

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-701

23.9.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Vannskadet parkett fra 2009 – vesentlig mangel? – avhl. § 3-9 andre pkt.

En halvdel av en tomannsbolig i Sarpsborg oppført i 1952, ble solgt "som den er" for kr 2,875 mill. og overtatt av kjøper 1.11.18. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at parketten på kjøkkenet var vannskadet på grunn av en lekkasje. Det var gjennomgående parkett i kjøkken og stue, og det viste seg at hele gulvet måtte skiftes. Gulvet var fra 2009/2010 og utbedringskostnaden ble kalkulert til om lag kr 120 000. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 120 658.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vannskadet parkettgulv, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en halvdel av en tomannsbolig i Sarpsborg oppført i 1952, tilbygget i 1975.

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

Tenk å flytte rett inn i drømmeboligen som byr på bømtevis med sjarm og og-følelse. (...) Denne sjarmerende vertikaldelte eneboligen er pusset opp i de fleste rom. Eiendommen er godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig og byr på en meget barnevennlig og solrik tomt.

Kombinasjonen av god standard på boligen, moderne fargevalg, samt en solrik og lettstelt tomt, gjør denne eiendommen til et attraktivt objekt som du garantert vil trives i!

Hele boligen er pusset opp i senere tid og har en praktisk og god planløsning. Sammen med et moderne og lyst fargevalg, gir det en meget god total opplevelse av boligen. Her kan du/dere skape et fantastisk hjem. Boligen bør oppleves.

I egenerklæringen skrev selger at de selv hadde kjøpt boligen i 2013. I tilstandsrapporten var det opplyst at de fleste oppussingsarbeidene var gjort på slutten av 2000-tallet. Gulvoverflatene og kjøkkenet var gitt TG 1, og det ble opplyst at kjøkkeninnredningen var skiftet i 2010.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,875 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.9.18, og overtatt av kjøper 1.11.18.

Noen dager etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje på kjøkkenet og at parketten var vannskadet. Det var sammenhengende parkett i kjøkken og stue. Kjøper kontaktet bygningsforsikringsselskapet som rekvirerte Takstmann B. som besiktiget boligen 12.11.18. Takstfirma R. gjorde også undersøkelser, og det ble sendt sopp-prøver til Analysefirma M. Det ble konkludert med at vannskaden hadde utviklet seg over minimum seks måneder og at parketten ikke kunne utbedres partielt. Utbedringskostnaden ble beregnet til kr 105 752, og kartlegging av skaden skal ha kostet om lag kr 15 000.

Kjøper har i hovedsak anført at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Utbedringskostnadene utgjorde 4,2 % av kjøpesummen og kjøper kunne forvente et nyere gulv med god standard. Skaden gjorde seg gjeldende nærmest umiddelbart etter overtakelse, og utbedring lot ikke vente på seg. Dette må stille seg annerledes enn en skade som manifesterer seg over tid, eller forhold som ikke må utbedres umiddelbart. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 120 658, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet og anført at forholdet ikke utgjør en mangel. Verken det kvantitative eller det kvalitative momentet var oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. I alle tilfeller måtte det være tilstrekkelig med en lokal utbedring.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet vannskadet parkett i kjøkken og stue.

Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at verken det kvantitative eller kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen kan anses oppfylt, og har bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Kjøper har fremmet krav om å få dekket utbedringskostnadene på kr 120 658. Vi kan derimot ikke se at denne summen er dokumentert. Det eneste prisestimatet vi har fått oversendt, er vurderingen fra takstfirma R. datert 18.1.19, hvor kostnaden blir beregnet til kr 105 752,50 inkl. mva. Dette vil tilsvare 3,68 % av kjøpesummen. I utgangspunktet er ikke dette nok til at forholdet skal utgjøre en vesentlig mangel, jf. blant annet FinKN-2016-287 med videre henvisninger. Unntaksvis har nemnda kommet til at også en lavere prosentandel kan medføre en vesentlig mangel, men det er i hovedsak hvis boligen er helt ny, markedsført med svært høy standard eller hvis mangelen er av sikkerhetsmessig betydning.

Vi er enige i at kjøper kunne regne med at parketten var fra omkring 2009 og at kjøkkeninnredningen var fra 2010. Vi kan likevel ikke se at dette medfører at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med, jf. også FinKN-2017-444, FinKN-2013-503 og FKN-2009-292.

Nemnda slutter seg til dette. Slik saken er opplyst, er de sannsynliggjorte utbedringskostnadene for lave til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret kan anses oppfylt. Det er heller ikke forhold i saken som tilsier at det likevel kan sies å foreligge en vesentlig mangel fra selgers side. 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. Etter en samlet helhetsvurdering har nemnda kommet til at det ikke kan anses å foreligge et slikt åpenbart misforhold. 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), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).