

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-079

17.2.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Feil ved to 11 år gamle bad – uenighet om utbedringskostnader – avhl. § 3-9 andre pkt.

En leilighet i Oslo oppført i 2002 ble solgt "som den er" for kr 5,53 mill., og overtatt av kjøper 30.11.13. Boligen har to bad, som i prospektet ble beskrevet som "pent" og "flott". Kjøper oppdaget lekkasje fra begge badene i 2015, og reklamerte til selskapet. Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, og vist til at nødvendige utbedringskostnader utgjør ca. 5,6 % av kjøpesummen. Selskapet har avvist kravet, og vist til at badene kan utbedres lokalt for et mindre beløp. Nemnda kom til at det ikke forelå mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader mellom kr 61.750 og kr 311.245, samt forsinkelsesrente og saksomkostninger.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er oppført i 2002, og har to bad. Det ble ikke gitt noen spesielle opplysninger om badene ved salget, ut over at de i prospektet ble beskrevet som henholdsvis "*pent*" og "*flott*".

Boligen ble solgt "*som den er*" for kr 5,53 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.8.13, og overtatt av kjøper 30.11.13.

Kjøper reklamerte til selskapet etter å ha oppdaget lekkasje fra begge badene i november 2015.

I rapport fra T skadeservice fremgår det at det ved det ene badet har oppstått lekkasje som følge av utettheter mellom overgang mellom gulv og vegg. I befaringsreferat fra E og T Bygg oppgis det at badet har:

dårlig smurt membran og feil bruk sikkerhets remser pluss mansjetter i hele dusj sonen, både vegger, gulv og overgangen mellom vegg og gulv.

Det legges til grunn at badet må totalrenoveres for å utbedre feilene, og det er gitt et pristilbud på kr 175.750 inkl. mva.

I rapport fra takstmann B fremgår det at ved det andre badet er oppdaget sprekker i smøremembranen rundt sluket, og at mansjetten ikke er sammenføyd med klemring.

Det er videre fremlagt pristilbud for totalrenovering av begge badene fra L mur og flis på kr 250.000, og fra H på kr 447.000 inkl. mva. L mur og flis har i e-post datert 13.3.16 bekreftet at det ikke er faglig forsvarlig å foreta en lokal utbedring.

Selskapet har innhentet befaringsrapport fra takstmann S, hvor det fremgår at begge bad har feil ved sluk ved at det mangler klemring som gjør at slukmansjett ikke har en vanntett forbindelse til sluket. Det oppgis i rapporten at det ikke er tegn til at tettesjiktet på veggene ikke fungerer

tilfredsstillende, og legges til grunn at begge bad kan utbedres lokalt til en samlet kostnad på kr 61.750.

Kjøper har oppgitt at begge badene har blitt totalrenovert til en kostnad på kr 311.245.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjør 5,6 % av kjøpesummen, jf. Rt. 2010 s. 103. Det er anført at lokal utbedring ikke vil være forsvarlig.

Selskapet har vist til at badene kan utbedres lokalt til en samlet kostnad som utgjør i overkant av 1 % av kjøpesummen, og anført at det dermed ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og at det uansett måtte gjøres et fradrag før vesentlighetsvurderingen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet i saken er om de lekkasjene som er avdekket på de to badene, medfører at boligen ved kjøpet var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen kunne regne med, med den virkning at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Ved vurderingen av dette har utbedringskostnadene betydning. Kjøperen mener, med støtte i faglige rapporter, at begge badene måtte totalrenoveres, og opplyser at dette er gjort for en samlet sum av kr 311.245. Med en kjøpesum på kr 5,53 millioner vil utbedringskostnader i denne størrelsesorden kunne være tilstrekkelige til at lovens vesentlighetsvilkår er oppfylt. Selskapet mener, med støtte i en faglig vurdering som det har innhentet, at feilene kunne ha vært forsvarlig utbedret lokalt til langt lavere kostnad. Nemnda kan, ut fra de opplysningene som foreligger, ikke legge til grunn at totalrenovering av begge badene var nødvendig for en forsvarlig utbedring av de feilene som var avdekket. Nemnda kan da ikke konkludere med at det foreligger vesentlig avvik etter § 3-9 andre punktum.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Hanne Kvalshaug, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.