei flytta i forbindelse med utbedret av avløp fra bygget (...) Utført av fagfolk i regi av borettslaget.

På spørsmål om kjennskap til utførte el-arbeider hadde selger krysset av "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,05 mill. samt andel fellesgjeld kr 272 000 ved kjøpekontrakt datert 25.5.21, og overtatt av kjøper den 24.6.21.

Ved bruk av dusjen kvelden etter overtakelsen oppdaget kjøper at avløpet ikke tok unna vann, slik at vann rant utover gulvet ved bruk av dusjen. Ved fjerning av løse gulvbord på kaldloftet oppdaget kjøper også at isolasjon i etasjeskillet mot kaldloftet tilsynelatende hadde blitt fjernet i forbindelse med montering av spotter, og at det manglet dampsperre.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 12.6.21 og den 9.9.21.

Forholdene ble nærmere dokumentert ved reklamasjonsrapporter fra takstmann A. og takstmann S., samt ved et befaringsnotat utarbeidet av V. AS.

Takstmann A. undersøkte sluket med inspeksjonskamera. Ifølge A. var det overveiende sannsynlig at avløpsrøret var underdimensjonert, og at betong/limrester kunne ha rent ned i avløpet. Takstmann S. mente at vannet endte opp med å sirkulere i hjelpesluket, samt også at det var feil ved utførelsen på hovedsluket under servanten, slik at det var usikkert om badet var tett ved hovedsluket. Takstmann A. holdt det for "*svært sannsynlig*" at gulv og vegger måtte åpnes opp, og at membraner og sanitærutstyr måtte skiftes ut for estimert kostnad kr 150 000 inkl. mva. Takstmann S. anså det ikke forsvarlig å erstatte hjelpesluket med et 32 mm avløp, men forklarte at man eventuelt kunne fjerne gulvfliser, erstatte hjelpesluket med røroppstikk, og etablere en ny smøremembran på gulvet som legges opp på sokkelfliser, og med nye gulvfliser og flis på flis på eksisterende sokkelflis. Takstmann S. estimerte kostnadene ved en slik utbedringsmetode til kr 90 375 inkl. mva. Ut ifra kost/nytte-betraktninger mente han at det burde vurderes å fornye badet i sin helhet. V. AS skrev at utskiftning av sluk ikke var å anbefale uten renovering av baderom.

Når det gjaldt etasjeskillet mot kaldloftet, antok takstmann A. og takstmann S. at gulvbord og isolasjon trolig hadde blitt fjernet i forbindelse med etablering av spotter. Det ble ikke avdekket skader på kaldloftet eller i etasjeskillet, men takstmann A. forklarte at den manglende dampsperran lett kunne medføre fukt- og kondensskader, ettersom varme ville stige opp på kaldloftet. Takstmann S. estimerte utbedringskostnadene til kr 18 750 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger kjente eller måtte ha kjent til forholdene, samt til at det foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 168 750, erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 30 000 for midlertidig bopel, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger verken kjente eller måtte ha kjent til konkrete feil, og til at en eventuell opplysningssvikt ikke ville hatt betydning for kjøpet. Det foreligger ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at selger ikke kjente eller måtte ha kjent til feil ved etasjeskillet eller konkrete feil ved badet som krevde snarlig utbedring, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet feil ved sluk/avløp på badet samt manglende isolasjon og dampsperre i etasjeskillet.

Nemnda tar først stilling til om det er gitt ufullstendige opplysninger om sluket/avløpet på badet. Spørsmålet er konkret om selger hadde opplysningsplikt om at de ved sitt kjøp av boligen fikk opplyst at avløpet fra dusjen av og til kunne gå tett, men at dette kunne forebygges ved å helle avløpsoppløsende midler i sluket. Nemnda bemerker at det beror på en konkret vurdering om kjøperen har "*grunn til å rekne med å få*" opplysninger om en omstendighet eller ikke. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet er i utgangspunktet enige i at selgeren ikke plikter å opplyse om helt alminnelig vedlikehold som ikke krever fagkunnskap. Dersom det hefter vedvarende utfordringer eller problemer ved en bygningsdel, vil det imidlertid fort kunne være tale om opplysninger som kjøperen har grunn til å regne med å få. Vi viser til Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 88, hvor det står at selgere kan hefte for forsømmelser av å gi opplysninger som kjøper trenger for å finne ut av riktig bruk og vedlikehold av eiendommen. Det står også på s. 96 i proposisjonen at selgere generelt bør ha den holdningen at det er bedre å si for mye, og også å si det temmelig selvsagte.

