

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-359

11.5.2023

HDI Global Specialty SE

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

Feil ved 11 år gammelt bad – TG 2 – risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre pkt.

En borettslagsleilighet oppført i 2008 ble solgt "som den er" for kr 725 000 med tillegg av andel fellesgjeld på kr 1 112 300 ved kjøpekontrakt datert 4.2.19. I salgsoppgaven ble badet vurdert til TG 2, og det ble påpekt "*Liten limdekning under enkelte gulvflis*". Om lag 2 år etter overtakelsen ble det avdekket skader på badet i form av bl.a. løse fliser, mangelfull gulvmembran og ufagmessig utført røropplegg i gulv. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til badets alder og risikoopplysningene i tilstandsrapporten. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 162 635, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad og røropplegg, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler borettslagsleilighet i Agder oppført i 2008.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Bad – Leilighet

Overlater på innvendige gulv – 2. etasje /Bad/vaskerom

Keramiske fliser, tilnærmet flatt gulv med 2 plastsluk i gulvet og 70 mm terskeloppkant ved døren.

Liten limdekning under enkelte gulvflis. Fuktsøk ga ingen fuktindikering i gulvet.

TG 2

Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til feil ved våtrom, og på spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på våtrom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 725 000 med tillegg av andel fellesgjeld på kr 1 112 300 ved kjøpekontrakt datert 4.2.19, og overtatt av kjøper den 28.2.19.

Den 7.10.21 fremsatte kjøper reklamasjon overfor foretaket etter å ha oppdaget feil/vannlekkasje på bad.

Kjøper engasjerte takstmann, som bl.a. uttalte følgende:

Ved visuell undersøkelse ble det registrert sprekker i avrettingsmassen, løse fliser og knirk/bevegelse ved gange. Videre undersøkelser viser oppbygning med porøse trinnlydmatter, 22 mm sponplater, avrettingsmasse, fliser. Avrettingsmasse ved dørterskel viser ca 1,5-2 cm som vurderes ikke selvbærende og årsak vurderes å være sviktende konstruksjon. Membran oppkant ser ikke ut som er sammenhengende ned men stopper ca 5 cm ut på avrettingsmasse.

Bad/vaskerom med fliser på gulv vurderes defekt med sprekker på gulv der fliser har løsnet. Fukt i under fliser ble ikke registrert på befaringsdagen men utførende tømrer opplyser det ble registrert fukt ved opptagning av løse fliser. Fukt under fliser i dette tilfellet vil ikke ha betydning for utbedringen da gulvet vurderes ikke egnet til å ha fliser på. Fliser er løse, knirk/bevegelse ved gange og mangler med membran tilsier hele gulvet må rives og bygges opp igjen. Videre undersøkelser av rørsystemet anbefales for eventuelt utbedringer med hensyn til fukt.

Sum utbedringskostnader, inkl. mva. kr 155 135,-

(...)

Beskrivelse av skaden:

Undertegnede var på befaring etter tømrer har tatt vekk spongulvet. Utførelse på røranlegget i gulv er ufagmessig utført med kapping og skjøting.

Utførelsen vil innebære utettheter i konstruksjonen som også er synlig på spongulvet (bilde)

Fuktskader i spongulv ble registrert men er ikke videre skader nedover i konstruksjonen som er synlige mot tilstøtende underliggende leilighet.

Utbedringskostnader vil være det samme som reklamasjons rapport. Gjøres oppmerksom på grunn av stigning i material priser vil estimert utbedringskostnad være høyere

10.06.2022

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble vist til utbedringskostnadenes størrelse og badets alder, og ifølge kjøper måtte avviket fra det forventbare anses som vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene inkl. takstutgifter på kr 162 635, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av renter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at badets alder og risikoopplysninger medførte at forholdet ikke utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN 2020-442.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt, og har bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

I denne saken er avviket i prosent av kjøpesummen kvantitativt sett tilstrekkelig stort til å kunne utgjøre en vesentlig mangel. Dette er imidlertid ikke avgjørende slik denne saken ligger an. Ved salget var baderommet 11 år, og alderen isolert sett er ikke til hinder for at vesentlighetsvilkåret kan anses oppfylt. Ved salget ble imidlertid gulvkonstruksjonen vurdert til TG 2 – som indikerer middels kraftige symptomer på svikt. Dette ble begrunnet med "Liten limdekning under enkelte gulvflis." Kjøper måtte dermed ta høyde for at et utbedringsbehov kunne komme tidligere enn hva alminnelige levetidsbetraktninger for baderom gir uttrykk for.

(...)

Tatt i betraktning opplyst tilstandsgrad og manglende limdekning, måtte kjøper ta høyde for en risiko som på kort sikt kunne fordre et utbedringsbehov. Etter hva vi forstår er det nettopp gulvet og tilhørende rørgjennomføring som har avvik og medfører et betydelig utbedringsbehov. Vi har riktignok funnet vurderingen noe tvilsom, men har etter en konkret vurdering falt ned på at risikoen for skadeomfanget må påhvile kjøper.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers nemndsansmodning, men kan ikke se at det fremkommer noe her

som er egnet til å endre nemndas syn. Nemnda bemerker at det ved vurderingen av det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke utelukkende kan ses hen til kjøpesummen – også fellesgjelden må tas i betraktning. Det sentrale argumentet i nemndsanmodningen om at mangelen representerer en så høy prosent som 21,4 % av kjøpesummen kan derfor ikke føre frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).