

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-243

23.5.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Feil ved 6 år gammelt bad – lokal utbedring tilstrekkelig? – avhl. § 3-9 andre punktum.

En leilighet i Oslo oppført i 2006 ble solgt "som den er" for kr 2.356.104 ved kjøpekontrakt datert 23.2.12. I prospektet ble det opplyst om et tidsriktig bad, og i verditaksten ble opplyst om fuktutslag innenfor normale verdier. I 2015 opplevde borettslaget feil på flere bad, og det ble innhentet skaderapport i oktober 2015. I desember 2015 besluttet borettslaget å forfølge kravet mot totalentreprenøren. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste ansvar og anførte at utbedring kunne foretas lokalt, og at det således ikke forelå tilstrekkelig kvantitativt avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga dermed selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 55.350 og kr 224.500.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av feil på bad er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Boligens byggeår ble opplyst å være 2006, og i prospektet ble leiligheten markedsført som "*strøken*" og med "*meget god standard*".

Under punktet "*Bad/WC*" i prospektet ble det opplyst:

Flott, tidsriktig bad med vegghengt toalett, dusjnise med skyvedører, servant med skap og speil. Opplegg for vaskemaskin. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og malt himling.

I verditaksten ble det opplyst at selger hadde montert dusjhjørne på badet. Videre under punktet "*Innredning og garnityr våtrom*" ble det bl.a. opplyst følgende:

Det ble foretatt fuktsøkende målinger på enkelte steder på baderomsveggene. Målingene på utførte steder viste utslag innenfor normale verdier. Enkelte variable utslag må alltid påregnes når det dusjes rett på veggflatene. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

I selgers egenerklæring ble det opplyst at selger kjøpte leiligheten da den var ny. Videre krysset selger av for "*nei*" på spørsmålene om kjennskap til feil på bad og kjennskap til arbeider på bad.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 2.356.104 ved kjøpekontrakt datert 23.2.12. Overtakelse fant sted 17.3.12.

I 2015 opplevde borettslaget utettheter i flere av badene og det ble innhentet en skaderapport den 27.10.15 utarbeidet av firma O. Kjøpers leilighet var ett av de i alt 21 badene som ble kontrollert. I rapporten fremgikk bl.a. følgende:

Det ble kontrollert 21 bad av 228 som utgjør 9,5 % av alle badene i seksjonssameiet. Alle badene som er levert som baderoms kabin har fuktskader og mangler ved mansjettene i dusjonen. 16 av de kontrollerte

badene er helt uten mansjetter. Enkelte steder var det kun montert mansjett på en av kursene og et sted var med mansjetter og fuktskader i bakvegg.

Firma O anbefalte utbedring av alle baderomskabinene og estimerte en pris på kr 125.000 per bad.

På ekstraordinær generalforsamling den 7.12.15 vedtok borettslaget å forfølge sitt og andelseiernes krav mot totalentreprenøren B AS. Kjøper reklamerte over forholdet til selger den 14.12.15.

Selskapet innhentet egen takst datert 2.5.16 utarbeidet av takstmann K, og i rapporten fremgikk følgende:

Det reklameres på manglende mansjetter ved rørgjennomføringer i dusjsonen. Dette gjelder antakelig samtlige bad i leilighetskomplekset. På noen bad er det oppdaget følgeskader det gjelder ikke denne leiligheten.

...

Undertegnede hadde ikke med rørlegger på befaring så det ble ikke demontert noe, det var derfor begrenset hva undertegnede så.

Normalt vil det være mulig å utføre lokal utbedring med membranarbeidene. Sett hen til badets alder er det derimot mere hensiktsmessig med en total utbedring av membransjikt og nye fliser.

Takstmann K konkluderte med tilsvarende tiltak som i firma Os rapport.

Kjøper innhentet pristilbud utarbeidet av B AS datert 25.7.16 pålydende kr 224.500.

Selskapet innhentet et pristilbud utarbeidet av takstmann AV datert 7.10.16. Takstmannen la til grunn at skadene kunne utbedres lokalt for kr 55.350 inkl. mva. Det fremgikk av tilbudet at takstmannen ikke hadde besiktiget denne leiligheten, men et annet baderom med tilsvarende feil i samme bygg.

Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at badet ikke var i tråd med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet og at kr 125.000 kun var et estimat, og at kjøper hadde innhentet et frittstående pristilbud pålydende kr 224.500 inkl. mva., som utgjorde 9,5 % av kjøpesummen. Kjøper anførte at det ikke var tilstrekkelig bevist at lokal utbedring ga en tilfredsstillende utbedring.

Kjøper har fremmet krav om prisavslag på kr 224.500, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet anførte at det ikke forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til pristilbudet på lokal utbedring, som ikke utgjorde et tilstrekkelig kvantitativt avvik, jf. Rt. 2010 s. 103. Videre har selskapet anført at det foreligger tilstrekkelige bevis for at badet kan utbedres lokalt, og vist til at det ikke er avdekket følgeskader på badet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda vil først bemerke at selgeren kan være ansvarlig for baderommets tilstand etter reglene i avhendingsloven selv om det også er fremmet krav mot entreprenøren.

Det er ikke anført at selgeren kjente eller må ha kjent til feilen ved baderommet, og heller ikke at det i salgsdokumentasjonen er gitt uriktige opplysninger av betydning for saken. Mangel kan derfor ikke begrunnes med avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Ifølge avhl. § 3-9 andre punktum foreligger det mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Ifølge rettspraksis skal vesentlighetsvurderingen ta utgangspunktet i forholdet mellom relevante utbedringskostnader og kjøpesummen for eiendommen. Forholdstallet må normalt være opp mot 6 %. Også lavere prosenttall kan ut fra individuelle omstendigheter være tilstrekkelig, men det skal i så fall ifølge rettspraksis mye til. At boligen er relativt ny, kan være en

slik omstendighet. En lokal utbedring av feilen er vurdert til kr 55.350, noe som utgjør litt mer enn 2 % av kjøpesummen. Det er ikke dokumentert følgeskader som kommer i tillegg. Den felles rapporten over badene i bygningen har taksert full utbedring til kr 125.000 per bad, dvs. 5,3 % av kjøpesummen. Det er også innhentet pristilbud på full renovering på kr 224.500. Dette tilbudet inneholder ingen vurdering av nødvendigheten av full renovering, eller av muligheten for lokal utbedring i stedet. Det følger av nemndas tidligere praksis at lokal utbedring legges til grunn for mangelsvurderingen i tilfeller hvor dette vurderes faglig forsvarlig av fagfolk, og det ikke er særlig grunn til å stille spørsmål ved vurderingen. Selv om det i denne saken finnes uttalelser som betviler holdbarheten av lokal utbedring, finner nemnda det vanskelig å legge til grunn at dette ikke er tilstrekkelig for en tilfredsstillende løsning på problemet. At boligen og dermed baderommet bare var seks år ved overtakelsen og ni år da feilen ble avdekket, kan ikke gi grunnlag for å senke den kvantitative terskelen nevneverdig i forhold til hovedregelen. Nemnda kan etter dette ikke konkludere med at det foreligger vesentlig avvik etter avhl. § 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 (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).