

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-422

11.7.2017

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje fra bad – oppdaget før overtakelsen – "ny skade"? – avhl. §§ 3-1 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1986 med innredet garasje/utleiedel fra 2007 i Vestre Slidre kommune ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt av 20.9.16. Før overtakelsen, oppdaget selger en lekkasje fra badet i utleiedelen. Det ble innhentet takstrapport, hvor det fremgikk at lekkasjen skyldtes utetthet i membran på badet og ufagmessig utførelse, samt at lekkasjen hadde pågått over tid. Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-1, og viste til at risikoen for lekkasjen ikke gikk over på kjøper før på overtakelsestidspunktet. I alle tilfeller forelå det ifølge kjøper en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avviste at det forelå en mangel iht. avhl. § 3-1, og viste til at skaden skyldtes en feil som hadde vært skjult siden oppføringen av badet, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda drøftet hvorvidt det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-1, men kom til at forholdet måtte vurderes etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda konkluderte med at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 127.063 og kr 185.906, utgifter til takst kr 7.275, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av lekkasje fra bad er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-9 andre punktum.

Boligen er oppført i 1986. Det ble opplyst ved salget at garasje med utleieleilighet var bygget i 2007. I tilstandsrapporten ble det gitt følgende beskrivelse av utleiedelen:

Frittstående garasje/kombinert utleieleilighet ...

Bygget er bygd i 2007 og inneholder garasje og verkstedrom samt lager og oppbevaringsrom i kjeller. 1.etg med utleieleilighet med bodarealer.

...

Bygget fremstår i grei bruksstand, uten påviste avvik. Endel naturlig alderslitasje er registrert, men dette ses på som normalt, og vil ikke bli tillagt særskilte trekk. Noe løse fliser på vindfanggulvet. TG:1.

Selger hadde i egenerklæringsskjemaet krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom.

Boligen ble solgt for kr 2,6 mill. ved kontrakt datert 20.9.16. Det fremgikk av kontrakten at eiendommen ble solgt "*i den stand den var ved kjøpers besiktigelse*", jf. avhl. § 3-9. Overtakelse var avtalt til 1.11.16.

Etter avtaletidspunktet, men før overtakelsen, oppdaget selger en lekkasje fra badet og ned i utleiedelen. Kjøper ble informert om lekkasjen, og reklamerte over forholdet den 30.9.16.

Det ble innhentet en skadetakst av selgers bygningsforsikringsselskap, hvor det fremgikk at badet måtte rehabiliteres, og at årsak til skaden måtte være utett membran.

Selskapet innhentet takstrapport fra takstmann O., hvor følgende fremgikk:

Det er oppdaget fukt og vann i himlingen i garasjen under utleiedelen. Konstruksjonen er blitt åpnet i dette området. Der kan man se at det er fukt på limtrebjelke, og at gipsplater er påført fukt. Det er ikke oppstått råteskader, men fuktmerkene på limtrebjelke og lekter vitner om at dette har pågått en tid.

...

På veggflisene i dusjnisen ble det observert sprekk i fugene ...

Sprekk i fuger indikerer at det er utettheter på membranen, og at fukt har trukket opp i gipsplatene.

...

Eksakt lekkasjepunkt er ikke lokalisert, men vurderes å være i overgang mellom vegg/gulv.

Takstmann O. oppga utbedringskostnader på kr 127.063.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann S., som vurderte nødvendige kostnader til kr 185.906. Det fremgikk av rapporten at det var oppdaget lekkasje og utettheter i membran og slukmansjett. Fra besiktigelsen i underliggende rom, ga takstmann S følgende beskrivelse:

Det ligger plast i himlingen ... Det står vann oppå platen og en ser det er må ha stått en tid da treverket-gulvbjelken er misfarget - angrepet.

Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-1, og viste til at det ved kjøpers besiktigelse av eiendommen ikke var tegn til lekkasje på badet. Det fulgte av avhl. § 2-4 annet ledd at risikoen for eiendommen først gikk over på kjøper når han hadde overtatt bruken, og at overlevering av eiendommen med pågående lekkasjeproblemer på badet ikke var å anse som i kontraktmessig stand. Kjøper viste til HR-2017-345-A, og anførte at saksforholdet i all hovedsak var sammenfallende. Videre anførte kjøper at det uansett forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at utbedringskostnader av en slik størrelse var upåregnelig for kjøper.

