

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-466

10.5.2021

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved 6 år gammelt bad – vesentlig avvik? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Et rekkehus i Bergen oppført i 1984 ble solgt "som den er" for kr 5,3 mill., og overtatt av kjøper den 31.5.17. Boligen ble omtalt som "*strøken*", og badet ble i tilstandsrapporten vurdert til TG 1. Det var videre opplyst at badet var totalrenovert av faglærte i 2011, flislagt av murmester i 2016, og at badet ga "*følelsen av å komme inn på en spa-avdeling*". En tid etter overtakelsen ble det avdekket konstruksjonsfeil ved badegulvet, som medførte at badet måtte totalrenoveres. Kjøper reklamerte til selskapet, og innhentet et pristilbud på kr 182 760 for renovering av badet. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at utbedringskostnadene på 3,45 % av kjøpesummen ikke var tilstrekkelig store til å oppfylle vesentlighetskravet. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet mellom kr 190 000 og kr 240 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

Boligen er et rekkehus i Bergen oppført i 1984.

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

Strøkent rekkehus (...)

Hovedbadet gir deg følelsen av å komme inn på en spa-avdeling med harmoniske fargevalg.

Det er foretatt oppussing og rehabilitering mellom 2006 og 2016.

(...) - 2011 (..) Nytt helfliset bad i 2 etasje med HTH inventar og helstøpt vask. Totalrenovert og utvidet inklusiv varmekabler. Innfelt spotlights i tak. Det ble installert nytt rør i rør system i hele huset.

(...) - 2015/2016 (..) Nye fliser på badegulv 2. etasje.

(...) - Nytt gulv på bad er utført av murmester Ø.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst følgende:

Rekkehuset fremstår som godt vedlikeholdt, og nåværende eier har med innleide fagfolk pusset opp boligen de senere år.

Badet i 2. etasje ble vurdert til TG 1. Det ble opplyst at badet ble totalrenovert i 2011, og at alt arbeid var utført av fagfolk:

Bad 2. Etasje: helfliset bad, downlights i himling. Gulvvarme og avtrekk. Tilfredsstillende fall til sluk i dusjsone. HTH møblement med skuffer og skap. Servant i møbel, speil over servant. Vegghengt toalett og dusjsone med dører i herdet glass.

Bad 2. etasje: Dette badet ble total renoveret i 2011.

Alt arbeid er utført av fagfolk.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 1992. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. Selger svarte "Ja – kun av faglærte" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på våtrom siste 10 år, og oppga firmanavn. Selger oppga videre:

I 2006. Bad 1 etasje lagt ny våtromslinolium, våtromstrie på våtromsplater og malt. Ny dusjvegg og vask/skap. Utført av malermester P. Rørarbeid utført av rørleggermester K.M. i 2006. I 2011 ble bad i 2 etasje totalrenovert. Tømmerarbeider, våtromsarbeider og fliser utført av D. bygg AS. Rørleggerarbeider inklusiv nytt toalett i bad 1 etasje samt komplett nytt rør i rørsystem for hele huset utført av A. VVS. Rør i rør sentral er montert i vaskerom 1 etasje. Gulvfliser skiftet i 2016 av murmester Ø.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.3.17, og overtatt av kjøper den 31.5.17.

Sommeren 2020 oppdaget kjøper sprekker i fliser i gulv og i underliggende påstøp. Kjøpers forsikringsselskap innhentet en skaderapport, og fra denne hitsettes:

Skadeomfang

Store sprekker i påstøpt badegulv. Påstøp med varmekabler på undergulv mot kjelleretasje. Hele badet må rives og bygges opp på nytt.

Kjøper reklamerte til selskapet den 6.9.20.

Kjøper innhentet pristilbud datert 17.9.20 fra B. Gruppen på kr 182 760 for utbedring av badet.

