

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-882

2.10.2024

HDI Global Specialty SE

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

Uriktig opplysning om bad fra 2005 – innvirkning? – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig oppført i 1968, påbygget i 1998, ble solgt "som den er" for kr 2,3 mill., og overtatt av kjøper i nov/des 2018. Boligen ble solgt ved fullmakt av selgers sønn. I salgsdokumentasjonen fremgikk det at boligen hadde meget god standard, men at normalt vedlikehold måtte påregnes. I tilstandsrapporten ble det opplyst at badene ble renovert i 2005, samt at det ikke forelå dokumentasjon på dette. Badene var gitt TG 1-2 og VVS var gitt TG 2. Det var videre opplyst at el-anlegget var delvis nytt. I mai 2023 oppsto det en lekkasje fra badet, og kjøper avdekket da flere avvik ved begge bad, vaskerom, samt el-anlegget. Det ble fremlagt dokumentasjon for arbeid på bad, som viste at arbeidene var utført i 1997. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at det forelå et vesentlig avvik. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var tale om et fullmektigsalg og at det ikke var gitt uriktige opplysninger. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om badets alder, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 374 418, samt forsinkelsesrente fra 14.7.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, vaskerom og el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1968, med påbygget kjøkken, stue og soverom i 1998.

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

Stor og velholdt enebolig m/ garasje

(...)

I følge selger er det gjort mange oppgraderinger på boligen etter byggeår, bl.a:

(...)

Innvendig:

- Delvis nytt elektrisk anlegg (inkl automatsikringer)
- Delvis nye vannrør

(...)

- Flott helfliset gjestebad/vaskerom i hovedetasje i 2005 /B. Bygg)
- Stort og meget flott bad i hovedetasje i 2005 (tilhørende hovedsoverom)

(...)

Boligen holder meget god standard med tanke på alder.

Det fremgikk av tilstandsrapporten at hjemmelshavere var selger, samt at det var selgers sønn som var til stede og ga opplysninger ved takstmannens befaring 24.4.18. Det fremgikk videre at:

Huset generelt bærer preg av normal elde selv om det da er velfungerende bør normalt vedlikehold/oppgradering forventes i årene fremover. Huset fikk en større oppgradering i 1998.

I tilstandsrapporten var "Bad + vaskerom" gitt TG 1-2, bl.a. med opplysning om å være renoveret i 2005, og at dokumenter ikke var fremlagt. Om membran ble det opplyst "Ikke synlig, dusj under kabinett". Videre ble det bl.a. opplyst om svakt fall til sluk, og at det ikke ble registrert unormal fukt. Badet ble vurdert som et "Enkelt og greit bad med opplegg til vaskemaskin. Rommet fungerer greit men bærer noe preg av elde".

"Bad" var også gitt TG 1-2, med opplysning å være renoveret i 2005, og at dokumenter ikke var fremlagt. Det var videre opplyst at membran ikke var synlig, at det var fall på gulv, men at sluket var bygget inn under badekar og at vann ikke kunne renne til sluk, samt at det ikke var registrert unormal fukt. Vurderingen var at badet generelt fremstod påkostet, da det var bygget med fliset badekar og skap. Det var opplyst om "sprekk i fliser med badekar", at dette tydet på "bevegelse", samt at badet fungerte greit til sitt bruk, men at "alder/tilstand tilsier at vedlikehold må forventes". Under Levetidsbetraktninger var det om begge badene opplyst at "Alle bad som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis tg2. Dette selv om badet er fagmessig utført og velfungerende".

VVS var gitt TG 2, med vurderingen "Vann og avløp fungerer greit på befaring. Alder tilsier at normalt vedlikehold av vvs må generelt forventes. Tg pga normal elde".

Under punktet Elektrisk var det i tilstandsrapporten opplyst om automatsikringer, at det var innholdsfortegnelse, og at anlegget generelt var i "Normal god stand".