Kjøper krevde prisavslag på kr 185.906, samt utgifter til takst på kr 7.275, og forsinkelsesrente fra 12.11.16.

Selskapet avviste at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-1. Selskapet viste til HR-2017-345, og anførte at det i nærværende sak var avdekket skjulte skader som måtte vurderes etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet anførte at det ikke forelå en vesentlig mangel, og viste til at utbedring i henhold til rimeligste forsvarlige metode utgjorde 4,8 % av kjøpesummen, og at dette ikke var tilstrekkelig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder krav om prisavslag ved salg av en enebolig "som den er". Selger oppdaget etter avtaleinngåelsen, men før overtakelsen, at det var lekkasje fra badet til underetasjen i utleiedelen av boligen. Lekkasjen skyldtes utetthet i membran på badet og manglende fagmessig utførelse.

For nemnda er det spørsmål om dette skal anses som en "ny skade" som innebærer at det foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-1, eller om skadetilfellet omfattes av "som den er"-klausulen, og reguleres av avhl. § 3-9. I saken i HR-2017-345-A tok Høyesterett i en konkret sak stilling til denne problemstillingen. Også i den saken oppsto den aktuelle skaden i tidsrommet mellom besiktigelsen og overtakelsen, og skaden var også en følge av en svakhet som var til stede ved besiktigelsen. Høyesterett kom til at et slikt tilfelle måtte vurderes på samme måte som skader som oppstår i dette tidsrommet og ikke har sammenheng med en svakhet som var til stede ved besiktigelsen, og at forholdet derfor reguleres av avhl. § 3-1. Høyesterett

presiserte i premissene at det måtte skilles mellom "*en normal videreutvikling*" av en foreliggende skjult feil – som reguleres av avhl. § 3-9 – og "*nye skader*" som er en følge av feilen som ikke omfattes av avhl. § 3-9, men reguleres direkte av avhl. § 3-1. Nemnda bemerker at når dette skillet skal anvendes i praksis, vil det oppstå tvilsomme grensetilfeller.

Nemnda har funnet saken vanskelig. Saksforholdet i denne saken har likhetstrekk med saksforholdet i HR-2017-345-A. I begge saker skjedde selve den synlige lekkasjen i tidsrommet mellom besiktigelsen og overtakelsen. Det har vært fremhevet at årsaken til lekkasjen var feil ved konstruksjonen av badet. Dette er skjulte feil som har vært til stede siden oppføringen i 2007. På dette punkt atskiller saken seg ikke på avgjørende måte fra saken i HR-2017-345-A, og dette forhold er ikke til hinder for at den aktuelle lekkasjen kan ansees som en ny skade.

Nemnda antar at fuktskader og synlige lekkasjer i utgangspunktet skal bedømmes som forskjellige skader, men at det her vil oppstå grensetilfeller. I takstrapporten fra selskapet er det bemerket at det er oppdaget fukt i himling i garasjen under badet og at "*fuktmerkene på limtrebjelke og lekter vitner om at dette har pågått over tid*". Videre er det påpekt at "*sprekk i fuger indikerer at ... fukt har trukket opp i gipsplatene*". Ut ifra beskrivelsen i takstrapporten, kan det synes mest nærliggende å anse dette som en skade som har utviklet seg over tid – og dermed en "*skjult skade som var til stede ved besiktigelsen, men som blir avdekket før overtakelsen*", som altså skal vurderes etter avhl. § 3-9, jf. HR-2017-345-A avs. 35.

Spørsmålet videre er hvorvidt lekkasjen utgjør et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter en helhetsvurdering har nemnda kommet frem til at så ikke er tilfellet. Det vises til at kjøper kun kan kreve rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Dette er da også utgangspunktet for å vurdere kostnaden opp mot kjøpesummen. I dette tilfellet utgjør det 4,89 %. Sett i sammenheng med at baderommet er fra 2007, at det holder en enkel standard, samt opplysninger gitt ved salget om at bygget "*fremstår i grei bruksstand*" med "*en del naturlig aldersslitasje*" er det nemndas oppfatning at vesentlighetsvilkåret ikke er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).