

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-178

3.4.2017

Protector Forsikring ASA

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

Bad – ikke opplyst om ufaglært egeninnsats – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

Leilighet fra 1997 i Ullensaker kommune ble solgt "som den er" for kr 2.350.000 og overtatt av kjøper i oktober 2015. Det var bl.a. opplyst at badet var pusset opp i 2012 og at selger hadde lagt fliser selv. Det ble også opplyst om ny gulvvarme og at det var foretatt fagmessige arbeider på el-anlegget på samme tid. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det piplet vann opp igjennom fugene i gulvet på badet og at gulvet gav etter enkelte steder. Selger opplyste at han i tillegg til flisene også hadde utført arbeidet med avrettingsmasse og lagt våtromsplater. Kjøper anførte opplysningssvikt fra selgers side. Selskapet avsto, og viste i hovedsak til at det ikke var påvist feil ved tettesjiktet og det forelå således ikke noen mangel ved badet. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 90.000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om kjøper har krav på prisavslag som en følge av at selger ikke har opplyst om ufaglært arbeid på bad, jf. avhl. § 3-7.

Leiligheten var oppført i 1997, og i prospektet kjøper mottok før salget fremgikk:

Boligen har GOD standard, den er pusset opp for noen år siden og er tidsriktig mtp. materialer og farger.

I egenerklæringen ble det krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrom. Det ble krysset av "ja" på spørsmålet "Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn". Det ble gitt følgende kommentar:

Oppussing av bad med litex og fliser 8/2012

Selger svarte "ja" på kjennskap til ufaglært egeninnsats på bad, og spesifiserte dette:

Flislegging 2012

Videre ble det opplyst at et elektrofirma hadde utført "opplegg" på bad i 2012/2013.

Av verdi- og lånetaksten fremgikk at det var "ny gulvvarme på bad" i 2013.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.350.000 ved kjøpekontrakt datert den 8.10.15. Overtakelse fant sted den 12.10.15.

I august 2016 reklamerte kjøper blant annet over vann under flisene på badet. Kjøper opplyste om at vann kom opp gjennom fugene når en tråkket på enkelte steder på gulvet. Det ble innhentet en reklamasjonstakst hvor følgende fremgikk under punktet "Skadeårsak":

Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet ihht. byggeforskriftene, hverken inne i dusjsonen eller på gulvet ellers. Dusjsonen er sperret av med en oppkant på 12-13 mm. for å hindre vann i å renne ut på resten av gulvet. Det er ikke montert ekstra sluk på gulvet som skal fange opp eventuell vannlekkasje fra servant. En

slik lekkasje vil føre til at vann renner rett ut i gangen. Inne i dusjsonen blir det stående vann på fliser pga. for lite fall.

...

Det er synlig slukmansjett klemte under klemring i sluket, men tvilsomt om gulvmembran er påsmurt med tilstrekkelig tykkelse eller nøyaktighet. Flere steder i dusjen er det ikke tette fuger mellom gulv og vegg. Det er trolig ikke fall på undergulv heller da vann renner utover i badet mot døren og trekker opp i fugene. Det er ikke mulig å fastslå hva som er brukt som underlag til fliser, men det fremstår som mykt og hult. Dette underlaget er gjennomtrukket av vann.

Det er med fuktmåler konstatert like mye fuktighet under hele badegulvet, som inne i dusjsonen. Ingen unormale fuktpåvisning i vegger eller i gulv i gang utenfor badegulvet.

Selger opplyste til selskapet i etterkant av reklamasjonen at han hadde påført avrettingsmasse, lagt våtromsplater og flislagt ved egeninnsats.

Kjøper har anført at selger har gitt mangelfulle opplysninger om egeninnsatsen sin på badet, jf. avhl. § 3-7. Selger skulle ifølge kjøper ha opplyst om at også membranen var lagt av ufaglærte, ikke bare flisarbeidet. Ufaglært arbeid på membran gir ifølge kjøper en betydelig økt risiko for fuktskader på kort sikt, og er derfor noe selger har opplysningsplikt om. Kravet som er fremsatt ovenfor selskapet er på kr 90.000 i henhold til takst, samt forsinkelsesrenter fra 17.9.16.

Selskapet har anført at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at selger hadde gitt opplysninger om egeninnsats på badet, også vedrørende legging av Litexplater. Selskapet viste til FinKN-2014-190 og anførte at når det først var gitt opplysninger om egeninnsats i tilknytning til et rom, kunne ikke kjøper gjøre mangler knyttet til dette rommet gjeldende. Videre ble det pekt på at det ikke var dokumentert at det var noe galt med fuktsikringen på badet, og at de feil som var påpekt av takstmann om badet, var en følge av ufaglærte flisarbeider.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente til de anførte forholdene.

Nemnda bemerker at selger ved salget hadde opplyst at flisleggingen på badet var utført av ufaglærte. Slik saken er opplyst for nemnda, må det legges til grunn som bevist at også membranarbeidet på badet var utført av ufaglærte. Dette er etter nemndas skjønn ikke en naturlig del av flisleggingen, og slik nemnda ser det, er det følgelig ikke opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få. At membranarbeidet på badet er utført av ufaglærte, er også en opplysning som objektivt sett vil virke inn på en kjøpsavtale. Det bemerkes i denne forbindelse at det er selger som har bevisbyrden for at en mangelfull opplysning ikke har innvirket på kjøpsavtalen, og denne bevisbyrden er etter nemndas skjønn ikke oppfylt. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-7.

Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 tar nemnda utgangspunkt i den takst som er innhentet og som setter kostnaden for utbedring til kr 90.000. Men på grunn av badets alder, må det gjøres et fradrag for forlenget levetid og prisavslaget settes skjønnsmessig til kr 75.000 inkludert forsinkelsesrente.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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