

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-110

8.3.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Feil ved ni år gammelt bad – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Drammen oppført i 2003 ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.4.12. Ved salget fremkom det at badet var fra byggeår og i taksten ble det opplyst om ikke synlig membran i sluk, knivrikk i flisfuger og anbefaling om installering av dusjkabinett. Fire år etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader på badet og anførte at det ikke var i samsvar med offentligrettslige krav, samt at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand. Kjøper viste til at utbedringskostnadene utgjorde 10,5 % av kjøpesummen. Selskapet avviste ansvar og anførte i hovedsak at det ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 237.500, kr 21.000 for erstatningsbolig.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av feil ved baderom er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 2,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.4.12, med avtalt overtakelse den 1.6.12. Boligens byggeår ble opplyst å være 2003.

I prospektet ble det bl.a. opplyst følgende:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt med lyse flater i alle rom.

I selgers egenerklæring ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2004. Videre ble det krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til feil/arbeid på baderom.

I verdi- og lånetaksten utarbeidet i forbindelse med salget ble det opplyst følgende under punktet "*Bad og vaskerom*":

Bad fra byggeåret.

...

Dusjvegg er montert til gulv med silikon, det hindrer fri avrenning til sluk utenfor dusjvegg.

God tilstand på innredning og utstyr.

Sluk av plast, fall mot sluk/dusjsone. Det var ikke synlig membran i sluk.

...

Flis på vegg. Ved bruk av overflatemåler i våtrom ble det indikert utslag i våt sone og observert knivrikk i flisfuger, dersom det er brukt tilfredsstillende membran vil det normalt ikke påføres skader på under- eller bakenforliggende konstruksjon. Det anbefales å montere dusjkabinett, dusjing rett på vegg anbefales ikke.

Flis på gulv med gulvvarme. Fine overflater.

Kjøper reklamerte den 22.7.16 over feil på badet. Kjøper skulle ta opp en flis som hadde sprekk, og da fulgte underlaget med.

Kjøper innhentet skadetakst utarbeidet av takstmann S, hvor det bl.a. ble opplyst at badet var ufagmessig utført med manglende membran på vegger og gulv, og fliser som var limt rett på avrettingsmasse. Takstmann S estimerte utbedringskostnadene til kr 237.500 inkl. mva.

Kjøper har anført at badet ikke er forskriftsmessig bygget, og dermed ikke i samsvar med offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2 annet ledd. Videre har kjøper anført at boligen er i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at utbedringskostnadene utgjør 10,5 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremmet krav om prisavslag lik utbedringskostnadene pålydende kr 237.500, jf. avhl. § 4-12 annet ledd, og at korrekt prisavslag utgjør kr 142.175 etter et standardheavingsfradrag på 45 %, jf. FinKN-2016-126. Kjøper har fremmet krav om erstatningsbolig i syv uker, anslagsvis kr 3.000 pr. uke.

Selskapet har anført at det ikke foreligger vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet har videre anført at fradrag for standardheving skal gjøres før vesentlighetsvurderingen. I forhold til avhl. § 3-2 annet ledd så har selskapet vist til Rt. 2005 s. 1281 og at avhl. § 3-9 skal legges til grunn også ved vurderingen av forskriftsfeil.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

For så vidt gjelder anførselen om forskriftsfeil, jf. avhl. § 3-2 andre ledd, viser nemnda til at det i Rt. 2005 s. 1281 er slått fast at vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum får anvendelse også på forskriftsfeil som faller inn under avhl. § 3-2 andre ledd.

I forhold til om det foreligger et vesentlig avvik fra forventbar stand etter avhl. § 3-9 andre punktum, skal det foretas både en kvalitativ og en kvantitativ vurdering. Det er klart at utbedringskostnadenes størrelse er tilstrekkelige til at det kvantitative elementet er oppfylt, jf. også Rt. 2010 s. 103.

Badet er oppført i 2003 og var følgelig ni år gammelt på kjøpstidspunktet. I verdi- og lånetaksten som var utarbeidet i forbindelse med salget, ble det opplyst blant annet at det på badet ikke var synlig membran i sluk, at det ved bruk av overflatemåler ble "*indikert utslag i våt sone*" og observert knivriss i flisfuger. Takstmannen anbefalte å montere dusjkabinett da dusjing rett på vegg "*anbefales ikke*". Slik nemnda ser det, ble det gitt flere risikoopplysninger om badet ved salget. Kjøper fulgte for øvrig ikke takstmannens anbefaling om å sette inn dusjkabinett. Selv om badets alder på kjøpstidspunktet i seg selv ikke tilsa at det var påregnelig med slike utbedringskostnader som senere viste seg nødvendig, finner nemnda, dog under tvil, at det på bakgrunn av de konkrete risikoopplysningene som ble gitt ved salget ikke foreligger et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.