

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-542

15.9.2017

Protector Forsikring ASA

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

Svakt fall mot sluk i dusj – avhl. § 3-7.

En leilighet i Bergen oppført i 1956 ble solgt "som den er" for kr 4.690.000 og overtatt av kjøper 18.12.15. I boligsalgsrapporten var badet vurdert til TG 2, og det var opplyst at det ble pusset opp i 2001. Etter overtakelse reklamerte kjøper over at det rant vann utover gulvet når de brukte dusjen på badet. I den innhentede takstrapporten fremgikk det at badegulvets fall var omtrent halvparten av det som var anbefalt i veiledning til TEK 97. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger hadde brukt badet i 12 år uten noen bruksmessige ulemper. Det ble videre vist til at det faktisk var fall i dusjonen og at det ikke forelå noe forskriftsbrudd eller funksjonssvikt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 99.023.

Saksfremstilling

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

Boligens byggeår var opplyst å være 1956. I boligsalgsrapporten var innredning og garnityr for våtrom vurdert til TG 2, med følgende kommentarer:

Baderomsinnredning er fra 2009.

Badet ble pusset opp i 2001.

Tetthet av badet er ikke kontrollert. Det er ikke opplyst om problemer med badet. Det er foretatt kontroll med fuktindikator på badet. Det ble ikke registrert unormale verdier på befaringsdagen. Det går et kobberrør igjennom membranen i dusj.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var/hadde vært feil tilknyttet bad/våtrom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4.690.000 og overtatt av kjøper 18.12.15.

Etter overtakelse oppdaget kjøper at det rant vann utover gulvet når de brukte dusjen på badet. Det ble innhentet en takstrapport utarbeidet av takstmann S hvor det bl.a. fremgikk at det ved lasermåling ble registrert at gulvet hadde tilfredsstillende fall mellom sluk og vegg innvendig i dusj, men at fall fra dør til sluk var på 1,1 cm. Ifølge veiledning til TEK 97 var det beskrevet fall på 2,5 cm, og takstmannen bemerket at badegulvet hadde fall på ca. halvparten av hva som var anbefalt i forskriftene.

Kjøper har fremlagt to pristilbud for utbedring av fallforholdet på henholdsvis kr 91.850 inkl. mva. og kr 116.000 inkl. mva.

Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger må ha hatt samme problem som kjøper ved normal bruk av dusjen, og at det ikke forelå noen rimelig grunn for selger å være uvitende om forholdet.

Det ble krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene og takstutgifter, jf. avhl. § 4-12, totalt kr 99.023.

Selskapet anførte at det ikke forelå mangelsansvar etter avhendingslova. Det ble vist til at det hadde formodningen mot seg at selger kjente eller måtte kjenne til fallforholdene all den tid de ved sin overtakelse av boligen hadde reklamasjonsrett overfor håndverkerne som pusset opp badet i 2001, og at de brukte badet i 12 år uten noen bruksmessige ulemper. Det ble videre vist til at det faktisk var fall i dusjonen og at det ikke forelå noe forskriftsbrudd eller funksjonssvikt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet for Finansklagenemnda vurderte kjøpers klage, og kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Det er videre et vilkår for at mangel skal foreligge, at den manglende opplysningen har innvirket på avtalen som ble inngått. Det er i nemndspraksis forutsatt at det må foreligge konkrete holdepunkter i faktum for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Bevisbyrden tilligger kjøperen.

Fra sekretariatets redegjørelse siteres:

I takstrapporten fremlagt av kjøpersiden fremgår det at det faktisk er fall mot sluket, men at det på deler av gulvet er ca. halvparten av det som er anbefalt i veiledningen til forskriften. Det er videre påpekt at del av årsaken til at ikke alt vannet renner tilbake til sluket er at det er montert en list på gulvet. Det er ikke vist til noen andre problemer enn at noe av vannet blir liggende inntil denne listen, og det fremstår følgelig som at problemet er av et svært begrenset omfang. Etter sekretariatets vurdering er forholdet følgelig ikke omfattet av selgers opplysningsplikt jf. avhl. § 3-7, første punktum.

Sekretariatet kan videre ikke se at det er dokumentert at selger hadde faktisk kunnskap om det delvis mangelfulle fallforholdet. I lys av det beskjedne omfanget av problemet kan vi heller ikke se at forholdet er noe selger "måtte kjenne til". Det bemerkes også at takstmannens konklusjon om at fallet ikke innfrir anbefalingene i veiledningen til TEK 97 ikke er relevant i vurderingen av kunnskapskriteriet ettersom det under enhver omstendighet ikke kan legges til grunn at selger "kjente eller måtte kjenne til" hva som fremgår av anbefalingene i veiledningen til TEK 97.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse, da denne også er dekkende for nemndas syn på saken. Ut fra sakens opplysninger kan det ikke legges til grunn at problemet med fallforholdet må ha fremstått som så betydelig at selgeren skulle ha opplyst om dette før salget. Nemnda har merket seg kjøpers kommentarer til sekretariatets vurdering, herunder at fjerning av listen ikke har løst problemet, uten at dette er egnet til å endre nemndas vurdering av saken.

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), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).