

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-545

1.7.2019

Protector Forsikring ASA

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

Egeninnsats ved flislegging på bad – TG 2 – innvirkning – avhl. § 3-7.

En halvpart av en tomannsbolig i Bergen fra 1986 ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill., og overtatt av kjøper den 8.8.18. Det ble opplyst at badet i underetasjen var pusset opp ca. 14 år før salget, da selger hadde flyttet inn. Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at flisene på badet i underetasjen var løse. Det viste seg at det var selger som hadde utført overflateoppussingen av badet. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved salget. Selskapet avviste ansvar og anførte at selger ikke hadde opplysningsplikt om at en overflateoppussing av badet var blitt utført ved egeninnsats. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet kr 50 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en halvpart av en tomannsbolig oppført i 1986. I prospektet ble det blant annet opplyst at boligen inneholdt et bad i underetasjen. Badet var helfliset med blant annet dusjhjørne og varmekabler i gulvet. Prisantydning var kr 3,15 mill.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2003. Selger opplyste også at badet i underetasjen var blitt pusset opp for ca. 14 år siden da selger flyttet inn. Spørsmålet i egenerklæringen om hvem som hadde utført arbeidet, herunder spørsmål om egeninnsats, og om det forelå dokumentasjon, ble ikke besvart.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport. Badet i underetasjen fikk tilstandsgrad (TG) 2. Det ble opplyst at det kun var sluk i dusjsonen og at sokkelen til dusjen var høyere enn terskelen på badet. Dette kunne føre til at lekkasjevann kunne lekke ut via døren. Badet bar preg av alminnelig elde og slitasje og det ble antatt at det var baderomsplater bak flisene. Badets tetthet ble ikke kontrollert.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill. ved kjøpekontrakt datert den 2.7.18, og overtatt av kjøper den 8.8.18.

I forbindelse med at kjøper ønsket og bytte taklister kort tid etter innflytting, avdekket kjøper at flisene på badet i underetasjen var løse. Kjøper reklamerte til selskapet den 24.10.18.

Det ble fremlagt en skadetakst fra H. Takst datert 31.10.18. Ifølge rapporten var årsaken til at flisene løsnet at disse var montert direkte på sponplater som var et uegnet til slik bruk. Løsningen tilsa at badet flisene var blitt montert av ufaglærte og konsekvensen var at badet måtte rehabiliteres.

I epost av 5.2.19 opplyste selskapet at selgers sønn hadde opplyst at hans foreldre trolig hadde foretatt en overflateoppussing av badet ved egeninnsats.

Kjøper har anført at boligen har en mangel som en følge av mangelfulle opplysninger fra selger, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til at selger ikke hadde opplyst om at badet var blitt pusset opp ved egeninnsats. Kjøper hadde vært forberedt på at badet trengte vedlikehold, men ikke at badet måtte totalrehabiliteres.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet anførte at selger ikke hadde opplysningsplikt om at en overflateoppussing av et bad var blitt utført ved egeninnsats.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet var av den oppfatning at selger hadde opplysningsplikt om egeninnsats på bad, men kom etter en konkret vurdering til at innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-7 andre pkt. ikke var oppfylt, jf. bl.a. FinKN-2011-421.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om opplysningsplikt om egeninnsats på bad, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at selger isolert sett skulle ha opplyst om egeninnsats når dette ble etterspurt i egenerklæringsskjemaet.

Som sekretariatet imidlertid også har pekt på, kan innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 vanskelig anses oppfylt i denne saken. En tilleggsopplysning om at flisene på badet ble lagt ved egeninnsats da det ble pusset opp for 14 år siden, kan etter nemndas syn ikke sies å ha virket inn på avtaleinngåelsen eller dets innhold. Særlig må dette gjelde når badet uansett var gitt tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten. Etter en konkret vurdering finner derfor også nemnda at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).