

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-233

11.5.2017

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad – opplyst etablert/oppgradert i 2004 – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1996 i Skien ble solgt "som den er" for kr 3,85 mill., og overtatt av kjøper 20.8.15. Det ble opplyst ved salget at badet var "*etablert/oppgradert i 2004*". Kjøper oppdaget lekkasje fra badet ca. ett år senere, og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper viste til at det ikke var forventbart at et bad som var oppgradert i 2004 måtte totalrenoveres, samt at utbedringskostnadene utgjorde over 7 % av kjøpesummen. Selskapet avviste kjøpers krav, og viste blant annet til at det måtte gjøres et fradrag for økt standard og levetid før vesentlighetsvurderingen. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 250.000, egenandel på bygningsforsikring kr 4.000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av lekkasje fra bad, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Eneboligen ble oppført i 1996, og det ble opplyst i prospektet ved salget at boligen var påkostet og oppgradert de seneste årene og at boligen hadde en gjennomgående god standard. Om badet ble det opplyst at dette var oppgradert i 2004 med blant annet innfliset badekar. Prisantydning var kr 3,95 mill.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen i ett år. Selger var ikke kjent med feil i tilknytning til boligens våtrom.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport. Badet i 2. etasje fikk tilstandsgrad 1. Fra boligsalgsrapporten hitsettes:

Bad har etablert fliser på gulv og fliser på vegg. Det er montert innredning med vask og badekar med dusjmuligheter. Bad er etablert/oppgradert i 2004. Ventilasjon består av ventil i vegg og elektrisk vifte i vegg. Dør har luftespalte.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Sluk er etablert i form av plastsluk. Fall til sluk vurderes å være bra. Det ble ved bruk av fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i gulv. Innebygd sistene mangler spalte langs gulv. Dette var ikke noe krav til i 2004. Bad fremstår i god funksjonell stand. Normal levetid på bad regnes å være fra 10-15 år. TG 1 settes på grunnlag av at badet er i bra stand.

Boligen ble solgt som den var for kr 3,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.6.15. Overtagelse fant sted 20.8.15.

Kjøper oppdaget høsten 2016 lekkasje fra badet ned til underliggende etasje. Kjøper kontaktet sin bygningsforsikring som sendte takstmann på befaring. Takstmannen bemerket at årsaken til

lekkasjen var utettheter ved sluk midt på gulvet på badet. Sluket under badekaret hadde vært tett og vann hadde rent utover gulvet via rist under badekar. Takstmannen estimerte at det ville koste kr 27.061 inkl. mva. å utbedre skadene i etasjen under.

Kjøpers bygningsforsikring bekreftet at følgeskadene i etasjen under var dekningsmessige, men at kjøper måtte betale en egenandel på kr 4.000.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann som konkluderte med at badet ikke var i god stand og heller ikke var i samsvar med TG 1 som badet fikk i boligsalgsrapporten. Det var fare for gjentatte lekkasjer dersom sluket ikke ble rengjort regelmessig. Badet måtte totalrenoveres for en antatt kostnad på kr 250.000 inkl. mva.

Kjøper har anført at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I forhold til et kvantitativt avvik viste kjøper til at utbedringskostnadene utgjorde 7,2 % av kjøpesummen og at det ikke var grunnlag for fradrag for alder og økt standard. I forhold til et kvalitativt avvik viste kjøper til at det ikke var forventbart at badet måtte totalrenoveres ut i fra de opplysningene som ble gitt om badet i salgsdokumentasjonen.

Selskapet har anført at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I forhold til et kvantitativt avvik har selskapet vist til at det måtte gjøres store fradrag for økt standard og levetid før vesentlighetsvurderingen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er i boligsalgsrapporten opplyst at badet ble "*etablert/oppgradert*" i 2004, dvs. 11-12 år før kjøpet. Badet er vurdert å være i "*god funksjonell stand*", og det ble bedømt til tilstandsgrad 1, som er nest beste bedømmelse på en skala fra 0 til 3. Nemnda vil nevne at bruk av ordet "*etablert*" kan skape inntrykk av at badet var helt nytt i 2004, mens ordet "*oppgradert*" tyder på at badet er eldre, og at den grunnleggende konstruksjonen er eldre enn 2004. Eneboligen var bygget i 1996, og det er ikke andre opplysninger enn takstmannens bruk av ordet "*etablert*" som kan skape den forståelsen at badet var helt nytt i 2004. Kjøperne kunne etter nemndas syn ikke regne med at hele konstruksjonen er fra 2004. Det er i rapporten også gitt informasjon om at normal levetid for bad er 10-15 år.

Kjøperen opplevde lekkasje fra badet ca. ett år etter overtakelsen. Skadetaksten konkluderte med at badet ikke er i god stand, og at det ikke skulle ha vært gitt TG 1. Uten utbedring er det ifølge skadetaksten fare for gjentatte lekkasjer. Skadetaksten konkluderer med at det er nødvendig med totalrenovering for kr 250.000.

Spørsmålet i saken er om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand som kjøperne kunne forvente. Vurderingen av dette skal etter rettspraksis gjøres med utgangspunkt i forholdet mellom relevante utbedringskostnader og kjøpesummen. Forholdstallet må som hovedregel være opp mot 6 % for at det skal kunne foreligge mangel. I denne saken utgjør samlede utbedringskostnader over 6 % av kjøpesummen. Hvis også følgeskadene, som i det vesentlige er dekket av bygningsforsikringen, tas med, er forholdstallet over 7 %. Nemnda er likevel kommet til at vesentligkravet ikke er oppfylt i saken. Kjøperne var blitt gjort oppmerksom på normal levetid for bad på 10-15 år, og de måtte, til tross for positive opplysninger om badet, være forberedt på kostnader til vedlikehold og utbedringer. Nemnda finner det vanskelig å legge til grunn at mer enn ca. halvparten av de samlede kostnadene kan telle med i vurderingen. Dette betyr at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt i saken.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).