

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-065

1.2.2018

Protector Forsikring ASA

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

Avløpskvern på toalett — selgers opplysningsplikt — avhl. § 3-7.

En borettslagsleilighet i bygg fra 1895 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 4.200.000 ved kontrakt datert 3.10.16. Det ble opplyst i salgsdokumentene at badet var fra 1980-tallet og hadde avløpskvern på toalett, videre opplyste selger at badet var eldre og burde pusses opp på sikt. Etter overtakelsen opplevde kjøper at toalettet tettet seg. Kjøper undersøkte muligheten for å etablere et ordinært toalett på badet, noe som viste seg å medførte til dels høye kostnader. Kjøper anførte at det var holdt tilbake opplysninger ved salget, og viste til at selger hadde kjent til at etablering av et ordinært toalett kunne være komplisert. Selskapet avviste kravet, og viste til at det var opplyst om kverntoalett forut for salget, og i alle tilfeller var badet utgått på levetid. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 62.500 i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av tilbakeholdt opplysning om toalettløsning på bad, jf. avhl. § 3-7.

Eiendommen er en borettslagsleilighet oppført i 1895. I tilstandsrapporten utarbeidet i tilknytning til salget, ble det gitt følgende opplysninger:

Avløpskvern på klosett.

...

Hovednettets oppbygning og alder er ukjent for undertegnende. Med tanke på alder og materialvalg innvendig ansees rør som tilfredsstillende foruten bad.

...

Badets faktiske alder er ukjent men det antas å kunne være fra 1980-tallet. Det kunne ikke kontrolleres om det er membran i gulv grunnet overstøpt overgang i sluk.

Men med tanke på alder og badets oppbygning generelt kan det ikke forventes. Badet gjenværende brukstid ansees som utgått der det er påregnelig med oppussing på sikt. TG:2.

Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til feil ved badet, og bemerket:

Sprekk i flis (skiftet) vannansamling på gulv 2014 (tett sluk).

...

Badet har fungert fint, men er eldre og bør nok pusses opp på sikt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4.200.000, med tillegg av fellesgjeld på kr 40.000, ved kjøpekontrakt datert den 3.10.16. Overtakelse fant sted den 15.11.16.

Etter overtakelse opplevde kjøper at toalettet tettet seg. Kjøper rekvirerte rørlegger som avdekket at motoren på kvernetoalettet var defekt og at det i forbindelse med tidligere service var benyttet feil deler. Det ble videre avdekket at reparasjon av toalettet ville være svært kostbar. Det fremgikk av rapporten:

Når det gjelder WC er normalvannmengden altså angitt med 1,8 liter per sekund. Og denne vannmengden krever en utvendig rørdimensjon på 90 mm. Det vil si at det ikke vil være mulig å installere en varig/fast toalettløsning uten pumpe/kvern. (...) Vi tilslutter oss således konklusjonen til rørleggeren om at dette ikke vil være mulig eller svært vanskelig å skifte til et vanlig toalett grunnet størrelsen på rørene inn til badet og ikke minst den vanskelige beliggenheten av en "stor nok" rørstamme. Dersom det hadde vært mulig å få lagt rørledningen til baderommet antas det at kostnader ville beløpe seg på rundt 50.000,- til 62.500,- inkl. mva.

Kjøper har fremlagt en faktura som viste at selger hadde hatt service på toalettet i 2013 av OAR AS. Det var ikke spesifisert hva som ble gjort.

På spørsmål fra kjøper om selger i sin eiertid hadde fått prisoverslag fra rørlegger på å skifte toalett, oppga selger i e-post av 20.4.17 følgende:

Hei, det fikk jeg ikke prisoverslag på, var ikke aktuelt for meg å gjøre det. Men jeg er sikker på at det er flere rørleggere som både har kjennskap til kverntoalett, og som kan se på muligheten til å få vanlig toalett. Det er bare å sjekke rundt. Merk at et vanlig vannklosett kan utløse behov for rørbytter etc, så dere bør sjekke med sameiet også.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og har vist til at selger bekreftet i e-posten til kjøper at han kjente til problemene det ville medføre å etablere et ordinært toalett, noe som skulle ha blitt videreformidlet til kjøper ved salget. Kjøper har krevd prisavslag på kr 62.500, jf. avhl. § 4-12 andre ledd i tillegg til forsinkelsesrenter fra den 22.7.17.

Selskapet har avvist at selger har holdt tilbake opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Det ble opplyst om avløpskvern på toalettet, og dersom kjøper var usikker på hva dette innebar burde han ha undersøkt forholdet nærmere forut for avtaleinngåelsen. Videre viste selskapet til at badet måtte antas å være fra 1980-tallet. Badets gjenværende brukstid var følgelig utgått, hvilket tilsa at kjøpers forventninger til tilstanden måtte være minimale.

Sekretariatets avgjørelse

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om selger har tilbakeholdt opplysninger om konsekvensene av ordningen med kverntoalettet, jf. avhl. § 3-7.

Opplysningsplikten i avhl. § 3-7 gjelder omstendigheter som selger "*kjente eller måtte kjenne til*" og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Når det gjelder forståelsen av uttrykket "*måtte kjenne til*", bemerkes at det stilles krav om at selger må ha opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt. Det er ikke tilstrekkelig at selger burde kjent til aktuelle omstendighetene.

Nemnda tar utgangspunkt i at det i tilstandsrapporten er uttrykkelig opplyst om "*Avløpskvern på klosett*." Det er ikke holdepunkter for at selger kjente til at det forelå feil ved det eksisterende kverntoalettet. Nemnda kan som utgangspunkt ikke se at selger hadde noen plikt til å utdype for kjøper hvilke ulemper denne type toalettløsning medfører og hvilke kostnader en reparasjon eventuelt vil innebære. Nemnda legger for øvrig til grunn at selgers kunnskap i dette tilfellet var begrenset til et mer overfladisk kjennskap til at bytte til vanlig toalett ville kunne medføre behov

for rørbytter. Nemnda kan — slik saken her ligger an — ikke se at de strenge kravene for at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7 er oppfylte.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (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).