

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-745

28.11.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Feil ved 12 år gammelt bad — 4,2 % av kjøpesummen — avhl. § 3-9 andre punktum.

En leilighet i Oslo oppført i 1907 ble solgt "som den er" for kr 5.150.000 og overtatt av kjøper 20.6.16. I verditaksten fremgikk det at badet hadde støpt gulv på membransystem, pvc-sluk og fliser fra 2004. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper et fuktmerke bak en list på veggen mellom kjøkkenet og badet og reklamerte til selskapet. Kjøper anførte at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand. Det ble vist til at utbedringskostnadene utgjorde 4,2 % av kjøpesummen, og at kjøper ut fra den informasjonen som ble gitt kunne forvente at badet ville vare i mange år til. Selskapet avviste ansvar og viste til at badet lå tett opp mot det intervall der det ikke er upåregnelig med utbedringer og renovering, samt at det ikke forelå et tilstrekkelig kvantitativt avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag på kr 218.500 samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av råteskader på badet er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1907. I verditaksten fremgikk følgende:

BAD: Støpt gulv på membransystem, pvcsluk og fliser fra -04.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært feil tilknyttet våtrommene. Det var videre krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad, og kommentert "*Totaloppussing av badet*" og "*2003 – nytt bad*". På spørsmål i egenerklæringen om tettsjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset var det krysset av for "ja" og kommentert "*Ny membran*", og opplyst at arbeidene ble utført av navngitte faglærte.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 5.150.000 ved kjøpekontrakt datert 20.4.16 og overtatt av kjøper 20.6.16.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper et fuktmerke bak en list på veggen mellom kjøkkenet og badet og reklamerte til selskapet. I den innhentede takstrapporten utarbeidet av takstmann A ble det bl.a. påpekt utett membransjikt i gulv eller vegg med påfølgende fukt og sopp i veggkonstruksjon, samt manglende tilluft til badet. Det ble senere oppdaget omfattende fuktskader.

Kjøper innhentet to pristilbud for utbedring av badet fra AB AS og HM AS, på henholdsvis kr 235.000 inkl. mva. og kr 291.765 inkl. mva. Kjøper valgte å gjennomføre utbedringstiltak i henhold til det rimeligste tilbudet fra AB AS. Det ble fremlagt en epost fra AB AS hvor det fremgikk

at kr 30.500 inkl. mva. av pristilbudet kunne anses som oppgraderinger. Relevante utbedringskostnadene utgjorde etter dette kr 204.500 inkl. mva. Kjøper oppga kr 13.500 inkl. mva. i takstkostnader.

Kjøper anførte at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at utbedringskostnadene utgjorde 4,2 % av kjøpesummen, og at kjøper ut fra den informasjonen som ble gitt kunne forvente at badet ville vare i mange år til.

Det ble krevd prisavslag på kr 218.500 jf. avhl. § 4-12 andre ledd samt forsinkelsesrente fra 8.4.17.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at badet lå tett opp mot det intervall der det ikke var upåregnelig med utbedringer og renovering, samt at det ikke forelå et tilstrekkelig kvantitativt avvik.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold, jf. FinKN 2017-426.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har gjort gjeldende at det foreligger et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Spørsmålet er om boligens tilstand objektivt sett avviker vesentlig fra det kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29. Det er lagt til grunn at unntaksbestemmelsen er streng, og at misforholdet må være utvilsomt.

Etter Høyesteretts praksis må utbedringskostnadene som et utgangspunkt utgjøre minst 5-6 % av kjøpesummen for å oppfylle det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, jf. særlig Rt. 2010 s. 103. I denne saken har kjøper utbedret de mangelfulle forholdene ved badet, og utbedringskostnadene utgjør 4,2 % av kjøpesummen. Nemnda bemerker at utbedringskostnadenes størrelse ligger i det nedre sjiktet for at det kvantitative elementet er oppfylt, men dette er som nevnt kun en del av vurderingen som må foretas.

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått. Leiligheten ligger i en bygård fra 1907. Det var ved salget gitt opplysninger om at badet var totaloppusset i 2003, og at det da blant annet ble lagt ny membran av fagfolk. Badet var følgelig omkring 13 år gammelt på salgstidspunktet, og det lå aldersmessig tett opp mot det intervallet hvor det ikke er upåregnelig med utbedringstiltak. Nemnda har vært noe i tvil, men er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).