

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-070

25.1.2019

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

6 år gammelt bad – uenighet om utbedringsmetode og -kostnader – avhl. § 3-9 andre punktum.

Et rekkehus i Oslo oppført i 1961 ble solgt som den er for kr 4,15 mill. og overtatt av kjøper 27.11.13. Badet var opplyst totalrenovert i 2007. I forbindelse med arbeider på baderomsgulvet for å reparere varmekablene ble det avdekket konstruksjonsfeil ved badet. Kjøper reklamerte til selskapet og viste til at det forelå en vesentlig mangel ved baderommet. Selskapet avviste ansvar i saken og viste til at kjøper måtte akseptere den rimeligste utbedringsmetoden. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 62 500 og kr 232 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus i Oslo oppført i 1961.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Bad/wc i 2 etasje. (..) Totalrenovert i 2007 iflg. selger. Flislagt bad med varmekabler og vegghengt klosett. Dusjhjørne og innredning med servant. Baderom ble renovert i regi av tidligere eiere. Innredninger som dusjhjørne, servant og speil + lysarmatur er nytt 2012.

I verdi- og lånetaksten fremgikk følgende:

Nytt røropplegg "rør-i-rør", ca 2006

...

2. etasje: Flislagt baderom med dusjhjørne, vegghengt klosett og innredning med servant. Gulvvarme.

...

Påkostninger:

2. etasje: Baderom ble renovert i regi av tidligere eiere ca 2007. Innredninger som dusjhjørne, servant og speil + lysarmatur er nytt ca 2011.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "ja" på spørsmål om det var utført "*arbeid på bad/våtrom, siste 5 år?*". Det var gitt følgende tilleggskommentar:

BAD I 3 ETG TOTALRENOVERT, FLISLAGT, PVC SLUK, SVEISEMEMBRAN, VARMEKABLER, RØROPPLÈGG.

Det var opplyst at "*tettesjikt/membran/sluk*" var "*oppgradert/forny*et", med følgende opplysning:

MEMBRAN/SLUK PÅ BAD I 3 ETG FORNYET

Det var også opplyst at arbeidet var utført av "*faglært*" etter "*info fra tidligere eier*". Det var også opplyst "*nye vannrør (rør i rør) 2007*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.10.13, og overtatt av kjøper 27.11.13.

Kjøper fremla rapport utarbeidet av takstfirma M. datert 16.11.16 i forbindelse med feil på varmekablene. Det hitsettes fra rapporten:

Det ble hugget opp og defekt kabelbit fjernet.

Det er fortsatt flere feil på kabelen.

Betongen i gulvet er porøs, og varmekabelen bærer preg av å ha vært overopphetet, er misfarget og veldig stiv.

Det er ikke mulig å få til en reparasjon på denne kabelen, det må derfor legges en ny varmekabel.

Rapporten oppga følgende som "*estimert skadekostnad*":

5030,- eks mva for besiktigelse/feilsøk og forsøk på reparasjon.

37 000,- eks mva for nytt lavtbyggende gulv

Kjøper fremla deretter skaderapport utarbeidet av takstmann E. datert 20.1.17:

Kikker man inn under bunnen av veggen, ser man at gipsplaten står med endekant plassert ned på påstøpen og at den ikke er innsmyrt med membran. Påstøpen er våtsone og blir våt når man benytter dusjen. Gipsplaten suger vannet vertikalt opp og langvarig fuktpåkjenning svekker gipsplaten.

Gipsplaten skulle vært endeforseglet og vært løftet litt opp fra påstøp. Årsaken er med andre ord konstruksjonsfeil fra siste gang baderommet ble rehabilitert.

Takstmann E. beregnet at nødvendige arbeider ville koste kr 62 500 inkl. mva.

Kjøper fremla pristilbud fra firma A. datert 31.1.17. I tilbudet fremgikk det at "*tilbudet omfatter hovedsakelig totalrehabilitering av bad slik at de tilfredsstiller dagens krav til våtrom*". Arbeidene var beregnet til kr 199 412 inkl. mva.

Selskapet fremla rapport fra takstfirma B. datert 20.2.17. Det hitsettes fra rapporten:

I nedre del av veggene på badet, ble det registrert sprekker i fuger, noe som tyder på at gipsplatene har svellet noe pga fuktoppsug. Ved undersøkelse av veggene, kunne man se at det flere steder var kontakt mellom gulvstøpen og underkant av gipsplate. Gipsplaten var ikke forseglet i underkant med smøremembran. Dette medfører at fukt trekker kapillært opp i gipsplatene. Dette er en feil oppbygning av veggene, som har medført en kortere levetid på veggene, enn om disse var bygget riktig.

