

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-638

27.10.2017

Protector Forsikring ASA

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

Eldre bad – uriktig opplysning om at badet var renoverert i 1997 – innvirkning? – avhl. § 3-8.

En borettslagsleilighet i Rælingen kommune oppført i 1979 ble solgt "som den er" for kr 2.600.709 inkl. fellesgjeld, og overtatt av kjøper 12.5.15. I salgsoppgaven fremgikk det at boligen hadde et eldre flislagt bad, som ble renoverert i 1997. I begynnelsen av april 2017 oppdaget kjøper fuktskader og lekkasje fra badet. Selskapet opplyste at badet var blitt overflateoppusset i 1997 ved at det var blitt lagt gips med fliser på veggene, men at det ikke var gjort noe med badets røropplegg. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, og viste til at det ikke stemte at badet ble renoverert i 1997. Selskapet avviste ansvar og viste bl.a. til at badet uansett hadde oppnådd en alder som tilsa at oppgradering eller renovering var påregnelig. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 198.860

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av feil ved badet er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. § 3-8.

Boligens byggeår er 1979. I prospektet ble det opplyst om:

Bad/WC: Eldre flisebelagt bad med dusjhjørne med forheng og badekar.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært feil tilknyttet bad/våtrom. Det ble videre krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år.

I verdi- og lånetaksten fremgikk følgende:

Med enkle fuktsøk ble det indikert noe forskjeller i verdier på badene med høyest verdi i våt sone. Dette er helt normalt og er ikke skadelig så lenge tettesjiktet holder tett og det indikerte sjiktet ligger mellom flis og tettesjikt (dvs. i betongen mellom flis og banemembran). Det vil ved dusjing rett på gulv, hvor det er lagt tettesjikt alltid stå fuktighet i betong konstruksjonen. Dette er ikke vurdert videre fra takstmannen.

...

Bad/wc består av: Eldre flislagt bad med dusjhjørne med forheng, og badekar. Heldekkende servant med underskap (Noen fuktskader) og 1-greps blandebatteri. Speil med overlys. Frittstående toalett. Veggventil.

Påkostninger ol:

Badet er renoverert i 1997.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.370.000, med tillegg av andel av fellesgjeld på kr 230.709, totalt kr 2.600.709 ved kjøpekontrakt datert 24.4.15, og overtatt av kjøper 12.5.15.

I begynnelsen av april 2017 oppdaget kjøper skader på gulv og vegg i gangen utenfor badet. Det ble foretatt destruktive inngrep som avdekket fukt og lekkasjeprosblematikk fra badet.

Selskapet opplyste at badet var blitt overflateoppusset i 1997 ved at det var blitt lagt gips med fliser på veggene. Det var ikke blitt gjort noe med badets røropplegg.

Kjøper innhentet en skaderapport fra M AS, hvor det ble oppgitt at årsaken til skaden var utett våtrom som følge av feil utførelse. Av rapporten fremgikk det at arbeidet som ble gjort på badet i 1997 ikke var i henhold til datidens krav til våtrom da det manglet membranløsning i dusjonen, feil ved overgangen sluk/avløpsrør i dusjen, stuss lå feil vei i forhold til fallretningen fra vann fra sluket og sluket var ikke egnet til bruk i dusj. Utbedringskostnadene ble i rapporten anslått til kr 198.860 inkl. mva.

Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble vist til at det ikke var riktig at badet ble renoveret i 1997 ettersom det kun ble overflateoppusset. Innvirkningskriteriet var da også oppfylt da det var en kvalitativ forskjell mellom et nytt bad kontra et oppusset bad.

Det ble krevd prisavslag tilsvarende kostnadene til utbedring på kr 198.860, jf. avhl. § 4-12, samt erstatning for erstatningsbolig. Kjøper erkjente imidlertid at det skulle foretas et fradrag for økt standard.

Selskapet anførte at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-8. Selskapet var enig at det ble gitt en uriktig opplysning, men var av den oppfatning at innvirkningskriteriet ikke var oppfylt. Selskapet viste til at badet måtte vurderes i henhold til byggeforskriften av 1969 som ikke hadde krav til vanntette vegger. Badet hadde uansett oppnådd en alder som tilsa at oppgradering eller renovering var påregnelig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Salgsoppgaven opplyser at boligen har "*Eldre flisebelagt bad*". Samme opplysning er gitt i verdi- og lånetaksten, med tilleggsopplysning om at badet ble "*renoveret i 1997*". Det har vist seg at arbeidet i 1997 ikke gikk ut over en overflateoppussing av badet. Selskapet erkjenner at opplysningen om "renoveret" bad ikke er korrekt når arbeidet bare omfattet overflatene. Også nemnda er enig i dette. Det er gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Spørsmålet er om opplysningen kan antas å ha virket inn på kjøpet. Selv om ordet "renoveret" omfatter mer enn bare overflater, vil nemnda bemerke at det er uklart hvor omfattende arbeider kjøperen kunne forvente utført ved en renovering i 1997. Denne uklarheten er ikke avgjørende for nemnda. Den renoveringen som kjøperen kunne forvente, fant sted 18 år før kjøpet. Kjøperen måtte derfor i alle tilfelle regne med at badet kunne være modent for kostnadskrevende vedlikehold og utbedringer. Opplysningen om renovering i 1997 kan derfor ikke antas å ha virket inn på kjøpet, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).