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1968, og hadde bodd der i 50 år, herunder også de siste 12 månedene. Det var selgers sønn som hadde signert erklæringen. På egenerklæringens spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, svarte selger "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad, ble det svart "Ja, kun av faglært". Det ble opplyst at arbeidet var utført av B. Bygg AS, med kommentaren "Bygget nytt". På spørsmål om "tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornytt", svarte selger "Ja når dette ble bygget". Det ble svart "Nei" på spørsmål om arbeidet var byggemeldt. Det ble også svart "Nei" på spørsmålene om kjennskap til om det "er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende".

På spørsmål om el-anlegget, svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid. Det ble opplyst om kontroll av H. Kraft AS.

Kjøper har opplyst at de ble gjort kjent med at selgers sønn solgte huset for sin far, men at opplysningene i salgsmateriellet kom fra faren (eieren). Ifølge kjøper samsvarte dette med opplysningene i egenerklæringen, om at "selger" hadde bebodd huset siden byggeår.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.6.18, og overtatt av kjøper i nov/des 2018. Selgers sønn signerte kjøpekontrakten "for seg selv og ihht fullmakt".

Den 1.5.23 oppsto det vannlekkasje fra hovedbadet. Kjøper kontaktet sin husforsikring, som innhentet skaderapport fra K. AS datert 3.5.23 hvor det fremgikk at badet var utett, og at membran måtte utbedres.

Kjøper kontaktet B. Bygg AS for en bekreftelse på at de hadde utført renoveringen av badene i 2005, men firmaet opplyste i e-post av 9.5.23 at de ikke fant noe på selgers eller selgers sønns navn angående renovering av bad.

Kjøper kontaktet deretter murerbedrift for en befaring. I rapport og tilbud datert 12.6.23, fremgikk bl.a. følgende:

Etter befaring på de to rom bad og wc i hovedetasje (...) konkluderte (murerbedrift) med store mangler på utførelse av eksisterende membran.

Mangelfull membranutførelse i det som var oppgitt i salgsoppgave som en fagmessig utført rehabilitering, er årsak til vannlekkasje fra bad til tilstøtende rom (...)

Ett godkjent våtrom skal tåle at sluken tettes og vann flyter på gulvet, uten at vannet skader veggkonstruksjon og tilstøtende rom.

Det er lagt ved bilder i mail som viser manglende mansjetter i rørgjennomføringer vegg hvor vannet vil kunne renne rett inn i veggkonstruksjon, ingen membran på vegg i våtsoner, ingen oppbrett membran ved dørterskel, samt utett membran i overgang gulv/vegg.

Det er også mangelfull fall til sluk, der det noen deler av golvflaten er helt i vater, og noen steder noen millimeter fall pr meter. Det er ikke 25mm høyere på topp terskel enn topp sluk, og heller ikke 15mm høyere topp terskel enn topp tilstøtende flis med med membranoppbrett på terskel.

Bad og wc rom må rives helt ned til stenderverk og bygges opp etter gjeldende lover og byggeforskrifter.

(Murerbedrift) kan i den forbindelse tilby følgende:

*Wc rom gulvflate 4kvm og veggflate 16kvm.

(...)

Totalpris på oventående arbeid og materiell for wc rom 78.600kr inkl mva.

*Bad hovedetasje 8,2kvm gulv og 27kvm vegg.

(...)

Totalpris på oventående arbeid og materiell for bad 142.400kr inkl mva.

I tilbudet er det ikke medtatt priser for demontering og remontering av elektro og vvs. Det vil også være behov for snekker til å liste nytt rundt vinduer/dører og langs tak.

I fremlagt e-post fra et annet forsikringsselskap datert 13.6.23, fremgikk det at forsikringen dekket følgekostnadene, men ikke kostnadene ved å utbedre badet, samt at egenandelen var kr 6 000.

Kjøper reklamerte til foretaket den 14.6.23.

