

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-500

1.9.2017

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om *"godkjent membran på fagmessig måte"* — opplyst om ufaglært arbeid — innvirkning? — avhl. § 3-8.

En enebolig i Sandefjord fra 1987 ble solgt "som den er" for kr 2 700.000 ved kjøpekontrakt av 7.3.17. Det ble opplyst i tilstandsrapporten ved salget at bad var oppgradert i 2011, og at *"I følge eier er det montert godkjente membraner på fagmessig måte. TG:1."* I egenerklæringen ble det opplyst om ufaglært arbeid på våtrom. Kjøper oppdaget etter overtakelse fuktskader og manglende membran på badet. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger hadde opplyst om ufaglært arbeid. Nemndas flertall kom til at den uriktige opplysningen ikke hadde virket inn på avtalen. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 100.000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under selgers eierskifteforsikring som følge av manglende membran og fuktskader på bad, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er oppført i 1987. I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det opplyst:

Badet ble oppgradert av eier i 2011. Fliser på gulv med varme. Sluk er under dusjkabinett. I følge eier er det montert godkjente membraner på fagmessig måte. TG:1.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet om *"helt nye bade"*. På spørsmål om kjennskap til arbeider på bad, ble det krysset av for *"ja – kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.700.000 ved kjøpekontrakt datert den 7.3.17. Overtakelse fant sted den 17.3.17.

Etter overtakelse oppdaget kjøper fuktskader på bad. Ved nærmere undersøkelse av fagkyndig ble det avdekket at det manglet membran på gulvet. Byggmester JS skrev i uttalelse datert 31.3.17 at:

Jeg bekrefter at det ikke er membran på bad i 1.etasje og betydelige råteskader. Når det er sagt så har jeg oppdaget lignende skader på bad i 2. etasje (membran og fall) Jeg bekrefter at oppdraget vil koste ca. 80.000,- kroner + mva.

Kjøper har anført at selger har gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, ved at det i tilstandsrapporten var uttalt at det var *"montert godkjente membraner på fagmessig måte"*. Kjøper mente at opplysningen om egeninnsats ikke kunne være avgjørende i et slikt tilfelle, jf. bl.a. FinKN 2017-178.

Kjøper krevde prisavslag på kr 100.000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrente fra 4.5.17.

Selskapet har avvist at det forelå en mangel, jf. avhl. § 3-7 og 3-8, og viste til at det var opplyst i tilstandsrapporten at badet i 1. etg var oppgradert av eier i 2011. Selger hadde videre opplyst i

egenerklæringsskjemaet at arbeidene på badet var utført av ufaglærte/egeninnsats/dugnad. Opplysningen om egeninnsats ga etter selskapet syn kjøperne et klart varsel om at det kunne være uprofesjonell utførelse og ufagmessige løsninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Opplysningen i tilstandsrapporten om at badet har membran, har vist seg å være uriktig. Det innebærer ikke noe relevant forbehold i denne sammenhengen at takstmannen viser til at opplysningen er gitt av selgeren. I taksten er det også opplyst at membranen ifølge selgeren er av godkjent type og at den er lagt fagmessig. Badet har fått tilstandsgrad (TG) 1, som er en god bedømmelse. Det har altså vist seg at det ikke er membran på badet i første etasje.

I selgerens egenerklæring er det krysset av for at arbeidene på bad er utført kun av ufaglærte ved egeninnsats eller dugnad. Dette reiser spørsmål om hvilken tiltro kjøperne kunne ha til opplysningen om godkjent, fagmessig lagt membran og hvilke forventninger de kunne bygge på denne opplysningen.

Flertallet, Bergsåker, Skramstad, Kvalshaug og Smedsrud, er av den oppfatning at troverdigheten av opplysningen om godkjent, fagmessig lagt membran svekkes betydelig gjennom opplysningen om at arbeidet var gjort av ufaglærte. Legging av membran krever fagkunnskap. Dette måtte også kjøperne vite. I Rt. 2005 s. 1281 (Baderomdommen) la Høyesterett til grunn at en uriktig opplysning ikke kunne ha virket inn på kjøpet når den ble motsagt av andre opplysninger i salgsdokumentasjonen (avsnitt 46).

I denne saken dreier det seg ikke om ufagmessig lagt membran, men om at badet helt mangler membran. Dette er ikke noe kjøperne fikk varsel om gjennom opplysningen om ufaglært arbeid. Flertallet kan ikke se at manglende membran stiller kjøperne dårligere enn de ville ha vært stilt ved en ufagmessig lagt membran, som ikke kunne forutsettes å fungere slik en fagmessig lagt membran skal fungere. Flertallet konkluderer etter dette med at opplysningen om godkjent, fagmessig lagt membran ikke kan ha virket inn på kjøpet, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Mindretallet, Sogn, Asak Oftedahl og Sørli, legger til grunn at det foreligger en uriktig opplysning, da det ved salget ble opplyst at det var montert godkjente membraner på fagmessig måte, mens det viser seg at badet mangler membran. Spørsmålet er om den uriktige opplysningen kan antas å ha innvirket på kjøpet.

Selv om det er opplyst at badet er pusset opp med egeninnsats er mindretallet av den oppfatning at når selger tilsikrer at det er lagt membran på gulvet på fagmessig måte, er dette en opplysning som er egnet til å innvirke på kjøpet. Mindretallet er enig i at kjøpere ved opplysninger om egeninnsats på bad må være forberedt på at det kan være feil som må utbedres. Mindretallet mener imidlertid at en tilsikring fra selger om at det er lagt membran — noe som er helt avgjørende for at et bad skal fungere — er en opplysning som kjøpere vil vektlegge, og som gir kjøpere grunn til å tro at denne delen av badet ikke må utbedres på kort sikt. Dette støttes av at det i takstrapporten er opplyst at det ikke er tegn til fukt av skadelige verdier på utsatte steder på badet og at badet har fått tilstandsgrad 1.

Manglende membran innebærer at badet ikke kan benyttes uten skade på omkringliggende konstruksjoner og medfører umiddelbart utbedringsbehov og store kostnader, noe som ikke var påregnelig dersom opplysningen om membran hadde vært riktig. Et slikt umiddelbart og kostnadskrevende utbedringsarbeid legger mindretallet til grunn er egnet til å virke inn på hva kjøpere er villig til å betale. *Mindretallet mener derfor at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.*

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).