

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-874

29.11.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

2 år gammelt bad – 2,25 % av kjøpesum – følgeskader etter overtakelsen – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1981 i Søgne kommune ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill. i 2014. Det ble opplyst ved salget at badet var nytt, og at det var renoveret i 2012 av faglærte etter en lekkasje. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil ved badet, og reklamerte til selskapet. Omtrent ett år senere oppsto det en vannskade, da kjøpers sønn glemte å stenge vannkranen på badet, noe som førte til lekkasje i underliggende rom. Kjøper har anført at boligen har en vesentlig mangel, og har bestridt at feilene ved badet kunne utbedres lokalt. Selskapet har avvist kravet, og vist til at utbedringskostnadene ikke oppfyller vesentlighetskravet. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 94 688 og kr 196 382.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av feil ved bad, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Søgne kommune oppført i 1981.

I prospektet ble boligen omtalt som modernisert, stilren, innbydende og innholdsrik. Prisantydning var kr 4,39 mill. Boligen inneholdt blant annet et bad i hovedetasjen som ble beskrevet som nytt.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2011. Videre opplyste selger at badet hadde blitt renoveret i 2012 av faglærte etter en lekkasje.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget fremgikk det at en rekke rom var blitt pusset opp og modernisert, herunder badet i hovedetasjen. I følge selger var arbeidet utført av fagarbeidere. Det fremgikk videre at badet var fra 2013 og ble gitt tilstandsgrad (TG) 1.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert den 3.7.14, og overtatt av kjøper den 1.11.14.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at vann på badegulvet ikke rant til sluket. Kjøper reklamerte til selskapet den 25.11.14.

Kjøper innhentet en skaderapport fra P. datert 26.11.14 hvor det ble konkludert med at det manglet oppkant på membranen mot vegger og ved terskel, feil fall til sluk og ufagmessig utførelse på fliser, hvilket medførte at badet måtte totalrenoveres. I tillegg burde bjelkelaget sjekkes for om dette var tilstrekkelig dimensjonert for å tåle tyngden av badet. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 276 250 inkl. mva.

Selger oppga i e-post til selskapet å ikke ha kjent til at fallforholdene på badet var feil, og at badet var bygget etter anbefalinger. Selger opplyste at flisarbeidet var gjort i samarbeid med en kamerat, og at dette ble opplyst på visning.

Selskapet innhentet en skaderapport fra takstmann J. datert 30.1.15 hvor det ble konkludert med at det var motfall på badegulvet og at membranen ikke var tilfredsstillende utført ved dører. Dette kunne utbedres lokalt for kr 56 125 inkl. mva.

Den 8.12.15 glemte kjøpers sønn å stenge vannkranen på vasken på badet. Vannet flommet over og rant ned i underetasjen. Kjøper kontaktet sin bygningsforsikring som sendte takstmann C. på befarig. Årsaken til skaden var manglende fall på badegulvet. Utbedringskostnadene knyttet til skadene i underetasjen ble estimert til kr 58 344 inkl. mva.

Kjøper innhentet et pristilbud datert 10.8.16 på nytt bad fra F. på kr 151 538 inkl. mva. Av tilbudet, fremgikk det også at det var avdekket at den vegghengte sisternen manglet dreneringshull.

Selskapet innhentet en skaderapport fra takstmann V. datert 24.1.18 hvor det ble konkludert med at fallforholdene ikke var tilfredsstillende, utett tettesjikt mellom gulv og vegg, og at veggmontert sisterne var bygget uten membran. Nødvendige utbedringskostnader ble anslått til kr 94 688 inkl. mva. Hva gjaldt bjelkelaget, ble det konkludert med at spennvidden ikke var i henhold til dagens krav, men det forelå ingen symptomer på at forsterking var påkrevet. Selv om utbedring av bjelkelaget ikke var nødvendig, ble det skissert to forskjellige utbedringsmåter hvorav den rimeligste på kr 44 063 inkl. mva. inkluderte montering av en synlig limtredrager i underliggende soverom.

