

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-610

10.9.2018

AmTrust Europe Limited

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

32 år gammel bolig – flere forhold – avhl. §§ 3-9 andre punktum

En enebolig fra 1983 i Årnes kommune ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.8.15. Kjøper oppdaget etter overtakelsen feil ved el-anlegg, feil ved drenering og råte i kjeller, utett bad og feil ved laminatgulv. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel, da utbedringskostnadene utgjorde mer enn 23 % av kjøpesummen. Selskapet avviste at det forelå en vesentlig mangel, sett hen til boligens alder og risikoopplysninger gitt forut for salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlede utbedringskostnader på kr 445 125, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selskapet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, som en følge av følgende mangelsforhold:

- Feil ved el-anlegg
- Drenering / råte i kjeller
- Feil ved bad
- Feil ved laminatgulv
- Feil ved tak

Eiendommen er en del av en tomannsbolig oppført i 1983. Verdi- og lånetakst opplyste under punktet "*Takkonstruksjon med yttertak:*"

Sadlet trekonstruksjon. Tekket med takstein. Taket er kun besikket fra bakkenivå.

Under punktet "*bad og vaskerom:*"

Det er sprukne og løse fliser i badet.

Under punktet "*elektriske anlegg:*"

Anlegget er ifølge eier oppgradert. Forøvrig er det elektriske opplegget ikke vurdert da dette er utenfor takstmannens kompetanseområde

Selger hadde i egenerklæringen svart "*ja*" på spørsmål om kjennskap til om det "*er eller har vært feil tilknyttet våtrom*" og i fritekst opplyst at:

Dårlige fliser og fugemasse

Videre hadde selger svart "*ja*" på spørsmål om kjennskap til arbeid på våtrom, og i fritekst opplyst:

Byttet el-anlegg i hele badet, 2015 Å. Elektro

Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt, eller fuktmerker i underetasjen/kjellere". Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til "sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende" og i fritekst opplyst at:

Bulker i laminat på kjøkken

Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om "det er/har vært utettheter i terrasse/garasje / tak / fasade". Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner" og i fritekst opplyst at:

Byttet el på badet, deler av kjøkken, Å. Elektro

Selger svarte "ja" på spørsmål om det var utført "kontroll av el-anlegg eller andre installasjoner" og i fritekst opplyst at:

Kontroll av El-sikkerhet 2015

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 900 000 ved kjøpekontrakt datert 31.8.15. Overtakelse fant sted den 27.11.15.

Kjøper avdekket etter overtakelsen at det dryppet vann fra himling og ned til kjøkkenet. Det ble innhentet skaderapport fra bygningsforsikringsselskapet hvor det fremgikk at utett tak var årsaken til vanninntrengingen. Kjøper fikk BK. til å tette lekkasjen, BK. var imidlertid av den oppfatning av at taket måtte byttes og skrev i sin uttalelse at:

Oversendte noen bilder når vi midletidlig tettet hull i taket. Bildene taler for seg selv. Jeg mener og tror taksteinen ikke har ligget riktig på 8-10 år. Steinen har sklidd nedover på taket og vannet har rent ned på undertaket og lektene. Over så mange år har dette resultert i råteskade på sperre, sløyfer, lekter, forkantbord og gesims. Nå skal taket være tett, men må gjøres noe med i løpet av et års tid.

BK. estimerte prisen for å skifte taket til kr 84 750.

Videre avdekket kjøper at det ikke var tilstrekkelig tetting på bad. I uttalelse fra TES. fremgikk at det manglet klemring og membran ved sluk i dusj. På sluk nr. 2 var det forsøkt smurt membran, men dette utgjorde ingen tilfredsstillende tetting. TES. uttalte videre at det ikke kunne lages noen tilfredsstillende membranløsning da det ikke kunne påvises topp eller bunnmembran. TES. var av den oppfatning at badet måtte rives og gjenoppbygges, og ga et pristilbud for arbeidet på kr 225 625.

Kjøper avdekket også råte i deler av gulvkonstruksjonen i underetasje. Årsaken var i henhold til T. sin rapport at:

Årsaken antas å være en ikke fungerende drenering som gjør at vann blir stående i grunnen. Deretter trekker vannet inn i konstruksjonen. Når konstruksjonen blir stående oppfuktet over tid, utvikles råte i treverket.

BK. estimerte kostnadene for å utbedre råteskadene til kr 72 750.

