

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 473

29.9.2014

Saken omhandler:

Feil fall på badromsgulv og feilmontert skillevegg i dusjnise.
Avhendingsloven § 3-7.

Eierseksjonsleilighet oppført i 1936, ble i november 2013 solgt ”som den er” for kr. 4 150 000,-. Overtakelsen fant sted 12.12.2013. I februar 2014 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) feil fall på badromsgulv og sprekker i skillevegg på bad. Det ble utarbeidet en skaderapport fra takstmann, som bemerket at gulvet i dusjnisen hadde et motfall på 1mm mot sluket. Dette kunne utbedres lokalt. Videre ble det registrert at skilleveggen mellom vaskemaskin og dusj var bygget opp av bindingsverk av tre, kledd med våtromsplater. Skilleveggen var plassert rett på påstøpen og treverket trakk til seg fuktighet. Utbedring av badromsgulv og skillevegg ble estimert til å koste kr. 53 500,- inkl. mva. Kjøper anførte at forholdene utgjorde en mangel ved boligen etter avhl. § 3-7. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at det kunne neppe forventes at selger måtte ha kjent til at skilleveggen på badrommet var mottakelig for fukt. Når det gjaldt feil fall til sluk kunne ikke selger erindre irregulære forhold vedrørende vannansamling eller vannsøl. Selger hadde ved enkelte anledninger opplevd at vann rant utenfor dusjnisen, men dette vannet ble ledet til hovedsluket. Selskapet anførte at det ikke forelå faktiske omstendigheter som tilsa grov uaktsomhet eller forsettlig opptreden på selgersiden, og det forelå ingen mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og bemerket at skilleveggen i dusjnisen ikke kunne holdes utenfor mangelsvurderingen i avhl. § 3-7. Skilleveggen hadde en slik nærhet til fallproblematikken at kostnadene knyttet til utbedring måtte gjøres til del av prisavslaget. Når det gjaldt oppbyggingen av skillevegg i dusjnisen, fant sekretariatet det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Når det gjaldt motfall til sluk på badromsgulv, kom sekretariatet til selger måtte kjenne til dette forholdet, videre at kjøper kunne regne med å bli opplyst om forholdet. Innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 var imidlertid ikke oppfylt. Kjøper er uenig med sekretariatets avgjørelse, og har bedt om å få saken behandlet i KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 53 500,- inkl. mva (utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av 1.7.2014. Vurderingen følger som bilag 10 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Nemnda bemerker at det anførte forhold vedrørende sluken i dusjnisen fremstår å være av marginal betydning. Det vises her til at det ifølge klagers sakkyndige rapport er tilfredsstillende fall til badets hovedsluk som er plassert en flisbredde fra dusjnisen. Nemnda kan ikke se at tilbakeholdet av en slik opplysning ville virket inn på avtaleforholdet for kjøpere flest, se Rt. 2003 s. 612 om vurderingstemaet. Herværende sak har også en rekke likheter med sakene omhandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikrings uttalelser 7. februar 2012 (KFE-317) og 4. juni 2012 (KFE—344), hvor nemnda heller ikke der kom til at det forelå mangel.

Etter en gjennomgang av saksfremstillingen er nemnda for øvrig ikke enig i at det foreligger en nødvendig sammenheng mellom fallforholdet i dusjnisen og feilen ved skilleveggen på badet at forholdene må sees under ett.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Leisner, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1366

Eierseksjonsleilighet ble i november 2013 solgt ”som den er” for kr. 4 150 000,- jf. kjøpekontrakten **(bilag 1)**.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave **(bilag 2)** hvor kjøper blant annet ble opplyst:

”... *Gjennomgående 3 roms. Pent oppusset med god standard.*

... *Boligen fremstår som meget pent oppusset med meget god standard i alle rom...*

... *Byggeår:*
1936...

... *Innhold:*
... *Meget delikat bad med dusj, vegghengt toalett, innmurt speil og plass til vaskemaskin...*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... *Standard:*

Gjennomført og påkostet med en god standard. Av påkostninger kan det nevnes:

... Innredning og garnityr for våtrom: Keramikkfliser på vegger og granittfliser på gulv, varmekabler. Store innfelte speil på vegg.

