

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-874

8.12.2020

AmTrust Europe Limited

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

Utett bad – uenighet om utbedringskostnader – dekningstilsagn fra selskapet – avhl. § 4-12.

Et rekkehus fra 1984 i bydel Søndre Nordstrand i Oslo ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill. samt andel fellesgjeld på kr 109 036, og overtatt av kjøper den 31.7.19. Det fremgikk bl.a. av salgsdokumentene at badet var fra 2010 og at en tidligere lekkasje ned til kjøkkenet hadde blitt utbedret. Ved dusjing kort tid etter overtakelse avdekket kjøper lekkasje i samme område, og det ble siden konstatert at badet var utett. Partene var i hovedsak uenige om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Selskapet har først erkjent mangelsansvar, men deretter trukket sitt dekningstilsagn. Nemnda tilkjente kjøper et prisavslag i tråd med det rimeligste estimatet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 347 500 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmålingen av kjøpers krav om prisavslag som en følge av utett bad, jf. avhl. § 4-12.

Den aktuelle saken omhandler et andelsrekkehus over tre plan i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune, oppført i 1984.

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

Boligen har gjennomgående oppgraderingsbehov med tanke på alder.

(...) 2. Etasje:

Bad2 Varmekabler.

Flislagt bad med varmekabler. Innredet med badekar. Badet er fra 2010. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen og det var ingen utslag utover normale verdier.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, fremgikk følgende:

KONKLUSJON TILSTAND

Ende-leilighet i rekke over tre plan fra 1984 som er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Bolig med en del modernisering og oppgraderinger. Kjøkken fra 2014 med spiseplass. To bad ett fra ca 2000 og ett fra 2010. Romslig stue med direkte utgang til markterasse og uteplass (...)

(...)

UTSTYR FOR SANITÆRINSTALLASJONER – 2. ETASJE / BAD

Beskrivelse:

Baderom fra 2010. Flislagte vegger og gulv. Varmekabler. Heldekkende servant over skuffeseksjon. Glatte folierte høyglans fronter. Speil med lysarmatur. Badekar med bad -/dusj og blandebatteri. Sluk under kar. Takventil.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Eier opplyser om at bad er fra 2010. Sluk under kar. Tilluftsspalte i dør/terskel. Takventil. Badet har tidligere hatt en vannskade men dette opplyses å være utbedret. Se forøvrig egenerklæringsskjema. Hull i vegg etter tidligere innredning. Fargeavvik på fug. Mindre skader på dør og innredning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen og det var ingen utslag utover normale verdier.

Tilstandsgrad satt ut i fra helhet.

TG: 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1998, og at selger hadde bodd i boligen i 10 år og 2 måneder, inkl. de siste 12 månedene. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært feil ved våtrom, og opplyste:

Lekkasje fra badet i 3. etasje og ned til kjøkkenet. Det gjelder på veggside.

På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på bad/våtrom svarte selger "nei", og opplyste:

Ble sist pusset opp for 20 år siden.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill. samt andel av fellesgjeld på kr 109 036 ved kjøpekontrakt datert 31.5.19, og overtatt av kjøper den 31.7.19.

I forbindelse med dusjing kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper lekkasje fra badet i øverste etasje og ned til kjøkkenet. Firma V. befarte boligen den 8.8.19, og oppga i sin rapport:

KONKLUSJON:

Dette er utett baderom som vi antar har minst et brudd i membran. Vi anbefaler renovering av badet i sin helhet. Dette har oppstått over tid. Vi anbefaler ikke dusjing inntil badet er renoveret. Finner ikke nøyaktig bruddsted før rivning av bad.

Kjøper rekvirerte takstmann A. for befaring og vurdering av skadebildet. Takstmann A. estimerte utbedringskostnadene til kr 285 380 inkl. mva. i sin rapport datert 19.12.19:

KONKLUSJON

Det er opplyst av tidligere eier at badegulvet er renoveret med ny membran, støp og fliser. De var en omfattende lekkasje i 2016 hvor følgeskadene ble dekket av borettslagets forsikring, og ansvar for utbedring av årsaken til lekkasjen ble lagt på eier. I 2017 kom det inn en ny innmelding til Borettslaget om ny lekkasje fra eier. Da ble det påpekt at det var samme skade som ikke var utbedret av eier på tross av at han ble pålagt om å utbedre skadeårsaken. (...)