Takstmann C. uttalte i e-post den 3.5.18 at bjelkelaget ikke var dimensjonert for å tåle belastningen av et nytt avretningssjikt på badegulvet i henhold til takstmann V.s utbedringsmetode. Det ble fremlagt flere uttalelser fra takstmann C. og V., som ikke var enige om hva som var nødvendig og tilstrekkelig for å utbedre bad og bjelkelaget.

Kjøper har anført at boligen har en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at utbedringskostnadene medregnet følgeskader og utbedring av bjelkelaget utgjorde kr 196 382. Dette var 4,67 % av kjøpesummen, hvilket var tilstrekkelig til at det forelå et kvantitativt avvik. Kjøper viste videre til at de avdekkede feilene ved badet ikke var forventbare ut i fra de opplysningene som ble gitt om badet i salgsdokumentasjonen. Den rimeligste utbedringsmetoden var etter kjøpers syn ikke tilstrekkelig.

Selskapet har avvist kravet da det etter en helhetsvurdering ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet bemerket at utbedringskostnadene uten følgeskader og forsterkning av bjelkelaget utgjorde 2,25 % av kjøpesummen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet var av den oppfatning at utbedringskostnadene ved lokal utbedring ikke var tilstrekkelig store til å oppfylle det kvantitative vesentlighetskravet etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. bl.a. FinKN-2015-257 og FinKN-2016-112.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers grunnet feil fallforhold og manglende oppkant på membranen på badet. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt

element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det kvalitative element er oppfylt. Det vises til at badet var opplyst å være renoveret i 2012 av faglærte. Kjøper avdekket etter overtakelse blant annet at gulvet hadde mangelfullt fall mot sluk i tillegg til at det manglet oppkant på membranen mot vegger og ved terskel.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det i retts- og nemndspraksis lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Det er i den foreliggende saken uenighet om det kvantitative element er oppfylt.

Sekretariatet fremholdt følgende om det kvantitative elementet:

Partene har lagt forskjellige utbedringskostnader til grunn, men i henhold til nemndspraksis, se blant annet FinKN-2018-063 tas det utgangspunkt i de rimeligste forsvarlige kostnadene. Det bemerkes i den sammenheng at Finansklagenemnda ikke innehar spesiell sakkyndig kompetanse for å kunne ta stilling til tekniske spørsmål som valg av utbedringsmetode som, slik sekretariatet forstår det, er delvis årsaken til uenighetene mellom partene i forhold til utbedringskostnadene.

I henhold til nemndspraksis, se blant annet FinKN-2017-828, teller forhold som er dekket av en kjøpers bygningsforsikring med i vesentlighetsvurderingen. I henhold til Trygve Bergsåker: "*Kjøp av fast eiendom*" (2013) s. 205, teller imidlertid ikke følgeskader som oppstår etter overtakelsen med i vesentlighetsvurderingen. Det samme konkluderte nemnda med i FinKN-2016-195.

Relevante utbedringskostnader er da på 2,25 % av kjøpesummen. Dette er en lavere prosentsats enn det som tidligere har vært godtatt av nemnda som vesentlig. Sekretariatet viser i den sammenheng til at 2 % ikke var tilstrekkelig i FinKN-2016-112 og heller ikke 2,27 % i FinKN-2015-257. 2,7 % var tilstrekkelig i FinKN-2014-447, men boligen var kun ett år gammel på salgstidspunktet og ble markedsført med høy standard.

Etter en totalvurdering, er sekretariatet enig med selskapet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til det sekretariatet her fremholder. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at den lokale utbedringen som er skissert av takstmann V. ikke på en tilfredsstillende måte vil utbedre de mangelfulle forholdene. Nemnda viser til at det er kjøper som har bevisbyrden for at denne utbedringsmetoden ikke er tilstrekkelig eller fullgod. Ut fra en samlet helhetsvurdering – hvor det særlig er lagt vekt på utbedringskostnadenes størrelse sett i lys av opplysningene om boligens tilstand – har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger således ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

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), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).