Utstyr: rund servant på benkeplate med underskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, dusjnische med glassdør, speilskap over vaskemaskin.

Porselen fra Villeroy & Boch.

Innfeltt nisje med glasshylle i dusjvegg.

Opplegg for vaskemaskin.

Rør- i rør system med fordelerskap i vegg... ”.

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) opplyste selger at de kjøpte boligen i 2011. Videre opplyste selger blant annet:

”... Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppkader? Svar: Nei.

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Svar: Ja. Kommentarer: TOTALRENOVERT 2010.

Pkt. 2.1. Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når. Svar: (ikke svart på spørsmålet).

Pkt. 2.2. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Dersom arbeidet er utført av faglært må firmanavn oppgis: Svar: Nei. Hvis faglært, hvem: Vatek varme og energiteknikk – oslo membranservice... ”.

Det ble ved salget også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 30.08.2013 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

*”... 200 **Bygning, generelt***

Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Oppgangen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Påkostninger:

Leiligheten ble rehabilitert i 2010 i følge tidligere eier...

*... 273 **Innredning og garnityr for våtrom***

Fliser på vegger og gulv, varmekabler. Utstyr: Rund V&B servant på benkeplate med underskap, veggfestet V&B toalett med skjult sisterner, dusjnische med glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Stor innfeldt speil. Downlights og elektrisk avtrekksvifte.

Taksthuset har foretatt fuktsøk i vegger. Fuktindikatoren viste ikke utslag.

Påkostninger:

Badet ble i henhold til tidligere eier rehabilitert i 2010. Rør i rør system med fordelerskap... ”.

Kjøper overtok boligen 12.12.2013, jf. bilag 1.

Bygg & Våtromstakst v/takstmann Øyvind Solberg utarbeidet en befæringsrapport over leilighetens bad datert 10.02.2014 (**bilag 5**). Det fremgikk av rapporten at kjøper hadde avdekket feil fall på badegulv, samt sprekker i fuger mellom fliser på skillevegg i dusjsonen. Av rapporten hitsettes:

*"... **Mandat:***

"Det er avdekket feil fall på badegulv, samt sprekker i fuger mellom fliser på skillevegg i dusjsonen" ...

*... **Konklusjon:***

- 1. Det ble registrert ved måling, at gulvet i dusjnisen hadde et motfall på 1mm mot sluket. Dette medfører at vannet ved dusjing renner ut på hovedgulvet, og ikke til sluket i dusjen. Dette kan utbedres lokalt da gulvet er bygget opp med en pvc-membran under påstøpen.*
- 2. Skilleveggen mellom vaskerom og dusjen var bygget opp av bindingsverk av tre, kledd med våtromsplater. Her vil treverket suge til seg fuktighet og svulle siden den er plassert rett oppå påstøpen. Dette er årsaken til sprekker i fugene. Det ble registrert svartsopp på treverket...*

*... **Beskrivelse:***

Baderommet er ca 4m2 stort, og inneholder opplegg for vaskemaskin, dusjnise servantinnredning og vegghengt toalett.

Gulvet hadde svarte granittfliser.

Ved undersøkelse av sluket, kunne man se at badegulvet var bygget med en underliggende pvc-membran. Denne var korrekt tilsluttet sluket med klemring.

Kabelskoen på jordingskabelen var røket. Denne må skiftes slik at slukristen blir tilkoblet jording.

Bak dørlisten kunne man se at pvc-membranen var ført opp på veggen bak våtromsplatene. Veggene var bygget opp av trefiberplater og våtromsplater.

Baderommet hadde en dusjnise med glassdør. Hovedsluket lå utenfor, og hjelpesluket lå i dusjnisen. Hovedflaten på badegulvet hadde tilstrekkelig fall mot hovedsluket, slik at også i en lekkasjesituasjon vil vannet renne til hovedsluket.