Ut ifra sakens dokumenter kan det fremstå som at utfordringene med sluket og avløpet i denne boligen har vært noe mer omfattende enn det som er vanlig, selv om rørene på badet var av eldre dato. Det vises til at tidligere salgsledd fant grunn til å informere selger om at rørene av og til kunne gå tette, og til at selger selv opplevde utfordringer med avløpet før de benyttet avløpsåpner. Sekretariatet finner at saken har visse likhetstrekk med tilfellet i FinKN 2018-692, hvor selgeren først ved overtakelsen opplyste om at uttapping av vann fra badekar måtte skje med forsiktighet fordi sluket ikke tok unna alt vannet. Sakene skiller seg imidlertid noe fra hverandre idet selger i denne saken opplevde at problemet ble borte etter bruk av avløpsåpner. Det er ellers noe vanskelig for oss å gjøre oss opp en bestemt mening om hvor problematisk forholdet må ha virket for selger i starten av selgers eiertid.

Slik saken fremstår for oss, holder vi det for mulig at selger i det minste burde ha gitt tilsvarende opplysninger til kjøper som selger selv fikk. Vi anser det imidlertid ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til konkrete feil ved sluket eller avløpsløsningen, eller at vann hadde rent utover badegulvet. Når det gjelder uttalelsen fra styreleder, viser vi til at saksbehandlingen hos oss er skriftlig, og til at det derfor skal mye til for at det kan legges avgjørende vekt på tredjepersonsuttalelser om selgers kunnskap når disse er i strid med uttrykkelige utsagn fra selger, jf. bl.a. FinKN 2014-294, FinKN 2014-316, FinKN 2014-319, FinKN 2016-123, FinKN 2017-587, FinKN 2018-182, FinKN 2018-790 og FinKN 2020-757. Selger har forklart at (styreleder) kun konfronterte ham med at det er beboernes ansvar å rense sluket og holde det åpent, og det er ikke sannsynliggjort fra kjøpers side at dette ikke stemmer.

Det at selger ikke hadde forutsetninger for å opplyse om konkrete feil som krevde umiddelbar utbedring, vil være av betydning for innvirkningsvurderingen. Slik vi ser det, måtte kjøper ut ifra salgsopplysningene og badets synbare tilstand være forberedt på at badet var modent for rehabilitering i noenlunde nær fremtid. Det vises at badets alder var ukjent, og til at badet ble gitt TG 2, som indikerte middels kraftige symptomer på svikt. Når opplysningene i tilstandsrapportens pkt. "VVS" holdes opp mot oppløsningene i egenerklæringsskjemaets pkt. 3 og 4, er det også nærliggende å forstå takstmannens opplysninger som at rørene til badet var eldre enn 30 år (TG 2). Under disse omstendighetene er det noe vanskelig å legge til grunn at kjøper ville lagt vekt en eventuell mangelfull opplysning om at rørene kunne gå tette iblant, men at dette kunne løses med avløpsåpner.

Etter vårt syn ville innvirkningsvurderingen fort kunne stilt seg annerledes dersom selger kunne opplyst om et akutt problem som måtte utbedres med en gang. Som nevnt har vi altså ikke funnet det sannsynliggjort at selger hadde forutsetninger for å opplyse om dette.

Sekretariatet har derfor kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 når det gjelder dette forholdet. Vi vil imidlertid påpeke at vurderingen har bydd på en viss tvil, og at vi ikke ser bort ifra at utfallet kunne blitt et annet ved umiddelbar bevisførsel.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Nemnda understreker at det sett i lys av at nemnda må basere sin vurdering på sakens dokumenter, er noe utfordrende å få et fullgodt inntrykk av om det har vært noen nevneverdige

utfordringer med sluket/avløpet i selgers eiertid. Det vises i denne forbindelse til skaderapport fra takstmann A., hvor det heter:

Under min befaring, satte eier på dusjen og lot det renne en stund, uten at det kom noe vann på gulvet. Men eier forteller at det etter noen minutter og ved bruk av såpe, så renner det utover gulvet.

Slik saken er forelagt nemnda, så finner den å måtte legge til grunn at selger har brukt avløpsrens jevnlig i sluket, og at selger ikke har erfart de samme utfordringer med sluket som kjøper har. Men selv om det eventuelt legges til grunn at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget ved at kjøper ikke opplyste om den jevnlige bruken av avløpsrens, så kan ikke nemnda se at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt sett i lys av badets alder og risikopplysningene som var gitt ved salget. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 når det gjelder sluk/avløp på badet.

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til feilene ved etasjeskillet. Det vises til at spottene ikke ble montert i selgers eiertid, at det ifølge selger var stablet eiendeler på store deler av kaldloftet, samt at et kaldloft i alminnelighet brukes sjelden.

Nemndas konklusjon er følgelig at det heller ikke på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan videre ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det fremgår av lovens forarbeider at misforholdet mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med må være "*utvilsomt*", jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92, og det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 41. Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger et avvik fra forventbar stand, men finner ikke at misforholdet er tilstrekkelig markant til at lovens strenge vesentlighetsvilkår er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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