

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-177

3.4.2017

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje fra "nyoppusset" bad – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Oslo i bygning fra 1935 ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill., og overtatt av kjøper 1.10.12. I salgsoppgaven var det opplyst at badet var nyoppusset og tidsriktig, men at hovedkonstruksjonen var fra 1996, herunder sluk, klemring og membran. I 2016 oppstod en akutt lekkasje med vanngjennomtrenging fra leilighetens bad ned til den underliggende leiligheten. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Selskapet avviste ansvar og viste til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og at det uansett ikke forelå noen mangel ettersom det kun var opplyst om at badet var oppusset, men at det ellers var fra 1996. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 296.443.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av feil ved bad er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1935, og i prospektet fremgikk følgende under overskriften "*Utstyr/standard*":

Nyoppusset tidsriktig bad med marmorfliser over varmekabler på gulv og marmorfliser på vegger, innfellbare dører til dusjonen, fossefallsdusj, veggheft wc, opplegg vaskemaskin og downlights i himling.

I verdi- og lånetaksten fremgikk følgende under overskriften "*Gulv og overflate*":

Bad: hovedkonstruksjon fra 1996, pvc sluk med klemring og membran fra 1996.

Under overskriften "*Sanitærutstyr*" fremgikk det videre:

Bad med veggheft wc, servantskap, dusj i hjørne med innadslående dører, montert 2011-2012. Opplegg for tøvvaskemaskin og tørketrommel.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, og kommentert:

LEKKASJE FRA LEIL. OVER - TOTALRENOVERT AV S... RØRLEGGER.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.9.12. Overtagelse fant sted 1.10.12.

I slutten av juni 2016 oppstod en akutt lekkasje med vanngjennomtrenging fra leilighetens bad ned til den underliggende leiligheten. Lekkasjen ble utbedret av TB AS, som i august 2016 ga følgende vurdering:

Ved ankomst til (kjøpers) baderom, viste det seg at sluket var gått betydelig tett. Da det samme sluket ikke er forsynt med godkjent klemring og ditto membranløsning, fant avløpsvann inn betongen over slukfalsen, inn i

etasjeskilleren og ned til underforliggende baderom. Adekvate fuktsøk 3. etg. avdekket kun høyst lokale fuktforekomster. Disse vil utvilsomt tørre opp på naturlig vis. Riving og mekaniske tørketiltak er ikke relevant i dette tilfellet.

Det omtalte sluket er blitt rensset. Og det har siden ikke oppstått nye lekkasjer.

...

Hvilken generell beskaffenhet rommet innehar, vites ikke. Men strengt tatt, er manglende og utilfredstillende membranløsning i slukområdet en indikasjon på at rommet bør renoveres som helhet.

Kjøper reklamerte til selger 3.11.16. Kjøper har fremlagt et pristilbud for totalrehabilitering av badet på totalt kr 332.090 inkl. mva.

Kjøper har anført at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at badet i henhold til rapporten fra TB AS manglet membran og klemring, og at opplysningen i verdi- og lånetaksten derfor var uriktig. Det ble videre vist til at det samlede opplysningsbildet ga inntrykk av at badet hadde blitt totalrenovert i 2011/2012, og at det derfor ikke var påregnelig med de avdekkede feilene.

Det ble krevd prisavslag, jf. avhl. § 4-12, tilsvarende kostnadene til totalrehabilitering av badet, fratrullet kostandene til baderomsmøbler, totalt kr 296.443 inkl. mva.

Selskapet har anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, ettersom lekkasjen oppstod i juni 2016 og reklamasjon først ble fremmet i november 2016. Det ble videre anført at det uansett ikke forelå noen mangel etter avhendingslova ettersom det ble opplyst i salgsoppgaven at badet kun var oppusset, og at de underliggende konstruksjoner var fra 1996.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

I salgsprospektet var det opplyst at leiligheten hadde *"Nyoppusset, tidsriktig bad med marmorfliser over varmekabler på gulv og marmorfliser på vegger, infellbare dører til dusjonen, fossefallsdusj, vegghengt wc, opplegg vaskemaskin og downlights i himling"*. Av verdi- og lånetaksten fremgikk for øvrig at badets *"hovedkonstruksjon fra 1996, pvc sluk med klemring og membran fra 1996"*. Videre het det i taksten under overskriften *"Sanitærutstyr"*: *"Bad med vegghengt wc, servantskap, dusj i hjørne med innadslående dører, montert 2011-2012"*. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet krysset *"ja"* for kjennskap til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom og det var fremholdt at det hadde vært *"lekkasje fra leil. over, totalrenovert av S... rørlegger"*.

Etter avhl. § 3-8 kan en uriktig opplysning om eiendommen utgjøre en mangel. Bestemmelsen kan bare anvendes på det som er direkte uttalt om eiendommen. En opplysning må for å kunne rammes av avhl. § 3-8, være tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90. Dette innebærer at det må tas hensyn til det totale opplysningsbildet.

Nemnda bemerker at det i verdi- og lånetaksten ble uttrykkelig opplyst at hovedkonstruksjonen på badet, herunder pvc- sluk med klemring og membran, var fra 1996. I prospektet var det videre opplyst at badet var *"nyoppusset"*, ikke at det var utført noen fornyelse av de underliggende konstruksjoner, og at det var foretatt arbeider i 2011/2012. Kjøpers opplysning i egenerklæringsskjemaet om totalrenovering av bad, er noe tvetydig da det kan være uklart hvilket bad som er totalrenovert. Men sett i lys av det totale opplysningsbildet kan ikke nemnda se at denne eventuelt uriktige opplysningen er tilstrekkelig konkret eller spesifisert eller av en slik art at kjøper hadde grunn til å forvente at badet i leiligheten faktisk ble totalrenovert i 2011/2012. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Nemnda vurderer deretter om leiligheten var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, med den konsekvens at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Vurderingen av om det foreligger et vesentlig avvik fra forventbar stand, skal i henhold til rettspraksis bedømmes ut fra arten og omfanget av den fysiske mangel, alder, vedlikehold og fysiske tilstand for øvrig, hvilke opplysninger som er gitt ved salget, skyldforhold og forholdet mellom utbedringskostnader og kjøpesum.

Nemnda legger til grunn uttalelsen fra håndverker i august 2016, hvor det fremgår at sluket på badet var gått tett, og at avløpsvann hadde trengt inn i *"betongen over slukfalsen, inn i etasjeskilleren og ned til underliggende baderom"* da sluket ikke hadde godkjent klemring og membranløsning.

Slik nemnda ser det, hadde kjøper på bakgrunn av opplysningene gitt ved kjøpet en berettiget forventning om at badets hovedkonstruksjon, som angitt i taksten, var fra 1996, og at badet for øvrig var oppusset i 2011/2012. Nemnda bemerker at utbedringskostnadene isolert sett oppfyller det kvantitative kravet i avhl. § 3-9 andre punktum. Etter nemndas syn, hadde kjøper imidlertid ikke en berettiget forventning om at membran og klemring tilfredsstilte kravene i TEK 97 eller TEK 10. Slik nemnda ser det, måtte kjøper være forberedt på kostnader til vedlikehold og reparasjoner da badets hovedkonstruksjon, som også feilen er tilknyttet, var 16 år ved kjøpet. Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner etter dette ikke grunn til å ta stilling til om reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Hanne Kvalshaug, Victoria van der Lagen-Larsen, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.