Gulvflaten i dusjnisen ble målt med planlaser. Her kunne man se at deler av gulvet mot skilleveggen hadde 1mm motfall mot sluket. Dette medfører at vann ved dusjing renner ut på hovedgulvet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

På skilleveggen i dusjnisen hadde det oppstått sprekker i fugene, særlig i nedre del på veggen. Det kunne se ut som denne skilleveggen var montert etter at veggen bak var flislagt (...) Når man løsnet på silikonfugen i hjørnet, kunne man se at denne skilleveggen var bygget opp av treverk. Denne veggen er montert rett på påstøpen. Denne påstøpen vil når man har en underliggende membran være konstant våt, og dette har trukket opp i treverket. Dette har pågått siden badet ble bygget, og treverket var svart av fuktighet/svertesopp.

Utbedring:

For å utbedre dette badet, må man først demontere dusjdør, speilskap og granittplate over vaskemaskinen. Skilleveggen løsnes fra veggen, og rives forsiktig. Gulvflisene i dusjnisen fjernes, og påstøpen slipes til det er tilstrekkelig fall i dusjnisen. Ny skillevegg i samme tykkelse monteres av fuktbestandige våtromsplater. Skilleveggen og gulvet i dusjnisen flislegges (...) Jordingskabel monteres til slukristen. Dusjdør, speilskap og granittplate over vaskemaskinen monteres...

*... På bakgrunn av ovennevnte anbefaling kan vi tilby dette for **totalt kr. 42 800,- eks. mva...**”.*

Ved e-post datert 24.02.2014 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 6**). Det ble reklamert over feil fall på baderomsgulv, sprekker i skillevegg på bad samt ødelagt jordingskabel. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”... Som det fremgår av tidligere korrespondanse, er det avdekket feil fall på badegulvet. Når dusjen benyttes renner vannet mot dørterskelen. Videre er det avdekket sprekker i skilleveggen på badet, samt kabelskoen på jordingskabelen i sluket var røket...

... Det anføres at det foreligger en mangel jf. avhl. § 3-7.

Kjøperne fikk ikke opplyst at badegulvet er lagt med feil fall, og forholdet som nå er avdekket er følgelig helt upåregnelig. Feil fall på badegulv utgjør et "omstende", og skulle selvsagt vært opplyst i anledning salget. Selger måtte forstå at dette er en opplysning enhver kjøper må kunne forvente. Utover kostnaden forbundet med å utbedre gulvet, innehar forholdet et betydelig skadepotensial.

Det samme gjør seg gjeldende når det kommer til skilleveggen på badet. Det er ikke gitt noen opplysninger og forholdet er upåregnelig.

Slik denne side ser saken, må det legges til grunn at selger var kjent med feilene som nå er avdekket.

Forholdet er klart egnet til å virke inn på avtalen.

Det foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-7...

... Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene totalt kr 53 500, jf. avhl. § 4-12 2.ledd...”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 05.03.2014 (**bilag 7**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

"... Det er på det rene at fall til sluk er et "omstende" ved eiendommen. Det synes også nærliggende at dårlig fall til sluk er noe en kjøper kan regne med å bli opplyst om. Sistnevnte vil imidlertid stille seg annerledes i denne saken, i det baderomsgulvet er utstyrt med to avløp som ligger i umiddelbar nærhet av hverandre. I herværende sak er det ikke fallforholdene isolert sett som fordrer utbedring, men det faktum at skilleveggen mellom dusj og vaskemaskin er montert direkte på påstøp, slik at veggen er eksponert for fukt. Det kan neppe forventes at selger måtte ha kjennskap til at skilleveggen er mottagelig for fukt, all den tid veggen er kledd igjen, i tillegg til det forhold at det var tidligere salgsledd ved fagfolk som utførte arbeidene på baderommet...

... Spørsmålet er på denne bakgrunn om selger opplevde fall til sluk som et negativt forhold, slik at dette burde vært opplyst til kjøper.

Vår kunde uttaler at dusjen ble benyttet relativt hyppig i løpet av deres botid. Selger kan i den anledning ikke erindre irregulære forhold vedrørende vannansamling eller vannsøl. Selger opplyser at det ved enkelte anledninger rant vann utenfor dusjnisen da de dusjet, men at dette vannet ble ledet til hovedsluket. Baderommet er som kjent utstyrt med to avløp. Hovedsluket er plassert utenfor dusjnisen like ved glassdøren. Takstmann Solberg skriver i den fremlagte rapporten at selve hjelpesluket i dusjnisen er montert korrekt og at det er tilstrekkelig fall mot hovedsluket ved en eventuell lekkasje. Det vannet som ikke ledes mot hjelpesluket grunnet begrenset fall, vil i hovedsak ledes mot hovedsluket.

