

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-149

24.3.2017

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved 20 år gammelt bad – manglende membran i sluk – takstmannsansvar – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Etter å ha kjøpt en treroms leilighet oppført i 1993 i Porsgrunn kommune for kr 1,8 mill. sommeren 2013, oppdaget kjøper etter innflytting vinteren 2014 sølvkre og fukt på badet. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten i forkant av salget burde ha opplyst om manglende membran i sluket. Kjøper anførte i tillegg at det forelå en vesentlig mangel, og viste til at utbedringskostnadene utgjorde 5,76 % av kjøpesummen. Selskapet avviste kravet, og anførte at kjøper hadde reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 103.750, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved bad, avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen, en treroms selveierleilighet fra 1993 i Porsgrunn kommune, ble markedsført som attraktiv, og det ble opplyst ved salget at leiligheten hadde en normal standard, men at det var behov for oppgradering til dagens generasjon. Om leilighetens bad ble det opplyst om at dette var pent med blant annet nytt dusjhjørne. Prisantydning var kr 1,85 mill.

I egenerklæringen ble det opplyst om at selger hadde eid boligen i 15 år. Egenerklæringen var fylt ut av selgers barn da selger var pleiepasient. Om badet ble det opplyst om ny varmtvannstank i 2012, samt ny dusjløsning, glassvegger og armatur.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget, ble det opplyst at badet var fra byggeår med støpt gulv, varmekabel og fliser på antatt smøremembran. Det ble ikke målt fukt eller sett fuktmerker, men det ble registrert noe "bom" under fliser på gulv, samt sprekke i fliser på vegg. Badet fikk tilstandsgrad 1 til 2.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 1,8 mill. ved kjøpekontrakt datert den 25.6.13. Overtagelse fant sted den 24.8.13.

Kjøper oppdaget etter hvert sølvkre og feil ved badet, og innhentet en takstrapport hvor det bl.a. ble påpekt fukt i gulv og vegg som en følge av manglende membran ved klemring i sluk. Det ble bemerket at takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten, burde ha oppdaget at membranen ikke var klemt i sluket. Utbedringskostnadene ble anslått til kr 103.750.

Kjøper har prinsipalt anført mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper viste til at takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten, hadde gitt mangelfulle opplysninger om at membranen ikke var klemmt i sluket.

Kjøper anførte subsidiært mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I forhold til et kvantitativt avvik viste kjøper til at utbedringskostnadene utgjorde 5,76 % av kjøpesummen. I forhold til et kvalitativt avvik viste kjøper til at badet var blitt markedsført som et bad uten vesentlig slitasje og at det da ikke var forventbart at det manglet membran noe som hadde en stor skadeevne.

Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent.

Selskapet har prinsipalt anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. §§ 4-19 første ledd, jf. 4-9, og bl.a. vist til at kjøper burde ha foretatt undersøkelser på et tidligere tidspunkt.

Selskapet har subsidiært anført at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser, og bl.a. vist til at takstmannen hadde ikke opptrådt grovt uaktsom ved å ikke besiktige sluket, og at eventuelle mangelfulle opplysninger uansett ikke har virket inn på avtalen, da det ble gitt flere risikopplysninger om badet. Utbedringskostnadene var ikke tilstrekkelige til at det forelå et vesentlig avvik.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Leiligheten var 20 år gammel ved kjøpet. Det var i boligsalgsrapporten opplyst at badet var fra byggeåret, og det var ikke opplyst om noen grunnleggende renovering eller oppgradering av badet siden byggeåret. Nemnda ser det slik at kjøperen måtte være forberedt på utgifter til vedlikehold og oppgraderinger. Selv om de oppgitte utbedringskostnadene utgjør opp mot 6 % av kjøpesummen, ser nemnda det slik at bare en del av kostnadene kan være relevante i mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand som kjøperen hadde grunn til å regne med. Utgangspunktet er at relevante kostnader må være opp mot 6 % av kjøpesummen for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det kan etter dette ikke konkluderes med mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er etter nemndas syn heller ikke grunnlag for å konstatere mangel etter avhl. § 3-7 begrunnet med grov uaktsomhet fra takstmannens side ved utarbeidelse av boligsalgsrapporten. Den forsømmelsen som takstmannen eventuelt gjorde seg skyldig i ved ikke å inspisere sluket, er ikke av en slik karakter at man kan si at takstmannen kjente eller måtte ha kjent til manglende klemring i sluket. En forsømmelse av å gjøre en inspeksjon som normalt skal gjøres, er av en annen karakter enn en unnlattelse av å anmerke et forskriftsstridig forhold som takstmannen må ha sett, slik som i FinKN-2012-571 og FinKN-2014-288, hvor takstmannens unnlattelse av å anmerke forskriftsstridig innkledning av pipe ble ansett omfattet av avhl. § 3-7.

Når nemnda er kommet til at det ikke foreligger mangel, er det ikke nødvendig å gå inn på spørsmålet om rettidig reklamasjon.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Hanne Kvalshaug, Victoria van der Lagen-Larsen, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.