Kjøper innhentet deretter to pristilbud datert 23.6.23, hvorav det ene fra K. AS på kr 18 750 for listing av tak, vinduer og dører på to bad i andre etasje, og det andre fra rørleggerfirma S. AS på totalt kr 75 000 for rørarbeider på begge bad. Det ble også fremlagt et pristilbud fra elektroleverandør A. AS datert 10.7.23 på totalt kr 38 250 for el-arbeider på begge bad.

I fremlagt e-postkorrespondanse mellom kjøper og elektroleverandør A. AS i perioden 12.-20.6.23, fremgikk det bl.a. at skjult anlegg var utført uten rørføringer, og at en elektriker burde vite at denne typen kabel ikke skulle ligge skjult under kledningen uten rør. El-anlegget i kjelleren ble utbedret, og det ble fremlagt faktura datert 1.7.23 på kr 15 417,96.

Kjøper innhentet også en befaringsrapport fra K. Takst datert 17.10.23, hvor det bl.a. ble redegjort for hvorvidt feil ved badet var synlige for selgers takstmann. I kalkyle fra K. Takst var utbedring av bad angitt til kr 256 875 inkl. mva., for rørlegger, membran/flislegging og elektriker. Vaskerom var priset til kr 21 093,75 inkl. mva., for tetting av rørgjennomføringer og partiell utbedring av tettesjikt. Totale utbedringskostnader var kr 277 968,75 inkl. mva.

Kjøper innhentet en ny uttalelse fra B. Bygg AS datert 24.10.23, hvor det fremgikk at de ikke fant historikk på at det hadde vært utført arbeider på baderom på den aktuelle adressen, og at deres historikk begynte i år 2002.

Foretaket kontaktet selgers sønn som opplyste at foreldrene hans hadde gått bort. Videre opplyste han til foretaket at han ikke hadde bodd på eiendommen på mange år, og at han hadde ingen ytterligere kommentarer til saken.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdt opplysning om ufaglært arbeid på el-anlegg i kjeller. Kjøper har også anført at det var gitt uriktige opplysninger om bad og vaskerom, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har i tillegg anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at utbedringskostnadene utgjorde over 15 % av kjøpesummen, samt opplysningene ved salget om tilstandsgrad, faglært arbeidskraft og alder.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 374 418, og forsinkelsesrente fra 14.7.23.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at dette var et fullmaktsalg, og at egenerklæringsskjemaet var fylt ut etter beste evne. Da badet hadde stått slik i 18 år, uten at det var avdekket feil, var det mer sannsynlig at arbeidene var utført av faglærte. Innvirkningsvilkåret var i alle tilfeller ikke oppfylt. Det foreligger heller ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det ikke var tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for å legge til grunn at selger eller selgers fullmektig hadde kjennskap til ufaglært arbeid, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kunne heller ikke se at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det ble i etterkant av sekretariatets vurdering fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på badet fra B. Bygg AS, datert november og desember 1997. Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og bl.a. anført at den fremlagte dokumentasjonen viste at det var opplyst om feil alder på badene, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

I etterkant av sekretariatets vurdering er det fremlagt dokumenter som sannsynliggjør at badet ikke ble renoveret i 2005, men i 1997 eller 1998. Etter nemndas oppfatning foreligger derfor objektivt sett en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktig opplysning om badets alder.

Innvirkningsvilkåret i bestemmelsen byr etter nemndas syn på noe tvil. Kjøper måtte under enhver omstendighet forvente et til dels gammelt bad. Samtidig gir den spesifikke angivelsen av fagmessig utførelse, renovering og ikke minst TG 1-2 en klar forventning om at badet var i god stand. Bevistvilen hviler på dette punktet på selger. Samlet sett finner nemnda at opplysningssvikten må anses å ha virket inn på kjøpers budgivning i saken.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, tar nemnda utgangspunkt i kjøpers innhentede pristilbud, samt det fradrag som nødvendigvis må gjøres som følge av standardheving/forlenget levetid for badet. Kjøper skal settes i posisjon som om han fikk et fagmessig renoveret bad fra 2005, med TG 1-2. Nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 75 000. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Øvrige anførsler fører ikke frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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