

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2015-431

26.11.2015

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Mangler ved tre år gammelt bad – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum, 4-12.

En leilighet i Bodø kommune, oppført i 1990, ble solgt "som den er" for kr 2.610.000. Overtakelsen fant sted 1.2.13. Det var i salgsdokumentene opplyst at badet var nytt i 2010. Kjøper reklamerte 25.4.13 over knepp/knirk under flisene på badet ved belastning på konkret sted. Kjøper reklamerte senere også på manglende avrenning fra innebygget sistene, mulig manglende klemring i sluk, samt manglende samsvarserklæring på elektrisk arbeid på bad. Kjøper mente det forelå en mangel og viste til salgsprospekt, egenerklæringsskjema og takstrapport og overtakelseserklæring og at det fremgikk at badet var nytt i 2010. Selskapet avviste kravet og begrunnet dette med at selger ikke hadde hatt kjennskap til knirk i baderomsgulvet, samt at eiendommen heller ikke avvek fra det forventbare. Saken reiser også spørsmål om valg av utbedringsmetode, og det var fremlagt tre rapporter i saken. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar for selskapet, og kjøper fikk dermed delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 187.718 inkl. mva. med tillegg av diverse udokumenterte erstatningsposter.

Finansklagenemnda Eierskifte bemerker:

Det er ikke sannsynliggjort at selgeren kjente til de feil som er avdekket på badet og etter nemndas mening foreligger det ingen opplysningsmangel. Spørsmålet er derfor om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Det foreligger flere takster/prisoverslag, der utbedringskostnadene er vurdert fra kr 129.423 til kr 187.718. Det laveste beløpet utgjør 4,95 % av kjøpesummen og nemnda finner at dette tilfredsstiller det kvantitative element i vurderingen etter § 3-9 i en situasjon der badet er markedsført som nytt. Etter nemndas oppfatning er også det kvalitative krav oppfylt og også i den sammenheng legger nemnda vekt på at leiligheten er markedsført med opplysning om nytt bad, slik at kjøperen ikke hadde noen grunn til å forvente at det ville bli nødvendig med betydelige utbedringer i nær fremtid. Kjøper får etter dette medhold i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Når det gjelder utmålingen av prisavslaget, legges normalt rimeligste takst/tilbud til grunn. I dette tilfellet er det opplyst at ingen flisleggere er villige til å utføre utbedringen på den måte som denne taksten forutsetter og da kan den ikke legges til grunn. Nemnda setter derfor prisavslaget til kr 144.750 som er i samsvar med et innhentet pristilbud. Det er også fremsatt andre krav, men ingen av disse er dokumenterte og nemnda tar dem ikke til følge.

Konklusjon: Kjøper gis delvis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Christian Fr. Wyller (leder), Thorunn Falkanger, Thalina Kofoed Skramstad, Ole Smedsrud, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Ingebjørg Kiil.

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig over selgers eierskifteforsikring i AmTrust International Underwriters Ltd.

Klage til sekretariatet for Finansklagenemnda gjelder mangler ved badet, herunder manglende samsvarserklæring for det elektriske anlegget, svakheter ved oppbygningen av baderomsgulvet, mangelfullt fall på gulvet, samt at det ikke var avrenning fra toalettsisterne.

1. Generelt

Eiendommen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt av 3.10.12. Kjøpesummen var kr 2.610.000. Overtakelsen fant sted 1.2.13.

Boligen på eiendommen var oppført i 1990.

2. Mangler ved bad

2.1. Bakgrunnen for kravet

Det var i salgsdokumentasjon oppgitt følgende:

Bad med fliser på vegger og gulv. Dusjkabinett og veggghent WC. Bad nytt 2010.

I takst over boligeiendom av TH fremgikk det følgende:

Bad med fliser på vegger og gulv. Hel servant i 120 cm innredning, dusjkabinett og veggghent WC. Opplegg for vaskemaskin. Bad nytt i 2010. Badet er ventilert via kanal til ut over tak.

I egenerklæringsskjemaets punkt 2 og 2.1. krysset selger "ja" på spørsmål om hun kjente til om det var utført arbeid på bad/våtrom, siste fem år, og skrev følgende kommentar:

Full renovering i 2010

Selger opplyste videre i punkt 2.2. og 2.3. på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornytt "ja" med kommentaren "toalett flyttet på motsatt vegg" og oppga firmaet som hadde utført dette.