BK. avdekket i tillegg at laminatgulvet i kjeller var lagt med for liten glippe mellom gulv og vegg. Gulvet hadde utvidet seg og hadde en bul midt på. BK. konkluderte med at gulvet burde byttes. Estimerte kostnader for skifte av gulv var kr 40 000 inkl. mva.

I forbindelse med el-kontroll ble det avdekket feil ved det elektriske anlegget, blant annet var flere kabler ikke var forskriftsmessig festet. Kjøper innhentet pristilbud fra ÅE. som estimerte utbedringskostnadene til kr 22 000 inkl. mva.

Kjøper har anført at eiendommen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene utgjorde til sammen kr 445 125. Dette tilsvarte 23,4 % av kjøpesummen. Kjøper har krevd prisavslag på kr 445 125, samt forsinkelsesrente, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at forholdet ikke utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Boligen var oppført i 1983 og flere av de bygningskomponentene det var avdekket feil ved hadde utgått på levetid. I tillegg var det gitt risikopplysninger som til sammen tilsa at boligen i sin helhet ikke var i dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum., og ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til at flere av bygningsdelene reklamasjonen gjaldt hadde oppnådd en alder hvor kostnader var påregnelige, jf. bl.a. FinKN-2016-415.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i "*vesentleg ringare stand*" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative element, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene i denne saken utgjør 23,4 %, og man ligger således over dette.

Som Høyesterett har uttalt bl.a. i HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29, er prosentsatsen imidlertid kun et veiledende moment. Det skal i tillegg gjøres en vurdering av andre relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget.

Hva gjelder baderommet har sekretariatet i sin vurdering vist til at det ikke er gitt opplysninger om at dette nyere enn boligens oppføringsår. Videre fremgår av sekretariatets vurdering:

Selv om badet fremstår som oppgradert etter byggeår kan man som kjøper ikke automatisk legge til grunn noe annet enn at tilstanden er i tråd med den standard som forelå da boligen ble oppført. Det var eksempelvis ikke krav til fuktsikring i vegger da badet ble bygget i 1983, og at badet nå har vegghengt toalett innebærer heller ikke automatisk at badets underliggende konstruksjon er ny.

Det bemerkes at både takst og egenerklæring opplyser om sprukne og løse fliser, hvilket tilsier at utbedring av badet må påregnes. Se til illustrasjon avgjørelsen i FinKN-2013-469. Nemnda la her til grunn at kun en mindre del av utbedringskostnaden for et bad som ved salget var 24 år gammelt skulle medtas i vesentlighetsvurderingen. Nemnda uttaler at:

"Nemnda er enig med selskapet i at kjøperen ut fra salgsopplysningene ikke kunne forvente annet enn at badet var fra byggeåret 1988, slik at det var 24 år gammelt ved kjøpet. Hvis baderommet ga visuelt inntrykk av å være fornyet etter 1988, kunne ikke kjøperen regne med at det var gjort annet eller mer enn en fornyelse av overflater. Risiko for lekkasje fra bad bygget i 1988 skyldes både datidens byggemåte og slitasje.

Kostnader til utbedring av badet var i lys av dette påregnelig for kjøperen også før lekkasjen ble oppdaget. Det kan derfor bare være tale om å la en mindre del av beløpet på kr 233 800, som tilsvarer kostnaden til rivning og bygging av nytt bad, telle med i vesentlighetsvurderingen."

Vi finner vi at nemndas synspunkt hva gjelder et 24 år gammelt i ovennevnte sitat, kan tilsa at kostnader til badet her, som er 32 år gammelt, er fullt ut påregnelige.

Nemnda tiltrer denne vurderingen.

Når det gjelder laminatgulvet, viser nemnda til at det på samme måte ikke er gitt opplysninger om når dette ble lagt. Kjøper måtte påregne at dette i ytterste fall var 32 år gammelt, og utbedringsbehov var dermed også klart påregnelig.

Tilsvarende måtte dreneringen forventes å være fra byggeåret. Nemnda har i praksis lagt til grunn at når dreneringen er av så høy alder, så er utbedring klart innenfor det påregnelige. Det vises også her til sekretariatets vurdering og henvisning til sammenlignbar praksis.

For så vidt gjelder taket, måtte også dette forventes å være fra byggeår. Nemnda kan på dette punkt heller ikke se at det er sannsynliggjort at det var påkrevd med full utskiftning av taket.

Etter en samlet vurdering, der det særlig legges vekt på boligens alder, påregnelig utbedringsbehov og de risikoopplysninger som ble gitt forut for salget, har nemnda kommet til at det kvalitative element i vesentlighetskravet ikke kan anses oppfylt.

Det foreligger dermed ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).