Ved befaringen ble følgende registrert:

- Skadeårsaken er ikke utbedret av tidligere.
- Utette fuger mellom sokkel og veggflis under badekaret.
- Membranen bak sokkelfliser er lagt på trefiberplater som går opp mot gipsplaten deretter er membranen skjøtet med en strimmel mellom gipsplate og trefiberplaten, dette skaper en bevegelse mellom to forskjellige materialer som igjen gjør at fugene sprekker opp.
- Badet tilfredsstiller ikke kravet om tetthet.
- Utførelsen er elendig og ikke fagmessig utført.

Badet må renoveres i sin helhet slik at baderommet fungerer etter hensikten, nå kan ikke dette brukes.

Etter å ha mottatt rapporten til takstmann A. kontaktet kjøper firma K. for et pristilbud på nødvendige utbedringsarbeider. Firma K. priset arbeidene til kr 347 500 inkl. mva.

Selskapet har også lagt frem bilder av badet som etter selskapets syn viste elde og slitasje.

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper fremsatte krav om prisavslag på kr 347 500, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente, og anførte at det var pristilbudet fra firma K. som måtte legges til grunn for utmålingen.

Selskapet avslo først kravet, men har i etterkant av sekretariats vurdering av klagen erkjent ansvar. Erkjennelsen ble senere trukket tilbake. Selskapet har anført at prisavslaget iht. avhl. § 4-12 måtte ta utgangspunkt i estimatet fra takstmann A.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Ved utmålingen av prisavslaget, tok sekretariatet utgangspunkt i kalkylen til takstmann A. som den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Kjøper ble tilkjent et prisavslag på kr 175 000, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente.

Selskapet oppga i brev av 21.10.20 at *"Selskapet velger å følge denne avgjørelsen"*. I senere brev av 9.11.20, ba selskapet nemnda om å også ta stilling til mangelsspørsmålet i saken.

Kjøper har klaget sekretariatets vurdering inn for nemnda i brev av 23.10.20. Kjøper har anført at prisavslaget var satt for lavt, og anførte at det var kostnadene i pristilbud fra firma K. som måtte legges til grunn.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet utett bad i boligens andre etasje. Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og kjøper ble tilkjent prisavslag på kr 175 000 pluss forsinkelsesrenter. Selskapet opplyste i brev av 21.10.20 til Finansklagenemnda at det *"velger å følge denne avgjørelsen"*.

Kjøper har klaget sekretariatets vurdering inn for nemnda, og i korte trekk anført at det ved utmålingen av prisavslaget må tas utgangspunkt i de faktiske utbedringskostnadene. Selskapet har på sin side i brev 9.11.20 til Finansklagenemnda anmodet om at nemnda vurderer om det foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Nemnda kan ikke se at det foreligger rettslig grunnlag for at selskapet kan trekke det bindende dekningsstilsagnet, som ble gitt i brev 21.10.20. Nemnda vil følgelig kun behandle spørsmålet om kjøper kan kreve et høyere prisavslag.

Nemnda bemerker at firma K. i januar 2020 fremla tilbud på rehabilitering av badet på kr 347 500. Videre har takstmann A. estimert utbedringskostnadene til kr 285 380. Begge beløpene inkluderer merverdiavgift. Det følger av retts- og nemndspraksis at det er rimeligste forsvarlige utbedringsmetode som skal legges til grunn ved utmålingen av prisavslaget. Slik saken er forelagt nemnda, må det legges til grunn at de utbedringsarbeidene og -kostnadene som er skissert av takstmann A. gir en forsvarlig utbedring av de mangelfulle forholdene. Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at det ved utmåling av prisavslaget må tas utgangspunkt i utbedringskostnader på kr 285 380. Det skal gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen, og nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 175 000. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).