

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-004

7.1.2019

AmTrust Europe Limited

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

Feil fall på badegulv – selgers kjennskap – avhl. § 3-7

En leilighet i Fredrikstad oppført i 2006 ble solgt "som den er" for kr 8,6 mill., og overtatt at kjøper 14.6.17. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det var feil fall på baderomsgulvet på to bad. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved salget. Selskapet avviste kravet, og anførte at selger ikke hadde kjent til forholdet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader på mellom kr 10 000 og kr 95 500, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av feil fall på badegulv, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en 4-roms leilighet i Fredrikstad kommune oppført i 2006.

Boligen ble i prospektet bl.a. beskrevet som en eksklusiv toppleilighet. I verdi- og lånetaksten ble det bl.a. opplyst om følgende:

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige flater. God til høy standard på innredninger og utstyr. Nåværende eier overtok boligen i 2009 og har siden den gang gjort noen oppgraderinger ...

Sanitærinstallasjoner, generelt

Gjestebad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i glassplate, speilskap med lys over og dusjhjørne med svingbare glassdør. Mekanisk avtrekk.

...

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i benkeplate av stein, speil m/lys over og dusjhjørne med svingbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2007. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.4.17. Overtakelsen fant sted 14.6.17.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det var feil fall på baderomsgulvet på to bad. Kjøper engasjerte A. takst for å befare boligen og utarbeide skaderapport. Fra skaderapporten hitsettes:

- Bad 1 er på 4,4 m2, dusj på flis med glassdører, hvor sluket er plassert på gulvet omtrent midt i nisjen. På gulvet under dusjdørene ligger en buet marmorlist som er 20 mm høy, og skal hindre at vann renner utover gulvet på utsiden av dusjnisen. Det vil da også være slik at eventuelt vann som kommer på utsiden av denne ikke vil kunne renne tilbake i sluket. Denne er trolig montert etter at badet var ferdigstilt. Høydeforholdene i dusjnisen er slik at det absolutte laveste er inne langs veggene, i mm er dette 2-4 mm lavere inne ved

veggene enn ved sluket. Fallet fortsetter å stige ut mot marmorbuen. Sluket skal være det laveste punktet for at vann skal kunne renne ned i det. I dette tilfellet renner vannet mot hjørnet og blir liggende der.

- Bad 2 er på 5,8 m², dusj på flis med glassdører. Det er 2 sluk i badet, et i dusjnisen og ett i motsatt ende av rommet der det tidligere har vært et badekar. Sluket i dusjnisen er mer riktig plassert på høyde, da gulvet stiger inn mot veggen og ut mot glassdørene. Med unntak av den ene siden inn mot veggen, hvor gulvet er i lik høyde med sluket. Her vil vann kunne renne utover gulvet under glassdørene og langs veggen mot det andre sluket som ligger 8 mm lavere. Forholdet er ikke nevnt i egenerklæring eller verdi og lånetakst.

Det er innhentet pristilbud fra B og V AS for lokal utbedring av fallforholdet på kr 95 500.

Selskapet fremla rapport fra takstmann O. som la til grunn at forholdene kunne utbedres for til sammen kr 10 000 inkl. mva.

Selger har til selskapet forklart at de var ukjente med forholdet.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til at selger må ha kjent til at det ikke var tilstrekkelig fall mot sluk på to badrom, da det var tydelige symptomer på dette.

Det ble fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 95 500, samt forsinkelsesrenter 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke var kjent med det anførte forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var opplyst for sekretariatet, var det ikke sannsynliggjort at omfanget av problemet var tilstrekkelig stort til at det var omfattet av selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet feil fall på badromsgulvet på leilighetens to bad. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysning om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. For at det skal foreligge en mangel, må en kunne gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold. Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Innledningsvis bemerker nemnda at det følger av nemndas praksis at det vil avhenge av omfanget av problemet hvorvidt selger har opplysningsplikt om fallforholdene på badromsgulvene. Som fremholdt i FinKN-2017-241 kan et problem som dette oppleves ulikt av forskjellige personer.

Sekretariatet vurderte de konkrete forholdene i denne saken slik:

I den foreliggende saken er det fremlagt to befæringsrapporter hvor det er konstatert at det laveste punktet er bortenfor eller innenfor sluket i dusjonen. På bad 1 var det imidlertid etablert en marmorkant som må antas avhjelper forholdet slik at vannet ikke renner ut på gulvet ved bruk av dusjen. Det er heller ikke fremlagt noen bilder eller annen dokumentasjon som viser omfanget av problemet eller hvor mye vann som renner ut på gulvet. Det er følgelig ikke sannsynliggjort at omfanget av problemet er tilstrekkelig stort til at det var omfattet av selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder da det er dekkende for også slik nemnda ser på saken. Nemnda tilføyer at den for øvrig ikke kan se, slik saken er opplyst, at det er

sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til feilene ved fallforholdene på badene. Selger har bestridt å være kjent med fallforholdene.

Avslutningsvis bemerker nemnda at selv om selger kjente eller måtte kjenne til fallforholdene på baderomsgulvene, kan ikke nemnda se at det kan legges til grunn at det har innvirket på kjøpsavtalen at opplysningene ikke ble gitt. Det vises i denne forbindelse til at det på salgstidspunktet var 11 år siden badene var oppført, at konsekvensen av de manglende fallforholdene ut fra de foreliggende opplysningene er beskjedne samt at forholdene kan avhjelpes med begrensede kostnader.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

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), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).