Kjøper reklamerte 25.4.13 på knepp/knirk under flisene ved belastning på et konkret sted, som han oppdaget like etter overtakelsen, og antok at dette var mangler ved arbeidet som var utført på baderommet. Kjøper viste til at dette i løpet av en måned hadde tiltatt noe og at knirk/knepp også syntes å oppstå ved belastning over et større felt. Kjøper reklamerte også på manglende avrenning fra innebygget sistene, mulig manglende klemring i sluk, samt manglende samsvarserklæring på elektrisk arbeid på bad.

Det ble fremlagt tre sakkyndige rapporter i saken.

Kjøper innhentet takst fra JE 2.10.15, hvor det fremgikk at:

Flisene på gulvet vil løsne over tid fra avrettingsmassen når det blir vibrasjoner i gulvet. Det er i dag store vibrasjoner i gulvet pga at platene trolig er løse fra bjelken det er bare et tidsspørsmål før flisene vil starte med å bli løse.

Det er lite fall til sluk på badet som medfører at vann stopper opp og ikke renner ned i sluk som tenkt. Vannet blir stående i små damer og brukeren må bruke sleik for å få vannet ned i sluken. Fallet til sluk tilfredsstiller ikke kravet fra bygningsmyndighetene dette er en feil/mangel på badet.

Det ble konkludert med at badet trengte oppgradering for å tilfredsstille dagens standard/krav og at baderomsgulvet måtte utbedres for å tilfredsstille dagens krav, og utbedring ble anslått til kr 129.423 inkl. mva.

I pristilbud fra B 18.2.14, fremgikk det at det under gjennomgangen ble avdekket:

for lite fall fra dør til sluk ihht. Std. Det er og avdekket for lite lokalt fall rundt sluk.

Videre var det ikke avrenning fra toalettasse til sluk, samt at det ble konstatert at det det var benyttet smøremembran så langt de kunne se ved avdekking av listverk rundt dør inn til badet. Det ble vist til at det var hulrom på hele gulvet, foruten langs randsonene, og i tillegg sviktet gulvet da forbruker gikk over det. Årsaken til svikten ble vurdert til at det var for lite stivhet i bjelkelaget, eller at det var løst mellom gulvspon og bjelkelag.

Totale utbedringskostnader ble satt til kr 187.718 inkl. mva., og pristilbudet omfattet fullstendig riving av både gulv og vegger, og det fremgikk at ingen flisleggere hadde vært villig til å gjennomføre løsningen med å rive nederste flisrekke og å skjøte seg inn på eksisterende membran.

I rapport fra KØ fra mai 2014 fremgikk det at:

Sannsynlig årsak til svikt/knirk kan komme av for tynn påstøp/avretting med manglende eller underdimensjonert armering. Utførende håndverker som bygget badet informerer om at det er lagt masterboardplater under fiberarmert avrettingsmasse. Disse platene kan enkelte steder være festet for dårlig og kan medføre noe knirk.

Det fremgikk at det måtte gjøres forholdsvis omfattende utbedringsarbeider for å fjerne knirken og at *"Foreløpig er det ingen konsekvens av knirken som er påvist i badegulvet. Det er heller ikke påvist utett membran. ... Min vurdering er at badet fungerer som det som det skal pr. i dag og vil sannsynligvis fungere i mange år til"*. Det fulgte videre av konklusjonen at *"Det var ikke et krav til avløp/åpning i bunn av innebygde toalettsisterne når badet ble bygget om man forholder seg til Tek 97"*.

Utbedringen var kalkulert til kr 144.750 inkl. mva. Det fremgikk at utbedring av knirken betinget at gulvet ble revet og støpt på nytt med armering, og at det deretter ble lagt ny membran og nye fliser på gulv og vegger.