Takstmann Solberg funksjonstestet dusjen. Han uttaler at det kom noen vannrester utenfor dusjnisen som ikke ble ledet til hovedsluket. Selger opplyser at disse vannrestene ble tørket bort, uten at det ble dvelt ytterligere omkring dette.

Noe som underbygger det forhold at selger ikke oppfattet fallforholdene som noe problem, er det faktum at det ikke ble reklamert overfor tidligere salgsledd i løpet av deres botid. Ei heller reklamerte tidligere salgsledd overfor selskapet som stod for oppussingen av baderommet. Dette til tross for at de nevnte innsigelsene fremdeles er i behold.

Det fremgår av sameiets vedtekter at boligen er fullverdiforsikret hos If Skadeforsikring. Denne side anbefaler kjøper å undersøke hvorvidt utbedring av fuktskader kan dekkes gjennom sameiets forsikring.

Selskapet kan på denne bakgrunn vanskelig se at det foreligger faktiske omstendigheter som tilsier grov uaktsomhet eller forsettlig opptreden på selgersiden.

I lys av de ovennevnte omstendighetene, konkluderes det med at selger ikke har holdt tilbake opplysninger. Det fremsatte krav kan således ikke imøtekommes..."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper v/Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post datert 05.06.2014 (**bilag 8**). Det ble anført at feil fall på badegulv og skillevegg montert rett på påstøpen utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Av kjøpers klage hitsettes:

"... Avhl. § 3-7

At gulvet i dusjnisen er støpt med motfall, som resulterer i at vann renner ut over gulvet ved dusjing utgjør et "omstende" enhver kjøper må forvente det opplyses om...

... Iflg. Protector var ikke selger klar over at vannet rant ut av dusjnisen når dusjen ble benyttet, dette fremstår etter denne sides syn som underlig. Vann vil alltid renne nedover. Som det fremgår av takstmannens rapport, er deler av gulvet støpt med motfall. At gulvet er støpt med motfall betyr kort fortalt at sluket ligger høyere enn gulvet for øvrig. Vannet vil da renne bort fra sluket, og i dette tilfellet utover gulvet innenfor nisen. Dette er en opprinnelig byggefeil, og har vært et problem siden badet ble oppført. Det betyr at hver gang dusjen har blitt benyttet har vann rent ut av nisen og ut på hovedgulvet, det er på det rene at dette også har vært et problem i selgers eiertid.

At gulvet er støpt med motfall utgjør altså et forhold selger "måtte kjenne til", det finnes med andre ord ingen rimelig grunn for selgers uvitenhet...

... Hva gjelder forholdet knyttet til skilleveggen i dusjnisen, kan ikke den holdes utenfor som anført av Protector. Nødvendig utbedring innebærer også at veggen utbedres. Skadene på veggen må antas å ha blitt forsterket som følge av feil fall på badegulvet. Veggen har blitt utsatt for økt fuktbelastning som følge av at vannet har rent inn mot veggen. Skilleveggen har en slik nærhet til fallproblematikken at kostnadene knyttet til utbedring av denne må gjøres til del av prisavslaget.

Negative opplysninger om bad vektlegges av boligkjøpere og det synes derfor klart at innvirkningskriteriet er oppfylt i dette tilfellet. Utover de rene kostnadene forbundet med å sette badet i kontraktsmessig stand, får forholdet betydning for bruken av badet.

Det anføres at boligen er mangelfull jf. avhl. § 3-7.

Avhl. § 4-12, 2.ledd

Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene, totalt kr. 53 500,-."

