

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-112

21.2.2020

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad – utmåling av prisavslag – uenighet om utbedringsmetode – avhl. § 4-12 andre ledd

En enebolig i Nes kommune oppført i 1962 ble solgt "som den er" for kr 2,12 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.4.16. I salgsdokumentene ble det opplyst at badet var renoveret av faglærte i 2015. Etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved badet, og reklamerte til selskapet. Kjøper fremsatte krav om prisavslag, og anførte at badet måtte totalrenoveres for å få et fullgodt resultat. Selskapet anførte at badet kunne utbedres lokalt, og utbetalte et prisavslag tilsvarende kostnader for lokal utbedring. Nemndas flertall kom til at kjøper måtte godta den rimeligste utbedringsmetoden. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 128 775 og kr 346 775.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmåling av kjøpers krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 som en følge av feil ved bad.

Boligen er en enebolig oppført i 1952.

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

Flislagt bad fra 2015 med varmekabler.

Badet er renoveret i 2015 av B. as.

Fra punktet "*utstyr for sanitærinstallasjoner*" i verdi- og lånetaksten hitsettes:

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap, veggmontert toalett, dusjhjørne m/ glassvegg og opplegg for vaskemaskin. Toalettrom med servant, speil og toalett. Sluk og membranløsning er ikke kontrollert av takstmann.

Vedlikehold/elde/mangler/utidsmessighet/gjenst.arbeider: Riss i veggfuger i dusjsonen. Riss i veggfuger v/ vifte. Skade på fliser under vindu mot gulv. Ujevne vegg- og gulv fliser i dusjsonen. Mangler tilluft. Merker i himling etter dørblad.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2006. På spørsmål om kjennskap til om det hadde vært feil tilknyttet bad/våtrom, hadde selger svart "*nei*". Selger svarte videre "*ja – kun av faglærte*" på spørsmål om det var utført arbeid på bad/våtrom de siste 10 år, og oppga firmanavn, samt kommentaren:

Total oppussing/Rehabilitering

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 120 000 ved kjøpekontrakt datert 14.4.16, og overtatt av kjøper den 13.5.16.

Høsten 2018 ble det avdekket at varmekablene på badet ikke fungerte som de skulle. Det ble innhentet dokumentasjon på forholdet, hvor det bl.a. fremgår av rørleggers rapport at:

For å kunne utbedre dette og få en fungerende varmekabel på badet kan vi ikke garantere en fullgod løsning med å legge en ny kabel ovenpå det eksisterende badegulvet da vi ikke får en fullgod løsning på membranen i overgang vegg/gulv. Det er i dusjonen laget en terskel som avgrenser dusjonen fra resten av badet og høyden på denne er lik som topp dørterskel inn til baderommet. Dette gjør at lekkasjevann ifra wc, servant eller vaskemaskin er avsperrret fra å renne til sluket. Membranen som skal tette ved døråpningen er ufullstendig eller mangelfullt utført slik eventuelt lekkasjevann vil renne ut i gangen. Det er heller ikke laget noen spalte under innbygget WC konsoll som ville ha ledet ut og synliggjort ev lekkasjevann. Badegulvets fall er mindre enn anbefalt fall på 1:100. Vår konklusjon er derfor at på grunn av badets mangler og utett membran i døråpning bør badet rives og gjenoppbygges med ny varmekabel og forskriftsmessig utført membrantetting.

Selskapet engasjerte takstmann H., som konkluderte med at badet kunne utbedres lokalt. Det ble gitt et pristilbud på kr 128 775 for partiell utbedring av opprett av membran ved terskel, samt montering av flis på flis med lavtbyggende påstøp og varmekabel. Selskapet fremsatte et forlikstilbud på tilsvarende beløp.

G. AS konkluderte med at badet måtte totalrenoveres for å få et fullgodt resultat. Estimerte utbedringskostnader utgjorde kr 346 775. Det ble bl.a. påpekt at det ved utbedring i tråd med den foreslåtte løsningen fra takstmann H. ville *"takhøyden bli vesentlig forringet for bla bruk av nåværende toalett, høye personer samt økt trinn nivå fra gang til bad"*, i tillegg til at det var en usikkerhet rundt hvordan resten av badet var bygget opp.

Kjøper innhentet deretter et pristilbud på kr 198 863, som kun besto i en renovering av gulvet, men hvor gulvet ble pigget opp og fjernet før nytt gulv med varmekabel og tettesjikt ble etablert.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende kostnadene for renovering av badet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har anført at det ikke kunne aksepteres en utbedringsmetode som forringet badets kvalitet og utnyttelse.

