

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-735

14.10.2020

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved 5 år gammelt bad – risikoopplysninger? – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En leilighet i Oslo oppført i 1920, ble solgt "som den er" for kr 9,375 mill., og overtatt av kjøper den 1.9.19. Ved salget ble det opplyst at nytt bad i kjeller ble etablert i 2014/2015. I tilstandsrapporten ble badekaret gitt tilstandsgrad (TG) 2, mens resten av badet ble gitt TG 1. I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at badet var oppført faglært av et navngitt firma. Etter overtakelsen avdekket kjøper at badet ikke var oppført i samsvar med gjeldende forskrift, og bl.a. manglet membran på gulvet. Kjøper anførte at forholdet utgjorde et vesentlig avvik ved boligen. Selskapet avviste ansvar og anførte at det ikke forelå et tilstrekkelig stort avvik fra hva kjøper kunne forvente. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 383 250, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 4-roms leilighet i Oslo oppført i 1920.

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

En pen 4-roms leilighet over to plan med to flotte opparbeidede hageparseller

Bad kjeller: Flislagt bad fra 2014/2015 med varmekabler i gulvstøp. Badet er utstyrt med innmurt badekar med oppheng for dusjforheng, vegghengt toalett, servantskap med dobbel servant og opplegg til vaskemaskin.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende om badet:

Konklusjon tilstand

Kjelleren i leiligheten ble pusset opp rundt 2014-2015 og nytt bad ble samtidig etablert

Bygning, generelt – Kjeller / Bad

Beskrivelse: hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er anbefalt brukstid for baderom 20-25 år. Badet er fra 2014/2015

Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Baderommets konstruksjon er ukjent for takstmannen da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:

Dette punktet er ment som info og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt en tilstandsgrad.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Bad

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Gulvmembranen og tilknytningen av membranen til sluket er ikke konstatert grunnet oppbyggingen til sluket, og derfor ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2: Det innbygde badekaret har ingen lufteluger/spalter. Risikoen ved å ikke ha ventilert en slik konstruksjon er at fuktig luft på baksiden av konstruksjonen kondenserer og kan igjen føre til fuktrelaterte skader i konstruksjonen.

Overflater på gulv, vegger, himling og den generelle luftbehandlingen på badet ble gitt TG 1.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha bodd i boligen siden 2012. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på våtrom de siste 10 årene. Selger opplyste:

Nytt bad i underetasje etablert årsskifte 2014/2015. senking av kjellergulv, skiftet vindu bad og etablert ekstra ventil ved badvindu i tilknytning til dette.

Selger oppga at arbeidene var utført av faglærte, og at det forelå kontrakt/faktura fra arbeidet. Selger opplyste:

Etablering av nytt bad utført av N. AS. Borettslagets representant sjekket og godkjente arbeid knyttet til rør mv i henhold til borettslaget retningslinjer og krav.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9,375 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.6.19, og overtatt av kjøper 1.9.19.

Ifølge kjøper ble det kort tid etter overtakelsen avdekket at badet i underetasjen ikke var oppført i samsvar med gjeldende forskrift.

Kjøper innhentet en skadetakst fra takstmann S. som besiktiget boligen den 15.11.19. I takstrapporten fremgikk følgende om badet:

- Ved riving av baderom i kjeller, ble det avdekket flere byggefeil, herunder.
- Varmtvannstank bygget inn med sponplater, uten inspeksjonsluke.
- Det var ikke membran i gulvkonstruksjonen.
- Det mangler drenering fra innbygningstoiletet.

Bak toiletet var fliser limt rett på OSB plater

(...)

Baderommet må bygges opp i sin helhet, etter gjeldende byggeforskrifter. Rørlegger må kontrollere om røranlegget er utført etter lovverket.

Dokumentasjon:

(...) Baderommet er ikke oppført iht. gjeldende forskrifter / krav til utførelse, og det er avdekket flere grove feil på Baderommet

Kjøper innhentet deretter et pristilbud fra O. AS på kr 383 250 inkl. mva. for etablering av nytt bad. Tilbudet inkluderte nytt sluk og avløp til vaskemaskin, nytt røropplegg, ny wc, nytt komplett el-anlegg inkl. varmekabel og komplett pakke med baderomsmøbler.

Kjøper har opplyst at det etter at reklamasjonen ble sendt til selskapet oppsto en vannskade i boligens første etasje, som også påførte badet skader. Ifølge kjøper var skadene på badet ikke dekket av bygningsforsikringen.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en vesentlig mangel ved eiendommen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. På bakgrunn av badets alder, var det ikke påregnelig for kjøper at badet var oppført ufagmessig og måtte bygges opp helt på nytt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 383 250 og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at avvikene på badet ikke var å anse som et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at det ble gitt flere risikoopplysninger om badet ved salget, og at utbedringskostnadene ikke var tilstrekkelig store til å oppfylle vesentlighetskravet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da det etter overtakelse av boligen er avdekket flere forskriftsfeil ved et bad som ble etablert i leilighetens kjeller i 2014/2015. Badet ble bygget i et rom som tidligere var en bod.

Nemnda bemerker at slik saken er forelagt nemnda, finner den det sannsynliggjort at varmtvannstanken var bygget inn med sponplater uten inspeksjonsluke, at det ikke var membran i gulvkonstruksjonen, at det manglet drenering fra innbyggingstoalettet, samt at flisene bak toalettet var limt rett på OSB-plater. Det vises til rapporten fra takstmann S. samt bildene som er vedlagt kjøpers kommentarer til selskapets klage til nemnda.

Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 383 250 inkl. mva., noe som tilsvarer 4,09 % av boligens kjøpesum. Ut fra retts- og nemndspraksis ligger dette i det nedre sjiktet av hva som er ansett å være tilstrekkelig for å oppfylle den kvantitative terskelen i vesentlighetsvurderingen.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, bemerker nemnda at kjøper ut fra salgsdokumentasjonen hadde en forventning om et nyetablert bad fra 2014/2015 utført av faglærte. I tilstandsrapporten var overflater på gulv, vegg og himling gitt tilstandsgrad 1. Det var imidlertid gitt noen risikoopplysninger om badet. I tilstandsrapporten var det opplyst at røranlegget ikke var vurdert, samt at gulvmembran ikke var konstatert grunnet oppbyggingen til sluket. Videre var det påpekt at det ikke var fremvist dokumentasjon på utførelsen av badet, samt opplyst at badekaret var gitt tilstandsgrad 2 grunnet manglende lufteluker.

Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Fra sekretariatets begrunnelse siteres:

Til tross for at det er gitt noe risikoopplysninger om baderommet så er sekretariatet av den oppfatning at avvikene ikke var påregnelige for kjøper. Badet var kun 4-5 år gammelt på kjøpstidspunktet og det var opplyst at arbeidet var utført faglært av et navngitt firma. Kjøper kunne derfor forvente et nytt fagmessig bad. Videre er avvikene av en slik art at badet må totalrenoveres. Tidligere nemndsavgjørelser har pekt på at badet er et viktig rom i huset som det er nødvendig å reparere straks dersom det oppstår problemer, se bl.a. FinKN 2016-423.

Hva gjelder opplysningene om at røranlegg og sluk ikke er inspisert grunnet konstruksjonen, er ikke disse tilstrekkelig konkrete til at de kan tillegges avgjørende betydning, jf. Rt. 2008 s. 963 avs. 35. Hva gjelder opplysningen om at det ikke er fremvist dokumentasjon på badet, så er vi av den oppfatning at en slik bemerkning fra takstmann ikke er uvanlig, og dermed heller ikke egnet til å overføre risikoen for skjulte feil på badet til kjøper.

Vi viser til tidligere nemndsavgjørelse FinKN 2014-121 som gjaldt kjøpers krav for lekkasje fra bad. I salgsdokumentene var badet opplyst å være totalrenovert i 2007, 6 år før salgstidspunktet. Utbedringskostnadene utgjorde 4,39 % av kjøpesummen. Selskapet avviste ansvar under henvisning til at kostnadenes størrelse ikke var tilstrekkelig høye til at forholdet utgjorde et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt.:

I denne saken er det før kjøpet opplyst at baderommet med alt grunnarbeid som rør m.v., ble renoveret seks år før kjøpet, og at utførelsen skulle være fagmessig. Nemnda mener i lys av dette at kjøperen ikke hadde grunn til å regne med kostnader ved badet på kort sikt. Høyesterett har i Rt. 2010 s. 103 gitt anvisning på mangelsvurderingen etter § 3-9 andre punktum. Vurderingen skal ta utgangspunkt i forholdet mellom relevante utbedringskostnader og kjøpesummen for eiendommen. Forholdstallet må i utgangspunktet være opp mot 6 % for at det skal kunne foreligge mangel. Lavere forholdstall kan ifølge samme dom være tilstrekkelig dersom det foreligger særlige grunner, men det skal i så fall mye til. Alderen på boligen kan være en slik særlig grunn, jf. Rt. 2007 s. 1587. Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at også alderen på den aktuelle bygningsdelen kan gi grunnlag for å gå under den normale terskelen for mangel, jf. FinKN 2012-659 (dissens 3-2). I nærværende sak, hvor den eventuelle mangelen er knyttet til et baderom som skulle være ca. seks år gammelt, finner nemnda at forholdstallet på 4,39 % må være tilstrekkelig til å utgjøre mangel.

Se tilsvarende i FinKN 2016-423. På bakgrunn av det ovennevnte er sekretariatet av den oppfatning at det foreligger et kvalitativt avvik som en følge av feilene på baderommet. Videre er vi av den oppfatning at feilene er så vidt omfattende at det må anses å foreligge en vesentlig mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda har funnet vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel vanskelig. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda under tvil kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for nemndas syn på saken. Utbedringskostnadene ligger riktignok i det lavere sjiktet, men sett i lys av at baderommet var nyetablert i 2014/2015 av faglærte var det til tross for de risikopplysninger som forelå ved salget ikke påregnelig at baderommet var beheftet med slike forskriftsfeil og mangler som er avdekket. Det bemerkes i denne forbindelse at risikopplysningene som ble gitt ved salget, var forholdsvis generelle og ga etter nemndas skjønn ingen klar forventning om at det forelå feil eller mangler ved utførelsen av badet.

Nemnda har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet utmålte prisavslaget til kr 200 000, og nemnda er enig i at dette beløpet er passende. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Kjøper har opplyst at ingen del av utgiftene med utbedring av badet er dekket av bygningsforsikringen, og nemnda legger kjøpers forklaring til grunn. Det er da ikke grunnlag for å gjøre fradrag i prisavslaget. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).