

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-997

5.11.2024

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

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

Feil ved 11-12 år gammelt bad – TG 2 – avhl. § 3-9 andre punktum.

En leilighet oppført i 1894 ble solgt "som den er" for kr 2,19 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.10.21. Det ble opplyst om "Bad fra 2010" som ble gitt TG 2, men det ble samtidig opplyst at badet ved bruk av dusjkabinett ville være fungerende videre. Omtrent to år etter overtakelsen oppsto det en lekkasje fra badet som følge av utett membran, og kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at badet ble vurdert til TG 2, og at badet i dag var 14 år gammelt. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 235 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet oppført i 1894.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som "moderne og stilig". Videre fremgikk følgende:

Leiligheten ligger i en eldre bygård, opprinnelig fra 1894. Denne ble ombygget i til leiligheter i 2012/2013. Leiligheten som er til salgs, ligger i 2.etasje.

(...)

Badet er fra 2010 og har varmekabler og flis på gulv og vegger.

I tilstandsrapporten ble badet gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Bad fra 2010, som har varmekabler og flis på gulv, flis på vegger og malt gips i himling. Montert dusjkabinett, servant i innredning, klosett. Rommet er ventilert med ventil i vegg.

Vurdering

Rommet har vært fungerende og tett siden oppføring, og det er ikke påvist lekkasjer ned til underliggende konstruksjoner. Mindre fuktvariabler ut for sluk er påvist, men fuger er stabile. På bakgrunn av dette og med bruk av dusjkabinett, vil rommet være fungerende videre. Det er ved kontroll ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbygging, det er ingen sammenhengende flismontasje ved terskel og dette er årsaken til satte TG. Det var ingen synlige tegn til fuktmerker/skader, eller unormale fuktverdier på fuktmåler i tilstøtende rom. Sluk er plassert under badekar/dusjkabinett, og er følgelig ikke inspisert.

Tiltak/konsekvens

Fungerer med dagens tilstand.

Levetid

Normal leietid for utslagsvask, servant, klosett og badekar er 20-50 år.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,19 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.10.21, og overtatt av kjøper i januar 2022.

Den 11.12.23 ble kjøper gjort oppmerksom av naboen på at det var lekkasje fra badet som rant inn i naboens vegg. Rørlegger ble tilkalt for å undersøke årsaken. Rørlegger kunne konstatere utett membran på badet. Dette ble oppdaget ved at når vannet rant over klemring begynte det å renne fra taket i etasjen under.

Kjøper har fremlagt e-post med beskrivelsen av skadeårsak fra P. rørleggerforretning:

Hei sender over noen bilder og konklusjon fra lekkasje fra badet hos deg. Her plugget vi ut sluket for å trykk teste sluk og membran. Kunne ikke finne noe feil på sluket, men når vannet gikk over klemring på sluket, begynte det å renne ganske kraftig fra taket i etg. Under. Dette tyder på at det er utett membran, klarte ikke se noe antydning til membran mellom sluk og klemring, men dette er ikke alltid like enkelt å se, jeg antar at det er membran på badet da badet er relativt nytt.

Det er også store sprekker i silikon streng mellom gulv og vegg, det kan nesten se ut som gulvet har siget noe, men dette blir bare synsing. Anbefaler å passe på at sluket holdes reint fra til badet eventuelt blir rehabilitert.

Kjøper reklamerte til foretaket den 14.12.23. Kjøper innhentet pristilbud hos rørleggerfirma P. for utbedring av badet til kr 235 625.

Selger har opplyst til foretaket at han ikke var kjent med det anførte forholdet, og foretaket har vist til at kjøper hadde bodd i boligen i over to år før reklamasjon ble fremsatt.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at utbedringskostnadene utgjorde over 10 % av kjøpesummen, og at badets levetid kun så vidt var passert halvveis, jf. HR-2017-1073-A. Kjøper har også vist til at badet tidligst kunne være fra 2012, selv om det i tilstandsrapporten ved salget ble opplyst å være fra 2010, samt at risikoopplysningene som ble gitt om badet ikke hadde sammenheng med den aktuelle skaden.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 235 000, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til at badet ble gitt TG 2, og at badet i dag var 14 år gammelt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom etter en konkret helhetsvurdering til at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at avvikene ved badet ikke utgjør et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende i den kvalitative vurderingen:

Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik ut fra sakens kvalitative momenter. Det aktuelle badet har oppnådd en alder hvor utbedringsbehov vil kunne melde seg, men samtidig utelukker ikke alderen at det kan foreligge en mangel. For 12-14 år gamle bad foreligger det praksis som går i begge retninger, men i de tilfellene der kjøper har fått medhold, har badet i hovedsak blitt gitt TG 1, se bl.a. FinKN 2014-390 (HR-2017-1073-A) og FinKN 2024-443. I dette tilfellet ble hele badet gitt TG 2, og som ifølge rapportens forutsetninger innebærer at det foreligger "middels kraftige symptomer" på tilstandssvekkelse. Det ble i tilstandsrapporten også opplyst om "mindre fuktvariabler ut for sluk", at det ikke var fremvist dokumentasjon på oppbygning, samt ingen sammenhengende flismontasje ved terskel. Badet ble ikke særskilt fremhevet i markedsføringen av boligen, og vi kan ikke se at det er dokumentert skader el. utover kostnader til oppgradering av selve badet. Selv om badet ved salget ble opplyst å være fungerende med dusjkabinett, måtte kjøper etter vår vurdering være forberedt på at det et

par år senere kunne oppstå behov for rehabilitering. Se til sml. FinKN 2014-200, FinKN 2014-230, FinKN 2017-745, FinKN 2014-132, FinKN 2016-088 og FinKN 2021-450.

Kjøper har fremsatt nemndsansmodning der det for det første påpekes at sekretariatet har lagt til grunn feil alder på badet. Sekretariatet skriver at badet er fra 2010. Dette stemmer ikke. Leiligheten ble først seksjonert og modernisert i 2012/13 så badet kan tidligst være fra 2012.

Kjøper påpeker for det annet at sekretariatet har vist til følgende sitat fra takstmannens tilstandsrapport:

Det er ved kontroll ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbygging, det er ingen sammenhengende flismontasje ved terskel og dette er årsaken til satte TG.

Det anføres dog at manglende flismontasje ved terskel ikke har sammenheng med den aktuelle skaden, og hvis det er årsak til gitt TG så bør det ikke få nevneverdig betydning for bedømmelsen av badet når skaden ikke er i sammenheng med terskel.

Nemnda har merket seg anførselene i nemndsansmodningen, men har etter en konkret helhetsvurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre begrunnelsen. Selv om det legges til grunn at badet ble oppført i 2012, ble badet i sin helhet gitt TG 2. Det ble også eksplisitt opplyst at sluk ikke ble inspisert, samt at dokumentasjon for badet manglet. I en slik kontekst kan nemnda ikke se at manglende/utett membran innebærer et markant eller åpenbart forventningsavvik.

Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).