Det ble skissert to alternativer for utbedring, hvor kostnadene utgjorde hhv. Kr 62 500 inkl. mva. og kr 91 250 inkl. mva.

Kjøper fremla deretter en rapport datert 14.3.17 utarbeidet av L. VVS. Det hitsettes fra rapporten:

Etter grundig befaring på badet med (kjøper) er dette en total rehabilitering grunnet lekkasje som har forårsaket skader på badegulvet og gått videre opp i veggene. Det med og pynte på et badegulv som er porøs og igjen bruke smøre membran når det allerede er banemembran som er godkjent, det er ikke forskriftmessig godkjent. Grunnleggende lovverk vedrørende badegulvet er at det må hogges opp å gjøres om til godkjent badegulv.

L. VVS kom med pristilbud på totalrehabilitering på kr 184 213 inkl. mva.

Det ble fremlagt ytterligere en rapport fra L. VVS datert 26.5.17. Det hitsettes fra rapporten:

Etter grundig gjennomgåing etter badet er nedrivd finner vi mange punkter som er galt utført i henhold til byggeforskriftene.

Alle disse punktene er i fase hvor badet ikke er godkjent fra start. Meget dårlig og slett håndverk som fåresaker store problemer på bad over litt tid.

Det legges ved bilder hvor det vises hvor dårlig utført arbeide har blitt gjort, det ene positive med dette badet er at det har blitt brukt banemembran. Men, i den forstand er det blitt lagt feil i samarbeid med grunn arbeidet hvor vi legger hele det viktigste på et bad. Alle ledninger rør i rør må legges opp nytt fra skap til utstyr, grunnet ledningene er feil lagt i henhold til byggeforskriftene og Våtromsnormen.

Kostnader for å ferdigstille ekstra arbeider på badet ble estimert til ca. kr 30 000 – kr 40 000.

Kjøper fremla også et pristilbud for totalrehabilitering av badet fra takstfirma B. datert 1.8.17. Kostnaden var beregnet til kr 232 000 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt flere fakturaer på utbedringsarbeider på baderommet. Kjøpers forsikringsselskap har dekket kostnadene ved nye varmekabler.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper anførte at nødvendige utbedringskostnader utgjorde kr 232 000, som tilsvarte 5,2 % av kjøpesummen. Kjøper viste videre til at det var tale om mangler som var av sentral og alvorlig karakter, og at kostnadene ikke var påregnelige for kjøper.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste til at kjøper måtte akseptere den rimeligste akseptable utbedringsmetoden. Selskapet anførte videre at reklamasjonen var for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet var av den oppfatning at nødvendige utbedringskostnader oversteg 5 % av kjøpesummen, og konkluderte med at mangelen både kvalitativt og kvantitativt utgjorde et vesentlig avvik fra kjøpers forventning, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har klaget avgjørelsen inn for nemnda, og bl.a. anført at etter selskapets beregning utgjorde nødvendige kostnader høyst kr 158 652, dersom man holdt utenfor bygningsdeler i pristilbudet fra L. VVS som ikke hadde påvist feil.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved 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 elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Selskapet har anført at de faktiske utbedringskostnadene i dette tilfellet utgjør kr 158 652. Dette er ikke imøtegått av kjøper, og nemnda legger dette til grunn. Slik nemnda forstår det, omfatter også de faktiske utbedringskostnadene utgiftene til utbedring av varmekablene. Utbedringskostnadene utgjør følgelig 3,82 % av kjøpesummen. Nemnda kan på denne bakgrunn, også sett hen til tidligere nemndspraksis med bad av samme alder, ikke se at det kvantitative elementet er oppfylt.

Med hensyn til det kvalitative element, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som for eksempel boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til bestemmelsen at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne regne med, må være utvilsomt"* for at

vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøper mot.

For så vidt gjelder den kvalitative vurderingen, siteres fra sekretariatets avgjørelse:

Kjøper har etter sekretariatets vurdering dokumentert at baderommet hadde behov for totalrenovering, herunder at partiell utbedring ikke var tilstrekkelig. Det vises til rapport fra L. VVS datert 26.05.2017 hvor flere forhold, som ikke tidligere hadde vært omtalt i tidligere rapporter, ble beskrevet som mangelfulle. Blant annet ble det under arbeidene avdekket betong som var smuldret opp, spiker som gikk inn i membranen samt rørdeler som ikke var lagt ihht. forskrift.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder, og det kvalitative elementet er etter nemndas skjønn oppfylt i den foreliggende saken. Men på bakgrunn av en skjønnsmessig helhetsvurdering, hvor det også ses hen til at det kvantitative element ikke er oppfylt, 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 ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er da ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om kjøper har reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant)