

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-696

23.9.2019

Protector Forsikring ASA

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

15 år gammelt bad – konstruksjonsfeil – dødsbo – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Nedre Eiker kommune oppført i 1999 ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.5.14. Ved salget ble det opplyst at badet var antatt fra byggeåret og at det måtte påregnes vedlikehold/oppgradering av våtrommene. I november 2018 reklamerte kjøper til selskapet etter å ha avdekket feil ved badet og badets oppbygging. Kjøper anførte at forholdet utgjorde et vesentlig avvik ved eiendommen. Selskapet avviste ansvar, og viste til at verken det kvalitative eller kvantitative vilkåret i vurderingen var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om utbedringskostnader på kr 166 436, med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Nedre Eiker kommune oppført i 1999.

Boligen ble i prospektet beskrevet som en tiltalende og velholdt bolig som hadde en generelt god standard.

I tilstandsrapporten fremgikk det under rapportens konklusjon at:

Boligens tilstand anses å være normalt god alder tatt i betraktning. Den er normalt godt vedlikehold siden byggeår og ble tilbygd vindfang i 2006. Det må likevel påregnes noe kostnader til vanlig vedlikehold/oppgradering av utvendige/innvendige overflater og utstyr. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15-40 år, flere av bygningsdelene på denne boligen nærmer seg sin forventede levetid. Dette gjelder f.eks. våtrommene.

Konsekvens av tilstandsgrad 2 er at det stort sett er påkrevet med noe mer enn normalt vedlikehold og at det bør prioriteres.

Hva gjaldt badet, ble det opplyst følgende:

Belegg/overflater på innvendige gulv TG 2

Det er ikke indikert unormalt utslag ved fuktsøk. Sluk av plast, kun fall i dusjsone. Synlig membran i sluk. Dusjvegg er montert til gulv med silikon, hindrer fri avrenning til sluk utenfor dusjvegg.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10-30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20-40 år.

Overflater på innvendige vegger TG 1

Ved bruk av overflatemåler ble det indikert noe utslag i våtsone/sokkelflis, dersom det er brukt tilfredsstillende membran vil det normalt ikke påføres skader på under- eller bakenforliggende konstruksjon. Det er registrert noe mindre knivris i fuger på yttervegg. Tilstanden grenser mot TG 2

Badet ble videre antatt å være fra byggeåret.

Det fremgikk av egenerklæringen at boligen var et dødsbo. Dette innebar at erklæringen ikke var besvart.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 700 000 ved kjøpekontrakt datert 6.5.14. Overtakelsen ble avtalt til 16.5.14.

Den 30.11.18 fremsatte kjøper en reklamasjon over feil ved badet, og det ble fremlagt skaderapport fra takstmann E., som på sin befaring hadde avdekket feil ved badet og badets oppbygging. Fra hans rapport datert 23.11.18 hitsettes:

Hjemmelshavere ble oppmerksom på løse fliser på vegg i dusjsonen. Ved demontering av flisene ble det oppdaget at gips på vegg har gått i oppløsning grunnet fuktbelastningen fra badet. Det legges til grunn at gipsplatene har hatt et kappilært oppsug fra gulvet, samt at det ikke er brukt glassfiberduk over skruerhull på veggen. Dette medfører at vann trekker inn i konstruksjonen via skruerhullene og opp i veggen fra gulvet. Ved demontering av gips på vegg, oppdages det også at det er lagt diffusjonstett plast, bak gips, før gipsen er påsmurt membran. Diffusjonstett plast og membran er en svært dårlig løsning, da det blir ett tett område midt i veggen som ikke får puste. Det registreres også at diffusjonstett plast i himling ved skråtak ikke er lagt med tilstrekkelig omlegg mot vegg- plasten er avsluttet ca. 30-50 mm fra vegg, dette medfører luftlekkasjer fra bad opp mot kaldtloft. Det er forøvrig ikke mulig å inspisere kaldtloft, grunnet vanskelig tilkomst/ høyde på loft- ca. 30-40 cm. Ved luftlekkasjer fra oppholdsrom til kaldt rom, vil varm luft som trekker igjennom himlingen, nedkjøles til sitt duggpunkt og slippe vanndamp. Vanndamp på innside av konstruksjonen, medfører gode vekstvilkår for muggsopp. Det er også påvist luftlekkasjer fra vegg i dusjsonen mot yttervegg/ soverom. Luftlekkasjer er godt synlig, da isolasjonen er mørkere i fargen i dette området.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 166 436 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har bl.a. vist til at årsaken til feilen knyttet seg til en byggefeil, som ikke var påregnelig for kjøper. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist mangelskravet. Selskapet viste til at verken det kvalitative eller kvantitative vilkåret var oppfylt i foreliggende tilfelle.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at hverken det kvantitative eller kvalitative vesentlighetsvilkåret var oppfylt, og det forelå dermed ingen 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 av vesentlighetsspørsmålet lagt avgjørende vekt på at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen på dette punktet:

I foreliggende tilfelle utgjør de dokumenterte utbedringskostnadene kr 166 436 inkl. mva., som tilsvarer 4,5 % av kjøpesummen. Etter vårt syn foreligger det ikke tilstrekkelige tungtveiende kvalitative momenter som taler for at den kvantitative terskelen skal senkes nevneverdig i forhold til hovedregelen. Se til sml. FinKN-2017-243.

På dette punktet vil sekretariatet vise til at det fremgår av salgsdokumentene at badet er fra byggeåret, uten at det er opplyst om større fornyelser siden den tid. Det vil si at badet var 19 år på kjøpstidspunktet. Riktignok gjelder feilen en byggefeil fra oppføringstidspunktet, men sekretariatet er likevel av den oppfatning at baderommets alder i kombinasjon med bedømmelsen TG 2, er avgjørende for vurderingen. I tillegg til de

angitte risikoopplysningene peker sekretariatet på at badet heller ikke ble markedsført som moderne eller med høy standard, jf. FinKN-2019-273.

Nemnda slutter seg til dette. 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. Nemnda tilføyer at badets alder var 19 år på reklamasjonstidspunktet – ikke kjøpstidspunktet, slik sekretariatet har referert til. Dette får dog ingen betydning for nemndas konklusjon.

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).