Selskapet oversendte fullstendig saksdokumentasjon til KKFE ved e-post datert 24.06.2014 (**bilag 9**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 01.07.2014 (**bilag 10**). Når det gjaldt oppbyggingen av skillevegg i dusjnisen, fant sekretariatet det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Når det gjaldt motfall til sluk på baderomsgulv, kom sekretariatet til selger måtte kjenne til dette forholdet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 var imidlertid ikke oppfylt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"... Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til fall på baderomsgulv og feilmontert skillevegg i dusjnise, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Spørsmålet som sekretariatet skal ta stilling til i denne saken er hvorvidt selger har tilbakeholdt opplysninger om motfall til sluk i dusjnise på leilighetens bad, jf. avhendingsloven § 3-7.

Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Det fremgår av befarringsrapporten til Bygg & Våtromstakst at gulvet i dusjnisen har et motfall på 1 mm mot sluket i dusjnisen. Dette medfører at det ved dusjing renner vann ut på hovedgulvet, og ikke til sluket i dusjen. I tillegg er skilleveggen mellom dusjnise og vaskemaskin bygget opp av bindingsverk av tre, og er plassert rett oppå påstøpen. Her har treverket sugd til seg fuktighet og svellet, og det er registrert svartsopp på treverket.

Når det gjelder oppbyggingen av skillevegg i dusjnise, finner ikke sekretariatet det tilstrekkelig dokumentert at selger har kjent til eller måtte kjenne til at denne veggen er montert feilaktig med treverk direkte på påstøp. Det vises i den sammenheng til at baderommet er opplyst å være utført av fagfolk og ikke av selger selv. Videre er veggen kledd igjen. Sekretariatet legger til grunn at skadeforholdet var skjult både for kjøper og selger ved avtaleinngåelsen, og at forholdet først ble avdekket etter at det ble løsnet på silikonfugen i hjørnet slik det beskrives i rapporten til Bygg & Våtromstakst. Feilmontert skillevegg utgjør etter det ovennevnte ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder motfall til sluk på baderomsgulv, fremgår det av skaderapporten til Bygg & Våtromstakst at vann renner ut av dusjnisen og utover hovedgulvet ved dusjing. Dette bekreftes også av kjøper, som opplevde problemet allerede første gangen dusjen ble tatt i bruk, jf. kjøpers klage til KFFE av 05.06.2014.

Basert på de fremlagte dokumenter i saken legger sekretariatet til grunn at manglende fall mot sluk og vannansamling på baderomsgulv er et forhold som selger kjente til eller i alle tilfeller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen. Fallproblematikken er videre en opplysning som en kjøper i alminnelighet har grunn til å regne med å få. De to første vilkårene i avhendingsloven § 3-7 er derfor oppfylt.

Spørsmålet blir da om den tilbakeholdte opplysningen om feil fall på baderomsgulv i dusjnise har virket inn på avtalen mellom partene, jf. avhendingsloven § 3-7 annet punktum. Slik sekretariatet ser det blir vurderingen i dette tilfellet hvorvidt innholdet i avtalen ville blitt et annet for en kjøper i sin

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

alminnelighet, dersom det forut for avtalen var kjent at badromsgulvet i dusjnisen hadde manglende fall mot sluk.

Sekretariatet er av den oppfatning at forholdet ikke ville ha innvirket på avtalen.

Ut i fra den skaderapporten som er utarbeidet av Bygg & Våtromstakst synes det som at den praktiske konsekvensen av fallproblemet er begrenset til at vannet renner ut av dusjnisen og ned på hovedgulvet, og hovedgulvet har tilstrekkelig fall til hovedsluket. Hvis man ser bort i fra den skjulte skaden i skilleveggen, er det ikke konstatert noen skade eller lekkasje ved badrommet som gjør at det er behov for å utbedre gulvets fall. Når det ikke foreligger noen skade, eller aktuell risiko for skade, fremstår det aktuelle problemet så begrenset at det ikke kan anses å ha virket inn på avtalen mellom partene. Forholdet utgjør derfor ingen mangel ved eiendommen.

Sekretariatet kommer derfor til at den tilbakeholdte opplysningen om fall på badromsgulv ikke ville hatt betydning for innholdet i avtalen mellom partene. Tilbakeholdt opplysning om badrommet utgjør således ingen mangel etter avhendingslovens § 3-7.”

Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 11.07.2014 (**bilag 11**). Av kjøpers klage hitsettes:

”Det bes om at klage oversendes Klagenemnden for Eierskifteforsikring.

Kjøper fastholder at forholdet er av en art og omfang som er egnet til å virke inn på avtalen. Det fastholdes at utbedring av dusjveggen har en slik nærhet til fallproblematikken at det ikke er nødvendig å sannsynliggjøre at selger har kjent til at veggen er feilkonstruert.”

Selskapet oversendte sine kommentarer til KFE ved e-post datert 28.07.2014 (**bilag 12**). Av selskapets e-post hitsettes:

”... Selskapet slutter seg i all hovedsak til tidligere redegjørelse, med følgende bemerkninger:

Vedrørende avhendingsloven § 3-7:

Det er stadig selskapets vurdering at vår forsikringstaker ikke kan forventes å ha kjennskap til at skilleveggen er mottakelig for fukt, all den tid veggen er lukket konstruksjon. Videre måtte kjøpers takstmann gjøre inngrep i veggen for å avdekke problemet. Vår forsikringstaker kjøpte leiligheten etter at badet ble oppusset, og har derfor ikke inngående kjennskap til hvordan arbeidet ble utført i 2010. Tidligere salgsledd benyttet seg av fagfolk i forbindelse med oppussingen, noe som gav vår forsikringstaker grunn til å stole på at arbeidet ble utført i henhold til de gjeldende forskrifter...

... Etter loven er det slik at det ikke er tilstrekkelig at det isolert sett er gitt en mangelfull eller uriktig opplysning. Det kreves også at det er tale om informasjon som kjøper hadde grunn til å regne med å få av selger. I tillegg kreves det at det har virket inn på avtalen at informasjonen var mangelfull. Hvis

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ikke alle tre vilkårene er oppfylt, kan ikke selger holdes ansvarlig i medhold av loven. Innvirkningskriteriet kan etter selskapets vurdering under enhver omstendighet ikke anses oppfylt i denne saken...

... Det må bemerkes at det etter oppussingen av badet i 2010 har leiligheten vært bebodd av to ulike eiere. Ingen av de tidligere eierne har reklamert til håndverker, vår forsikringstaker har heller ikke reklamert bakover til tidligere salgssledd. Det må legges til grunn at mesteparten av vannet har gått ned til sluk i dusjnisen, slik at de to uavhengig av hverandre forklarer.

Det er på det rene at det er plassert to sluk med liten avstand fra hverandre. Det fremgår også at hovedsluket er plassert utenfor dusjnisen. Det vil da være slik at det vannet som samler seg utenfor dusjnisen følgelig vil lede til hovedsluket, da det foreligger fall ned mot sluket. Det hitsettes også fra befaringsrapporten fra bygg og våtromstakst:

"Hovedflaten på gulvet hadde tilstrekkelig fall mot hovedsluket, slik at også i en lekkasjesituasjon vil vannet renne til hovedsluket".

Dusjnisen er bygget opp med en glassdør. En slik konstruksjon vil aldri kunne sørge for at vann aldri kommer utenfor, det vil samle seg noe vann mellom dørlisten og gulv, videre vil den dra med seg vann når døren åpnes og lukkes. Dette er en naturlig følge, og dette underbygges videre av vår forsikringstakers forklaring at det noen ganger kom litt vann på gulvet utenfor, men at dette ble tørket opp. Det kan i så tilfelle ikke være snakk om betydelige mengder vann som kommer på badegulvet, det er på det rene at det er tale om små mengder vann. Dette bekreftes av kjøpers takstmann over telefon til selskapet den 05.03.2014.

Da ingen av de to tidligere eierne har reklamert over det påberopte forhold, skyldes dette at vannsøl etter dusjing generelt sett er å anse som et normalt forhold.

Selskapet kan ikke se at det foreligger faktiske omstendigheter som tilsier grov uaktsomhet eller forsettlig opptreden på selgersiden.

På bakgrunn av dette er det selskapets vurdering at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser.

Under den omstendighet at kjøper får medhold av klagenemnda, bes det om at det tas stilling til prisavslagets størrelse."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil fall på baderomsgulv og feilmontert skillevegg i dusjnise utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.