Selskapet har utbetalt et prisavslag tilsvarende kostnadene for lokal utbedring på kr 128 775. Selskapet viste til at kjøpers krav om prisavslag var begrenset til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at det laveste pristilbudet ville gi en forsvarlig utbedring av badet, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda bemerker at det er enighet om at det foreligger en mangel ved badet grunnet defekte varmekabler og manglende membran under dørterskel. Det omtvistede spørsmålet er hvordan prisavslaget skal utmåles, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper krever prinsipalt prisavslag på omkring kr 347 000, som er kostnader for en totalrenovering av badet. Subsidiært kreves et prisavslag på kr 198 000, som inkluderer fjerning av det eksisterende gulvet ned til undergulvet, nye varmekabler samt ny membran på gulvet med oppbrett på vegg. Selskapet har utbetalt kr 128 775, som anføres å være korrekt prisavslag. Beløpet dekker kostnader til nye varmekabler og nye fliser lagt oppå det eksisterende gulvet.

Sekretariatet kom til at det beløpet som selskapet allerede har betalt, er rimelig. Fra sekretariatets vurdering siteres:

Sekretariatet er kjent med at det foreligger en viss uenighet i bransjen knyttet til om lokal utbedring av våtrom er forsvarlig. Spørsmålet har imidlertid blitt behandlet av Finansklagenemnda Eierskifte ved flere tidligere anledninger, og det følger av nemndspraksis at der det er uenighet mellom de fagkyndige, skal den rimeligste utbedringsmetoden legges til grunn med mindre det foreligger holdepunkter for noe annet. Videre

må kjøper også etter nemndspraksis akseptere en lokal utbedring der dette gir en forsvarlig utbedring for kjøper, jf. bl.a. FinKN-2018-063.

(...)

Kjøper har påpekt at utbedring med flis på flis vil forringe kvaliteten og funksjonaliteten på badet. Slik sekretariatet ser det, er det ikke tilstrekkelige holdepunkter for å anse det alternativet som selskapets takstmann har lagt til grunn, for ikke å være forsvarlig. Sekretariatet bemerker at (takstmann H.) også kan utføre arbeidet i henhold til takst.

Selskapet har fremsatt et forlikstilbud på kr 128 775 i tråd med pristilbudet fra (takstmann H.). Tilbudet omfatter partiell utbedring av oppbrett av membran ved terskel, samt montering av flis på flis med lavtbyggende påstøp og varmekabel. Sekretariatet legger således til grunn at lokal utbedring av badet vil medføre en tilfredsstillende utbedring og at dette er mulig å gjennomføre.

Nemnda har ved utmålingen av prisavslaget delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – bestående av Nygaard, Hødnebo og van der Lagen-Larsen – bemerker:

Flertallet har kommet til at den av selskapet skisserte utbedringsmetode er forsvarlig, og den gir etter flertallets syn en tilfredsstillende løsning i forhold til det kjøper kunne forvente ved kjøpet. Flertallet slutter seg følgelig til sekretariatets vurdering. Det forhold at utbedringsmetoden med å legge flis på flis medfører at høyden mellom gulv og tak reduseres med omkring 4 cm, kan etter flertallets syn ikke tillegges avgjørende vekt – heller ikke når det ses hen til at takhøyden på badet allerede før utbedring er noe lavere enn hva som er standard. Det fremgår av skaderapport av 1.4.19 at takhøyden i rommet er 2,08 meter med skråtak mot toalett og vaskemaskin samt at takhøyden i dusjen er 1,99 meter. Slik flertallet ser det, vil badet fortsatt være fullt funksjonelt etter de lokale utbedringene. I dusjonen er det to dusjhoder: ett dusjhode henger fast ned fra taket og ett dusjhode er festet i en stang på veggen. Utbedringsmetoden med flis på flis vil medføre at avstanden mellom gulvet og dusjhodet fra taket etter det opplyste blir redusert fra 1,91 meter til 1,87 meter. Flertallet erkjenner at noen flere personer enn tidligere kan stange i dusjhodet, men flertallet kan likevel ikke se at dette forhold medfører at utbedringsmetoden ikke gir en tilfredsstillende løsning sett i lys av kjøpers forventninger til badet ved kjøpet.

Mindretallet – bestående av Sandvik og Iversen – bemerker:

Mindretallet viser til at badet allerede på kjøpstidspunktet hadde en begrenset takhøyde, som gjør hver centimeter viktig for badets funksjonalitet. Utbedringen til kr 128 725 innebærer en forhøyelse av gulvet på 4 cm i dusjnisen og vil medføre at dusjhodene ikke vil ha samme funksjonalitet som da boligen ble solgt, da en ytterligere reduksjon i en allerede begrenset takhøyde vil medføre at også personer av normal høyde vil måtte bøye seg frem ved bruk av dusjen. For en ikke ubetydelig andel av boligkjøpere vil dermed badets høyde etter overnevnte utbedring gå over smerteterskelen, og ikke lenger ha den samme funksjonalitet. Dette vil ikke bare ha en konkret betydning for kjøpers bruk av badet, men vil også ha betydning for boligens attraktivitet på boligmarkedet ved videresalg. Utbedringsalternativet på kr 198 000 innebærer på den annen side ingen slik reduksjon av takhøyden. Kostnadsforskjellen mellom de nevnte utbedringstiltakene er på kr 70 000, og gitt betydningen en reduksjon av takets høyde vil ha for badets funksjonalitet, finner mindretallet at utbedringsalternativet på kr 198 000 er rimelig og forsvarlig i dette tilfellet.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).