Selskapet innhentet uttalelse fra Murmester Ø. som var engasjert av selger for å skifte ut flisene på badet i 2016. Murmester Ø. har tilbakevist at det var tale om feil ved hans arbeider i 2016, men mente at det var svakheter ved arbeidet som ble utført på baderommet i 2011. Fra uttalelsen datert 21.9.20 hitsettes:

Arbeidet jeg utførte på denne adressen var veldig enkelt. Flisene på gulvet ble erstattet med nye fliser på hele gulvet unntatt i selve dusjen, hvor eksisterende elvestein ble liggende. Flisene ble fjernet, men eksisterende fliselim ble ikke fjernet fra gulvet. Dette for å ikke bryte membransjikt og dermed gå på akkord med tetting. Limen satt tilsynelatende bra festet til gulvet. Etter dette ble det lagt på en sparkelmasse oppå eksisterende flislim. Denne er godkjent for bruk både inne og ute og tåler svært godt vann. Deretter ble nye fliser montert oppå sparkel igjen. Når ekspertene sier at jeg har benyttet materialer som ikke tåler vann, er dette slik jeg forstod det på nåværende eier, den første fliselimen, og ikke den montert av meg. Den er ikke montert av Murmester Ø., men den originale fra da badet var nytt. Jeg har svært vanskelig for å forstå hvordan noe jeg har gjort kan få denne til å løsne fra gulvet nå. Mest sannsynlig var levetiden og kvaliteten på denne limen ikke god nok. Jeg har ikke vært borti at noe slikt tidligere har skjedd, og ikke hørt om lignende. Er nok første flislimen og heften mot membran som ikke er god nok etter disse årene.

Selskapet engasjerte takstmann S. for en vurdering av baderommet. Takstmann S. la til grunn i sin vurdering av 5.10.20 at badet måtte totalrenoveres, og at kjøpers pristilbud fra B. Gruppen virket fornuftig. Takstmann S. bemerket bl.a. at membranen var "syltynn" og virket sprø, og at årsaken til sprekk/bom i fliser mest sannsynlig var at det var benyttet en avrettingsmasse som ikke tålte vann.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet som en følge av konstruksjonsfeil ved badet. Kjøper viste til at boligen ble fremhevet som strøken. Badet ble fremhevet som totalrenovert i 2011 med nye fliser på gulv fra 2016, med god standard og utført av fagfolk. Kjøper anførte i klagen at prisene de hadde fått for å renovere badet varierte mellom kr 190 000 til kr 240 000.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at utbedringskostnadene utgjorde 3,6 % av boligens

kjøpesum, og oppfylte dermed ikke utgangspunktet for vesentlighetskravet som det fremgikk av Høyesteretts avgjørelse i Rt. 2010 s. 103.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 eller 3-8, og viste til at det ikke var holdepunkter for at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget. Sekretariatet kom imidlertid under noe tvil til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. som en følge av konstruksjonsfeil ved badet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum har sekretariatet i sin vurdering under tvil kommet til at vesentlighetsvilkåret er oppfylt. I begrunnelsen heter det bl.a. følgende:

Kjøper har fremlagt et pristilbud fra B. Gruppen AS på kr 182 760, som utgjør 3,45 % av boligens kjøpesum på kr 5,3 mill. Sekretariatet bemerker at utbedringskostnadene er i det nedre sjiktet sett hen til den veiledende terskel fastsatt av Høyesterett.

(...)

I salgsprospektet ble boligen, oppført i 1984, omtalt som et "strøket rekkehus". Det ble opplyst at hovedbadet var totalrenovert i 2011, og med nye fliser på badegulv i 2016. Det aktuelle badet var dermed 6 år gammelt på salgstidspunktet, og med nye fliser på badegulvet 1 år før salget. Videre fremgikk det at alle arbeider var utført av fagfolk. Badet ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Badet ble svært positivt fremhevet i markedsføringen av boligen.

(...)

Sekretariatet har funnet vurderingen vanskelig. Sekretariatet bemerker at det kvantitative avviket er helt i nederste sjikt av det som har vært godtatt av Høyesterett og i nemndspraksis. Tidligere nemndspraksis trekkes således i retning av at det ikke foreligger en vesentlig mangel ved tilsvarende lave prosentsatser, jf. bl.a. FinKN 2015-493 (4 %), FinKN 2016-076 (3 %) og FinKN 2016- 483 (4,97 %). Det er imidlertid noe uklart om denne praksisen kan legges fullt ut til grunn i lys av Høyesteretts dom i HR-2017-1073-A. I HR-2017-1073-A, som gjaldt fuktskader på et 12 år gammelt bad, kom Høyesterett til at et avvik på ca. 5,5 % var tilstrekkelig for at vesentlighetskravet var oppfylt. I dommen kom Høyesterett med generelle uttalelser knyttet til vesentlighetsvurderingen, og hvor betydningen av prosent-terskelen som er utledet av Rt. 2010 s. 103 tones kraftig ned. Høyesterett påpekte at prosentberegninger ikke er noe annet enn et utgangspunkt for en helhetsvurdering, og dermed ikke ubetinget avgjørende for mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt.

