

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-390

2.5.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assurans HDI, Scor, Newline)

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

Manglende fall til sluk – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En enebolig i Nordre Follo kommune oppført i 2015 ble solgt "som den er" for kr 10,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.1.21. Det aktuelle badet ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ikke var fall til sluk på badet. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at en opplysning om feil fallforhold utgjorde et usikkerhetsmoment som var egnet til å virke inn på avtalen. Selskapet avsto kravet, og viste til at boligen hadde flere bad og at selger ikke hadde benyttet seg av dusjen på det aktuelle badet. Dusjonen var videre nedsenket, og avvik på fallforholdene vil ikke være av graverende art. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 42 556, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende fall til sluk, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Nordre Follo kommune oppført i 2015.

I prospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Pent baderom med store fliser på gulv og flislagte vegger i dusjhjørnet. Badet er innredet med heldekkende servant med underskap, speil vegghengt wc og dusjhjørne med regnfallsdusj. Dusjen avskjermet med glassvegg med dør.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Overflater, generelt - 2. etasje / Bad – TG 1

Beskrivelse: Gulv: fliser

Vegger: fliser

Himling: malt

Badet er fra bygge år 2015.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Høyde fra slukrisl til topp overkant membran ved dør er ca 27 mm. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremvist for takstmannen og takstmannen er har derfor ikke kjennskap til badets utførelse bak synlige flater. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS) på befaringen. Det var ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator på befaringstidspunktet. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig brukslitasje er ikke kommentert. Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder samt registreringer.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad – TG 1

Beskrivelse: Servant skap med speil. Vegghengt toalett. Dusjgarnityr med løst og fast dusj hode. Dusj sone avgrenset med glassvegg.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig brukslitasje er ikke kommentert. Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder samt registreringer.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Golvsluk er 30-60 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2015. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene, hadde selger krysset av "nei". Det var videre krysset av "nei" på spørsmål om det hadde vært utført arbeid på bad/våtrom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.1.21, og overtakelsen ble avtalt til den 20.5.21.

Ved bruk av dusjen på badet i andre etasje, oppdaget kjøper at vannet rant mot veggen og ikke mot sluket. Det ble reklamert over forholdet den 15.6.21.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra Byggmester D. på kr 40 875. Fra pristilbudet ble det gitt følgende beskrivelse:

Utbedring av fall i dusjsone bad 2. etg.

Dusjsone ca 0,9 X 1,2 er nedsenket med ca 10-12 mm under hovedgulvet på ba men gulv i dusjsonen mer eller mindre i vater. Det er montert slukrenne (purus) med bredde 0,8m ved endevegg dusjbatteri.

Kostnaden for nye fliser utgjorde kr 1 681.

Byggmester D. har i e-poster til selskapet oppgitt følgende:

Det er ikke noe fall mot sluk i dusjsonen. Dusjsonen er senket med ca 10-12mm under hovedgulv, men inne i dusjsonen er det ikke noe fall mot sluk. Iht. norm skal det være lokalt fall ot sluk i dusjsonen.

(...)

Iht. krav skad det være lokalt fall i dusjsonen. Nedsenket dusjnise skal ha et fall på 1:100 mot sluket. I dette tilfellet (..) er det ikke fall i dusjnise. Iht. bilder vises det at det ikke er fall til sluk i dusjnise. Ved bruk av laser viser også denne at det ikke er lokalt fall mot sluk.

Ifølge selskapet har selger forklart at de selv ikke benyttet det aktuelle badet i sin eiertid. Boligen har flere bad og det aktuelle badet ble kun brukt som gjestebad. Selger har ikke fått noen informasjon fra gjester om at det skulle være feil fallforhold på gjestebadet.

Kjøper har fremlagt bilder og video som viste vannansamling på badegulvet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til at kjøper avdekket forholdet ved første gangs bruk av dusjen. Forholdet var godt synlig, og selger kunne ikke høres med at de aldri hadde benyttet dusjen i løpet av sin fem års lange botid. Selger måtte ha kjent til at det ikke var tilstrekkelig fall mot sluk. Opplysningen hadde virket inn på avtalen, da en opplysning om feil fallforhold var et klart usikkerhetsmoment for potensielle kjøpere.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 42 556, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at selger ikke var kjent med det anførte forholdet, jf. avhl. § 3-7. Selskapet har videre påpekt at dusjsonen på det aktuelle badet var nedsenket, og avvik på fallforholdene vil ikke være av graverende art. Det var ikke dokumentert at vannet rant utenfor den nedsenkede dusjsonen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var belyst 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 til sluk i dusjen på det ene badet i en enebolig fra 2015. Selger har forklart at de ikke var kjent med fallforholdet da de ikke har brukt dusjen på det aktuelle badet, som var et gjestebad.

Det er fremlagt uttalelse fra en byggmester som slår fast at det er manglende fall til sluket i dusjen. Dusjonen er senket med cirka 1,0-1,2 cm under hovedgulvet på baderommet, og nemnda legger til grunn at vannet ikke renner ut på gulvet ved bruk av dusjen. Nemnda har sett på den fremlagte videoen av fallforholdene i dusjen, og nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at problemet er tilstrekkelig stort til at det er omfattet av selgers opplysningsplikt. Nemnda har følgelig 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), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).