

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-694

19.9.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved 11 år gammelt bad – 3,8 % av kjøpesummen – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig fra 2005 i Rygge kommune, ble "solgt som den er" for kr 4 mill., og overtatt av kjøper den 1.3.16. Ved salget ble det opplyst at baderomsinnredningen var fra 2013. To år etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra sluk på badet i boligens 2. etasje. Flere fagkyndige besiktiget badet, og det var enighet om at sluket var utett, da overgang mellom membran og klemring var feil. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand, og viste til at utbedringskostnadene utgjorde 3,8 % av kjøpesummen. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 151 846, erstatningskrav kr 4 888.

Saksfremstilling

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

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

Stort lekkert familiebad i 2. etasje. Badet er innredet med dusjkabinett med tropisk regn og hånddusj, servantskap, sideskap, veggskap, badekar, wc og speil med integrert lys. All baderomsinnredning, badekar og dusjkabinett er fra 2013.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner, det er tilluft på oppholdsrommene og avtrekk fra våtrommene.

I verdi- og lånetaksten som forelå ved boligen fremgikk:

Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

Innredning og garnityr for våtrom

Stort bad i 2 etg innredet med dusjkabinett med tropisk regn og hånddusj, servantskap, sideskap, veggskap, badekar, wc og speil med integrert lys.

Påkostninger:

All baderomsinnredning, badekar og dusjkabinett er fra 2013

Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til "om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader". Selger svarte "ja - kun av faglært" på spørsmålet "Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år?".

Selger opplyste at firma B. hadde utført de aktuelle arbeidene og bemerket:

Ny innredning, håndvask, dusjkabinett og badekar 2013.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.1.16, og overtatt av kjøper 1.3.16.

Kjøper oppdaget lekkasje fra sluk på badet i 2. etasje i mai 2018. Kjøper tok deretter kontakt med sitt bygningsforsikringsselskap som innhentet takstrapport fra takstmann J.:

Bad i 2 etg. (over kjøkken) består av keramiske fliser på gulv og vegger. Her er det ettermontert dusjkabinett (tidligere en åpen dusjløsning hos tidligere eiere)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Utettheter ved sluk (utett våtrom).

Ved å strupe sluket og fylle dette opp over slukkant – så høres vanndrypp ned på takpanelen. Noe senere trakk det vann ned gjennom himlingen på kjøkkenet.

Trolig så er feilen ved overgangen mellom membran og klemringen til plastsluket. Her trekker det vann ut i etg.sillet når det står vann høyere enn normalt. At vannet står høyere enn normalt skyldes at sluket har hatt en delvis fortetning rett i forkant av skaden.

Kjøper henvendte seg deretter til M. Rørleggerservice som var på befaring og uttalte følgende:

Etter befaring i (boligen) vedr. lekkasje fra sluk (synlig i tak under bad), er det i samtale med leverandør av sluket konkludert med at førhøyningsringen er feilmontert. Eksisterende klemring er ikke fjernet da førhøyningsringen ble montert, førhøyningsringen ligger bare løst på eksisterende klemring uten pakning.

Deretter innhentet kjøper takstrapport fra firma R., hvor det fremgikk at årsaken til lekkasje var feilmontert slukforhøyer. I kostnadskalkyle ble utbedringskostnadene anslått til kr 151 846. Videre fulgte faktura på kr 4 888 for befaring og rapport.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at det måtte foretas en helhetsvurdering, og at de kvalitative momenter måtte tillegges stor vekt. Utbedringskostnadene utgjorde 3,8 % av kjøpesummen. Kjøper viste videre til HR-2017-1073-A og dom fra Sør-Trøndelag tingrett (19-013588TVI-STRO). Kjøper har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 151 846, samt krav om erstatning, jf. avhl. § 4-14 for kostnader til fagkyndige på kr 4 888 og forsinkelsesrente.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet anførte at hverken det kvantitative eller kvalitative vesentlighetsvilkåret var oppfylt, og viste bl.a. til at det kun forelå en verditakst ved salget, og at boligen var 11 år gammel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at vesentlighetsvilkåret i bestemmelsen ikke kan anses oppfylt, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Slik saken er dokumentert for sekretariatet er utbedringskostnadene estimert til kr 151 846, som utgjør 3,8 % av boligens kjøpesum. I henhold til den rettspraksis som foreligger er det prosentmessige avviket ikke tilstrekkelig for å anses som vesentlig, jf. Rt. 2010 s. 103.

Utgangspunktet i nemndspraksis er at bad som er 11 år på kjøpstidspunktet og 13 år på skadetidspunktet, med et prosentmessig avvik på 3,8 % ikke utgjør et vesentlig avvik. Se f.eks. FinKN-2016-483 og FinKN-2017-297, hvor nemnda kom til at det ikke forelå et vesentlig avvik ved baderom som var 10 år og 11 år gamle, og utbedringskostnadene utgjorde 4,97 % og 5,5 % av kjøpesummen.

Hva gjelder det kvalitative vilkåret er vi enige med kjøper i at boligens standard generelt sett er omtalt positivt i salgsdokumentasjonen. Basert på opplysningene gitt ved salget er vi videre enige med kjøper i at

utbedring av badet av en slik karakter ikke var påregnelig. Det må på den andre siden sies at badet nærmer seg det intervallet hvor vedlikehold og utbedring på sikt vil være påregnelig.

...

I vår sak er det det gitt positive opplysninger om at selve baderomsinnredningen er fra 2013. Den øvrige konstruksjonen er imidlertid ikke beskrevet. Det følger av fast retts- og nemndspraksis at byggeår skal legges til grunn for kjøpers forventning til alder dersom ikke annet er opplyst. Badets konstruksjon var således 11 år gammel på salgstidspunktet og 13 år på skadetidspunktet.

Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets vurdering og konklusjon. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og det kan ikke anses å foreligge noe slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger derfor etter nemndas oppfatning ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).