

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-247

16.3.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Feil ved jacuzzi – vesentlig avvik? – rivningsklar fritidsbolig – avhl. §§ 3-8, 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Drangedal kommune oppført i 2013 ble solgt "som den er" for kr 1,3 mill. og overtatt av kjøper den 28.3.21. Før salget ble kun Finn-annonse og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper, sammen med en reklamasjonsrapport som konkluderte med at boligen burde rives grunnet flere alvorlige feil, og at deler av konstruksjonen var i ferd med å kollapse. Boligen ble markedsført med en "*stor terrasse med jacuzzi*". Etter overtakelsen avdekket kjøper at boblebadet var defekt og måtte byttes ut. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og viste bl.a. til at forventet levetid for slike boblebad var 20-25 år, og at utbedringskostnadene utgjorde 7,7 % av kjøpesummen. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at boblebadet i sin tid ble kjøpt for kun kr 20 000, og at feil ved et boblebad ikke var noe selger kunne holdes ansvarlig for. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 80 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av defekt boblebad, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig i Drangedal kommune oppført i 2013.

I Finn-annonsen ved salget ble det bl.a. opplyst om:

Fantastisk utsikt og sol hele dagen - Ski inn/Ski out - Stor terrasse med jacuzzi.

Minst to bilder av boblebadet var inntatt i Finn-annonsen.

Ved salget ble det ikke utarbeidet noe salgsprospekt, og det var ikke innhentet en tilstandsrapport, verdi- og lånetakst eller tilsvarende. Det ble imidlertid fremlagt en reklamasjonsrapport rekvirert av et boligkjøperforsikringsselskap i forbindelse med en reklamasjonssak, datert 4.9.20. I denne rapporten sto det bl.a.:

KONKLUSJON

Den generelle tilstanden på bygningen bærer preg av forskriftsbrudd, byggefeil, ufagmessig utførelse, samt at deler av konstruksjoner er i ferd med å kollapse.

Denne bygningen er ikke å betegnes som en fritidsbolig/hytte, men mer som et "hjemmesnekret" spikertelt/brakke, hvor underliggende konstruksjoner er med stålramme på boggihjul, samt flere midlertidige skrustøtter. Bygningen er å betegne som et/en spikertelt/brakke på hjul, og er således ikke tilstrekkelig forankret til grunn. Bygningen er ikke forsvarlig festet til grunn. Den har en midlertidige brakkekonstruksjonen som ikke oppdages/ses av et utrent øye, eller når det er snømengder som dekker til innsyn i underliggende konstruksjoner (kryperom under bygningen).

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte fritidsboligen i 2017. Selger viste i egenerklæringen til "*rapport utarbeidet av takstmann*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,3 mill., og overtatt av kjøper den 28.3.21.

Kjøper oppdaget at boblebadet var defekt, og reklamerte til selskapet. I brev av 29.6.21 oppga kjøper at kostnadene for transport, installasjon og fjerning av det gamle boblebadet ville utgjøre kr 100 000.

Kjøper har fremlagt en vurdering fra firma T.:

Åpnet og feilsøkt badet. Funnet sprukket dyse manifoil (bilde 1 og 2). Den har mest sannsynlig blitt ødelagt pga. at det har stått vann i denne gjennom vinteren og har fryst i stykker. Det kan være flere lekkasjer i badet da badet, etter forklaring kunde, ble helt tomt etter en stund.

Dette badet er ett såkalt "fullskummet" bad, (bilde 3) det vil si at det er fylt skum mellom det innvendige skallet i badet og ytterveggen. Dette gjør at store deler av røropplegget og baksiden av dyser og lys er "skjult" i skum. Dette er en metode som gir god isolasjon, men utfordringen med en slik metode å isolere bad på er at det er svært tidkrevende og vanskelig å kartlegge eventuelle lekkasjer, selv om man bruker måler og instrument for å identifisere feilen/lekkasjen.

I dette tilfelle måtte eventuelt alt skum fjernes for å kunne sjekke alle rør og tilkoblinger. For å kunne utføre en slik grundig deteksjon og reparasjon, må massasjebadet transporteres til egnet verksted.

Frost skade på bad er utfordrende å reparere. Man kan være heldig med å lokalisere feilen, men problemet er at man ikke kan garantere at andre rør har fått svakheter, og vil begynne å lekke i ettertid.

Basert på skaden som ble funnet på badet, samt kostnader ved å transportere badet til og fra verksted, så kan vi ikke anbefale en reparasjon av ditt massasjebad. Dette vil være en svært omfattende og dyr jobb. Vi kan dessverre ikke under noen omstendighet gi noen garanti på en slik type jobb.

Et firma oppga at de regnet minst 20 års levetid på sine massasjebad, men at det i denne tiden ville kunne være komponenter som sviktet og måtte byttes, som f.eks. lokket og nakkeputer. Dette var å anse som en del av vedlikeholdet. Et annet firma oppga at det var store kvalitetsforskjeller i bransjen, men at de regnet 20-25 års levetid på sine massasjebad. Det ble påpekt at det ville være behov for mer vedlikehold mot slutten av badets levetid.

Selskapet oppga at boblebadet var innkjøpt før selgers eiertid, og at tidligere eier hadde kjøpt boblebadet for kr 20 000 på Coop Obs for 7-8 år siden.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble vist til at det var dokumentert at boblebadet var defekt og måtte byttes ut, samt at forventet levetid for slike boblebad var 20-25 år. Innkjøp av tilsvarende boblebad ville koste ca. 7,7 % av kjøpesummen. Selv om hytta var felleferdig, måtte kjøper kunne ha høye forventninger til den aktuelle bygningsdelen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 80 000, etter et standardhevingsfradrag.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble vist til at feil ved et 7-8 år gammelt boblebad kjøpt for kr 20 000 ikke medførte at fritidsboligen var i vesentlig dårligere stand.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda mener kjøpers forventning må ses i lys av at boblebadet verken var nytt eller fremhevet som eksklusivt eller kostbart. Det er ikke fremlagt salgsoppgave eller tilstandsrapport fra salget, men selskapet har opplyst at boblebadet ble kjøpt på Coop Obs for 7-8 år siden for kr 20 000. Utelukkende på bakgrunn av de to fremlagte bildene i saken er det vanskelig for nemnda å vurdere hvilken konkret forventning kjøper kunne ha, men nemnda mener uansett at forventningsavviket ikke er utvilsomt eller over den kvantitative terskelen på ca. 5-6 % som er oppstilt i rettspraksis.

Nemnda har ellers vurdert om det kan tenkes å foreligge en mangel etter avhl. § 3-8. Boligen er solgt med et boblebad, og isolert sett kan det muligens anføres å foreligge en uriktig opplysning når boblebadet overhodet ikke virker. Spørsmålet er ikke berørt av partene, men nemnda mener uansett at det vil være en for streng fortolkning av avhl. § 3-8 at et defekt boblebad i seg selv er en uriktig opplysning. Annerledes ville det kunne ha stilt seg dersom boblebadet var solgt inn i særlige positive vendinger eller med bestemte tilsikrede egenskaper. Det er ikke tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).