

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-241

23.5.2017

AmTrust Europe Limited

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

Manglende fall til sluk — avhl. §§ 3-7.

En leilighet i Oslo oppført i 1958 ble solgt "som den er" for kr 3.250.000, og overtatt av kjøper 1.4.16. Det ble opplyst ved salget at badet var rehabilitert i 2004. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var mangelfullt fall til sluket på badet, og reklamerte til selskapet. Selskapet avviste ansvar med henvisning til at selger ikke hadde opplevd noen problemer med dette i sin eiertid utover det man kunne forvente på et såpass lite bad, og at utbedringskostnadene var så lave at forholdet uansett ikke hadde virket inn på avtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 40.625, takstkostnader kr 4.375, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av manglende fall til sluk er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. § 3-7.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1958, og i prospektet ble det gitt følgende beskrivelse av badet:

Bad: Pent flislagt bad med vannbåren gulvarme. Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2004 med nytt sluk, membraner, fliser m.m. Dusj med svingbare dusjdører, klosett, servant, baderomsinnredning, og opplegg for vaskemaskin. I 2015 ble det montert nye dusjdører, klosett og servantbatteri.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.250.000 ved kjøpekontrakt datert 22.1.16. Overtakelse fant sted 1.4.16.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at det var mangelfullt fall til sluket på badet. Det ble fremlagt takstrapport hvor følgende fremgikk:

Ved å undersøke fall med laser, så får man at fallet er 25 mm fra flis ved dør til slukrist. Eier opplever at fallet ikke fungerer ved at vann renner utover gulvet ved bruk av dusj. Videre undersøkelser viser at sluket ligger i selve fallet og det laveste punktet er bortenfor sluket, altså ut mot badet. Det vil si at det bygger seg opp en dam når man bruker dusjen, og vannet presses utover gulvet. Slik det skulle vært gjort så skulle sluket ha ligget der gulvet er lavest, da ville man ikke hatt dette problemet.

Årsaken til at vann flyter utover gulv og er til ulempe for beboer er at det laveste punktet på badet ikke er der sluket er.

Fallet tilfredsstillende ikke TEK97 sine krav til tilstrekkelig. Deler av vann blir liggende igjen og store deler av badegulvet blir vått utenfor våtsone.

Utbedringskostnader ble oppgitt til kr 40.625 inkl. mva.

Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger før avtaleinngåelsen fortalte kjøper muntlig at han aldri hadde opplevd at dusjvann rant utenfor

dusjsonen. Det ble videre vist til at selger "*måtte kjenne til*" at det var manglende fall til sluket ettersom det ikke er noen rimelig grunn til at selger skulle være uvitende om forholdet.

Kjøper krevde prisavslag på kr 40.625, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, erstatning for takstkostnader på kr 4.375, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger benektet å ha sagt at han aldri opplevde at dusjvann rant utover gulvet, og at selger ikke opplevde noen problemer med det påreklamerte i sin eiertid utover det man kan forvente på et såpass lite bad. Det ble videre vist til at utbedringskostnadene uansett var så lave at innvirkningskriteriet ikke kunne anses innfridd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøperen mener at feil fall og vannansamling på badegulvet utgjør mangel etter avhl. § 3-7 om selgerens opplysningsplikt. Det kan vanskelig være tvil om at selgeren må ha kjent til feil fall på gulvet og at dusjvann rant ut over gulvet. Spørsmålet er om dette er en opplysning som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, og — hvis svaret er ja — om manglende opplysning kan antas å ha virket inn på kjøpet. Disse to spørsmålene henger sammen. Det følger av nemndas praksis om lignende saker at svaret beror på omfanget av problemet. Ikke enhver feil ved fall og ansamling av vann på badegulv er slik at det omfattes av selgerens opplysningsplikt. Et problem som dette kan oppleves ulikt av forskjellige personer. Kjøperen forklarer at han må legge et håndkle ved vaskemaskinen for å hindre at vann renner inn under denne. Selgeren har ikke forklart om tilsvarende tiltak i sin eiertid. Uten at det på noen måte er avgjørende, vil nemnda nevne at det heller ikke er noen opplysning om at selgeren har klaget til sin selger etter sitt eget kjøp av leiligheten ti måneder forut for salget. Nemnda har vært noe i tvil om saken, men finner det vanskelig å konkludere med at problemet har et slikt omfang at det skulle ha vært opplyst til kjøperen før salget. Kjøperen kan etter dette ikke gis medhold i saken.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).