2.2. Partenes anførsler i korte trekk

Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar for selger, og at kravet derfor var dekket under selgers eierskifteforsikring. Kjøper viste til salgsprospekt, egenerklæringsskjema, takstrapport og overtakelseserklæring og at det fremgikk at badet var nytt i 2010. Kjøper viste til at det med bakgrunn i sakkyndig dokumentasjon var på det rene at det forelå mangler ved badet og at det var behov for å utbedre manglene for at badet skulle tilfredsstille de krav som var gjeldende på byggetidspunktet, i samsvar med kvalitet som fulgte av avtalen. Kjøper mente det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at under enhver omstendighet var boligen i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers i henhold til avhl. §§ 3-9, jf. 3-1. Kjøper krevde retting av mangler og subsidiært prisavslag lik utbedringskostnadene, samt utgifter til takst. Kjøper viste til at det manglet samsvarserklæring, at det var mangelfull/underdimensjonert armering/oppbygning av badegulv, manglende avrenning fra toalettsistene, samt mangelfullt fall på badegulv og at dette ikke tilfredsstilte kravene i byggeforskriften verken av 1997 eller 2010. Kjøper viste til at samtlige med unntak av KØ mente badet ville få vesentlig kortere levetid. Kjøper viste også til at forholdet var blitt markant verre og at dette skjedde gradvis. Kjøper krevde kr 187.718 i henhold til prisforslag fra B., samt kostnader knyttet til kontroll og evt. utbedring av mangler ved elektriske installasjoner på bad, samt erstatning for boutgifter til alternativ bopel under utbedringsperioden. Kjøper viste til at forholdet uansett ville representere en verdireduksjon ved salg av bolig.

Selskapet avviste kravet og begrunnet dette i det vesentligste med at selger ikke hadde hatt kjennskap til knirk/kneppelys i baderomsgulvet, samt at eiendommen heller ikke avvek fra det forventbare. Selskapet viste til rapport fra KØ og at det ikke var noen konsekvens av knirken som var påvist og at badet sannsynligvis ville fungere mange år til. Når det gjaldt manglende avrenning fra innebygget sistene, viste selskapet til at det i rapporten var konkludert med at det ikke var et krav til avløp/åpning i bunn av innebygde toalettsistene året badet ble bygget om man forholdt seg til Tek97. Selskapet viste til at det ikke var upåregnelig at det forekom knirk i en bygning fra 1990 og at det var unødvendig å foreta omfattede utbedringer, da det ikke forelå skader på boligen. Selskapet viste til at manglende samsvarserklæring ikke i seg selv var tilstrekkelig til at det forelå en mangel. Selskapet mente det ikke var dokumentert at forholdet hadde blitt markant verre, samt at det var sikker rett at kjøper måtte nøye seg med den rimeligste utbedringsmetoden og at kr 129.423 inkl. mva. utgjorde 4,9 %, som var noe lavt til å oppfylle krav i avhl. § 3-9. Selskapet viste til at utbedringskostnaden riktignok var høy sammenlignet med kjøpesummen, men at det

fremsto som unødvendig å foreta omfattende utbedringer og viste til LB-2007-110904, samt at badet tilfredsstilte forskriftskravet til tetthet, da det ikke var registrert utettheter.

2.3. Sekretariatets vurdering

Sekretariatet kunne ikke se at det var grunnlag for å anta at selger hadde brutt sin opplysningsplikt. På spørsmålet om de bygningsmessige feilene på badet medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, konkluderte sekretariatet med at utbedringskostnadene var tilstrekkelig store i forhold til kjøpesummen til at vesentlighetsvilkåret var oppfylt. Sekretariatet viste til at det var opplyst før kjøpet at badet var nytt/fullt renoverert i 2010, og at det ikke var opplyst om noen feil under renoveringen, og at kjøper derfor hadde grunn til å regne med at badet var strøket. Sekretariatet anså da den mangelfulle fundamenteringen av badegulvet som et klart avvik fra det kjøper hadde grunn til å regne med, samt at kjøper hadde grunn til å forvente at badegulvet var laget med riktig fall mot sluk og lovbestemt samsvarserklæring for de elektriske arbeidene. Sekretariatet viste videre til at det i henholdt til de sakkyndige vurderingene som forelå, ville utbedring av badet koste fra kr 129.423 til kr 187.718 og dette utgjorde 4,95-7,19 % av kjøpesummen. Sekretariatet viste også til at det fremsto som sannsynlig at utbedring ville koste mer enn kr 129.423, da fagfolk ikke ville påta seg å utbedre badet slik JE foreslo. Sekretariatet forstod det slik at dette forslaget innebar at veggene ikke ble berørte, med unntak av de to nederste rekkene med fliser.

3. Spørsmål til nemnda

Finansklagenemnda Eierskifte bes ta stilling til hvorvidt det foreligger mangelsansvar for selskapet for mangler ved bad, og i så fall hvorvidt kjøper har krav på prisavslag. Videre bes nemnda ta stilling til utmålingen av prisavslaget.

Ingen tidligere avgjørelser av konkret interesse.