(...)

Se også FinKN 2015-274 (3 %), FinKN 2015-087 (4,37 %) og FinKN 2016-423 (3,5 %) der nemnda kom til at det forelå et vesentlig avvik. I nevnte avgjørelser fant nemnda at de kvalitative momentene måtte tillegges avgjørende vekt ved vurderingen.

Nemnda har til sammenligning i senere praksis kommet til at det foreligger en vesentlig mangel i saker som gjelder eldre bad, og hvor det i tillegg er gitt risikoopplysninger. Se til sml. FinKN 2020-858 som omhandlet et 8 år gammelt bad, gitt TG 2 og enkelte risikoopplysninger. Nemnda kom likevel til at det forelå et vesentlig avvik. Se tilsvarende i FinKN 2020-735 og FinKN 2020-73.

Sekretariatet har etter en samlet helhetsvurdering kommet til at det foreligger en vesentlig mangel som en følge av konstruksjonsfeil ved badet. Sekretariatet finner at de kvalitative momentene må tillegges betydelig vekt i denne saken. I salgsdokumentasjonen fremkom utelukkende positive opplysninger om badet. Sekretariatet legger vekt på at badet kun var 6 år gammelt ved salget og at alt arbeid var opplyst utført av faglærte. Badegulvet ble flislagt av murmester i 2016, kun ett år før salget. Denne opplysningen kan også være egnet til å gi kjøper en forventning om at badegulvet/underlaget ble undersøkt og funnet i orden av håndverker i 2016, se til sml. nemndas begrunnelse i FinKN 2012-330. Det vektlegges videre at det er tale om

en "opprinnelig" feil ved utførelsen ved badet, og ikke alminnelig slitasje og elde, et moment som også Høyesterett la vekt på i HR-2017-1073-A avs. 41.

Nemnda slutter seg til det rettslige utgangspunktet som her er beskrevet, samt momentene som er omtalt i vesentlighetsdrøftelsen. For så vidt gjelder den konkrete vurderingen av om vilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet har kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Flertallet legger særlig vekt på de relativt lave utbedringskostnadene (3,45 % av kjøpesummen), badets alder (6 år), og at den positive markedsføringen av badet i stor grad besto av mer generelle formuleringer. At for eksempel badet ble opplyst å gi *"følelsen av å komme inn på en spa-avdeling med harmoniske fargevalg"* kan kun tillegges begrenset vekt ved vurderingen av hva slags stand kjøper kunne forvente. Flertallet mener også markedsføringen for øvrig har lite preg av tilsikring av bestemte kvaliteter ved badet. Som Høyesterett påpeker 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og flertallet finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Mindretallet – Klefstad – bemerk:

Mindretallet har kommet til at vesentlighetsvilkåret må anses oppfylt, og slutter seg i all hovedsak til sekretariatets grundige drøftelse. Med utgangspunkt i Høyesteretts uttalelser i HR-2017-1073-A har mindretallet ved en samlet helhetsvurdering lagt spesielt stor vekt på flere momenter, herunder at badet ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, samt at det ble opplyst at det var totalrenovert av faglærte. Videre at det ved markedsføringen av boligen, og i salgsoppgaven, utelukkende ble gitt svært positive opplysninger om badet. Mindretallet har også lagt stor vekt på at det dreier seg om en konstruksjonsfeil ved badegulvet som ble flislagt så sent som ett år før salget, og ikke elde og slitasje.

Mindretallet har kommet til at kjøper på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet kunne ha høye forventninger til badets tilstand og kvalitet, og derfor ikke kunne forvente at baderommet allerede 3 år etter overtakelsen måtte totalrenoveres og bygges opp på nytt for å utbedre feilene som ble avdekket. Misforholdet mellom badets faktiske stand og det kjøper på bakgrunn av det opplyste kunne regne med, må i dette tilfellet anses utvilsomt.

Hva angår utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 har sekretariatet vurdert dette slik:

Kjøper har fremlagt et pristilbud fra B. Gruppen AS på kr 182 760, og dette legges til grunn for utmålingen. Sekretariatet legger til grunn at selskapet ikke har innvendinger mot pristilbudet, jf. uttalelser fra selskapets takstmann. Sekretariatet finner imidlertid at det må foretas et mindre fradrag i utbedringskostnadene som følge av standardheving og forlenget levetid. Prisavslaget settes skjønnsmessig til kr 150 000.

Mindretallet slutter seg fullt ut til dette.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).