

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-536

12.9.2017

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje fra utett bad — opplyst om ufaglært arbeid — avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Nesodden kommune oppført i 1957 ble solgt "som den er" for kr 4.300.000 og overtatt av kjøper 9.3.17. I tilstandsrapporten ved salget ble badet vurdert til TG 2, og det ble opplyst at badet var av ukjent alder, oppusset med membran og fliser i 2014, men at det ikke forelå dokumentasjon på arbeidene. Det ble også opplyst at det ikke ble "observert mansjett rundt rørgjennomføringer eller under klemring til sluk". Det ble videre opplyst i selgers egenerklæringsskjema at oppussingsarbeidene på badet ble gjort ved egeninnsats og av ufaglærte. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper en "bul" i himlingen i kjelleren direkte under sluket på badet i etasjen over. Da kjøper dyttet på bulen, rant det ut vann. Årsaken til lekkasjen var at det ikke var noen membran/mansjett rundt sluket, og kjøper anførte at det var tilbakeholdt opplysninger om en pågående lekkasje, og gitt uriktige opplysninger om at det ble lagt ny membran. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger ikke hadde grunnlag for å skjønne at bulen i himlingen skyldtes en vannlekkasje, og at kjøpers forventninger til badet måtte senkes betraktelig på bakgrunn av risikoopplysningene i salgsoppgaven. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 240.391 inkl. mva., samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av en lekkasje fra badet er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1957. I prospektet ble det gitt følgende opplysninger:

Lekkert flislagt bad som sist ble pusset opp i 2014. Innredet med dusjkabinett, toalett, servantinnredning og overskap med speil og lys.

I tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget ble badet gitt TG 2, med følgende vurdering:

Alder: Ukjent.

Påkostninger: Eier opplyser at bad ble pusset opp med membran, fliser og innredninger i 2014.

...

Varme gulv: ja. Eldre varmekabel.

...

Membrantype: Opplyst membranplater på vegger og smøremembran på gulv (ikke dokumentasjon på dette badet da det ble oppusset som vennetjeneste. Dog opplyser eier å ha kvitteringer som viser kjøp av membran (undertegnende har ikke sett denne).

Fall på gulv : ja.

Dokumentasjon : nei.

Ble ikke observert mansjett rundt rørgjennomføringer eller under klemring til sluk. Bom i div. gulvfliser samt noe ufagmessig utførelse på flislegging. Naturlig ventilasjon. Ikke luftespalte i dørterskel.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "ja — av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste" til spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år. Det var videre opplyst følgende:

Oppussing av badet i første etasje, egeninnsats og ufaglærte i 2014.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4.300.000 og overtatt av kjøper 9.3.17.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper en "bul" i himlingen i kjelleren direkte under sluket på badet i etasjen over. Da kjøper dyttet på bulen, rant det ut vann. Det ble fremlagt en takstrappport, hvor følgende fremgikk:

Badet er et bad fra tidligere byggeår. Sluket er fra 70-80 tallet. Det er lagt membranplater på vegger med fliser, og på gulv ser det ut som det kun er lagt fliser på det som var fra før. Det er ikke etablert noe nytt membransjikt. Badet er enkelt oppusset med nye overflater, men oppussingen har ikke forlenget badets levetid.

Formskriften som henvises til er for å vise kravene og forventningene til et bad bygget i 2014.

Hvis membransjiktet var etablert/gjort riktig her, så ville oppussingen her kunne gitt en forlenget levetid på badet.

(...)

Eier opplever at det er lekkasje i kjellerbod under badet. Dette kan man lokalisere til å være rett under sluket på badet. Ved å sjekke nærmere i sluket så ser man at det ikke er noen membran/mansjett som er tilsluttet sluket. Sluket har klemring og er et sluk fra 70-80 tallet. Årsaken til lekkasjen er at hver gang vann havner rundt sluket så har det mulighet til å trekke på utsiden av sluket og igjennom etasjeskillet.

Utbedringskostnadene til totalrehabilitering av badet ble i rapporten anslått til kr 198.250 inkl. mva., mens kostnadene til å sikre tett gulv ble anslått til kr 110.750 inkl. mva. Kjøper fremla også et pristilbud fra TR AS på totalt kr 240.391 inkl. mva.

Ifølge selskapet hadde ikke selger opplevd noen lekkasje, og hadde ikke vært kjent med forholdet kjøper reklamerte over. Selger hadde sett en mindre bul i himlingen under badet, men denne hadde vært der fra selger overtok boligen, og det hadde virket for selger som at tidligere eier ved oppsett av himling hadde kommet for nærme vannrør og at det dermed hadde vært vanskelig å få takpanelet rett og jevnt.

Kjøper anførte at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at selger kjente til bulen i himlingen og derfor også måtte kjenne til at det var en pågående lekkasje fra badet. Det ble videre vist til at det i henhold til den fremlagte takstrappporten ikke ble lagt ny membran i 2014, og at det derfor ble gitt en objektivt uriktig opplysning.

Det ble krevd prisavslag på kr 240.391 inkl. mva. jf. avhl. § 4-12 og forsinkelsesrenter fra 6.5.17.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslova. Det ble vist til at selger ikke hadde grunnlag for å skjønne at bulen i himlingen skyldtes en vannlekkasje, og at kjøpers forventninger til badet måtte senkes betraktelig på bakgrunn av risikoopplysningene i salgsoppgaven.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter bestemmelsene foreligger en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger eller det ikke er

opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og som i begge tilfeller ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Nemnda bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til de relevante forhold ved eiendommen.

Selger har forklart at de kjente til "bulen" i himlingen, men at den hadde vært der i hele deres eiertid. De hadde antatt at bulen hadde oppstått ved at tidligere eier hadde kommet for nær vannrøret da de satte opp himlingen, og at det derfor hadde vært vanskelig å få takpanelet rett og jevnt. Nemnda kan ikke se at det er konkrete holdepunkter i den foreliggende saken for at selgers forklaring er uriktig, og det er heller ikke holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det eventuelt var en pågående lekkasje. Kjøper har blant annet vist til at det var våte kartongesker i kjelleren, men nemnda kan ikke se at dette i seg selv, slik saken er forelagt nemnda som også har skriftlig saksbehandling, er tilstrekkelig til at det er konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var en lekkasje. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, er det anført at det er gitt en uriktig opplysning ved salget da det ikke er etablert nytt membransjikt, noe det var opplyst om at var gjort i forbindelse med arbeidene på badet i 2014. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om det rent faktisk er gitt en uriktig opplysning i saken da en eventuell uriktig opplysning uansett ikke har virket inn på avtalen. I den foreliggende saken ble badet gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst at badet var av ukjent alder. Det var opplyst at badet var oppusset med membran og fliser i 2014, men at det ikke forelå dokumentasjon på arbeidene. I selgers egenerklæringsskjema var det videre opplyst at arbeidene på badet i 2014 var gjort ved egeninnsats og av ufaglærte. Slik nemnda ser det, måtte kjøper i lys av disse opplysningene ha begrensede forventninger til badets tettesjikt. Det var også bemerket i tilstandsrapporten at det ikke ble "*observert mansjett rundt rørgjennomføringer eller under klemring til sluk*". På bakgrunn av de risikoopplysninger som var gitt i salgsdokumentasjonen, er nemnda kommet til at en eventuell uriktig opplysning om membran ikke kan ha virket inn på avtalen. Det foreligger følgelig ikke en mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).