

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 094

04.07.08

Saken omhandler: Mangler ved baderomsgulv, avhl. § 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1989, ble i juni 2007 solgt "som den er" for kr 2.025.000,-. Overtakelsen fant sted 20.07.2007. I januar 2008 reklamerte kjøper til selskapet over feilkonstruert baderomsgulv. Forholdet ble oppdaget da kjøper skulle legge nye fliser. Skaderapport avdekket konstruksjonsfeil ved gulvet, og det ble anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon under den henvisning at kjøper ble gitt en rekke risikopplysninger knyttet til boligens bad forut for avtaleinngåelsen. Kjøper klaget saken inn til KFFE, men sekretariatet kom også frem til at baderomsgulvet ikke representerte en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøpers advokat har bedt om at saken oversendes Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 63.750,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er om det påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Nemnda er enig med klager i at opplysningene i selgers egenerklæringsskjema punkt 1 og 2.1, ikke gjelder badegulvet direkte. Opplysningen i boligtaksten om at det var registrert sprekker og bom i fliser er imidlertid ofte en indikasjon på at noe er galt med undergulvet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Av salgsdokumentasjonen var det ikke gitt opplysninger om at det var utført arbeider på baderomsgulvet siden boligen ble oppført i 1989. Klager måtte derfor legge til grunn at dette var 18 år på avtaletidspunktet. Bygningsdelens relativt høye alder bidrar også til å redusere de berettigete forventninger klager kunne ha til gulvets tilstand.

Etter en samlet vurdering av ovennevnte forhold, sett i sammenheng med utbedringskostnadenes størrelse, finner nemnda at eiendommen ikke er i vesentlig dårligere stand enn klager kunne forvente ved avtaleinngåelsen. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-343

Enebolig ble i juni 2007 solgt "som den er" for kr 2.025.000,- jf. kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/selgers egenerklæring og takst datert 07.05.2007 (**bilag 2**). I salgsprospektet fikk kjøper opplyst:

Standard:

Boligen har en gjennomgående god standard, se ellers takst.

I egenerklæringsskjemaet (**bilag 2**) opplyste selger:

Spm. 1. *Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Ja. Kommentar: Råte i dusjhjørne, sprekker i fliser. * Utført av ufaglært (eier). Lekk vv-bereder.*

Spm. 2.1. *Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Ja. Kommentar: Fjernet alt dårlig trevirke. Luftet ut konstruksjon, skiftet ut stendere, isolering veggplater + takk-ess + plast.*

I boligtaksten (**bilag 2**) fikk kjøper opplyst:

Oppdrag og forutsetninger

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Taksten er basert på fremlagte tegninger og/eller kun visuell befaring uten inngrep i byggverket...

Pkt. 224. Frittstående dekker

... Fliser på påstøp på badet.

... Vedlikehold: Det er bom og sprekker i fliser på badet.

Pkt. 310. Sanitærinstallasjoner, generelt

... Vedlikehold: Fuktskader på baderomsinnredning.

Teknisk verdiberegning

Fradrag (utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser): kr. 350 000.

Kjøper overtok eiendommen 20.07.2007 (**bilag 1**). I brev datert 15.01.2008 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 3**). Det ble reklamert over feilkonstruert baderomsgulv. Forholdet ble oppdaget da kjøper skulle legge nye fliser. Av reklamasjonen hitsettes:

"Støpt plate på gulv i baderom 1. etg er ikke utført fagmessig. Det er utført på en slik måte at det må fullstendig fjernes all støp/varmekabler og membran. Det ligger nedstøpt i selve betongen både gipsplater og trevirke. Betongplaten er også støpt helt ut til veggene på alle sider, slik at den naturlige utvidelsen som oppstår når varmekablene slår seg på. Resulterer i at betongplaten "slår opp" en hevelse og sprekk midt i gulvet.

Ca 80 % av flisene var helt løse som følge av dette. Sprekker i fliser og fuger var opplyst om i prospekt og egenerklæring fra selger. Men det er ikke verken i takst/prospekt eller egenerklæring antydning eller opplyst noe om at den støpte platen på badet må renoveres."

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 18.01.2008 (**bilag 4**). Det forelå ingen opplysninger som tilsa at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, ble det anført:

"I forbindelse med salget ble det utarbeidet en verdi- og lånetakst som bygger på visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner. Det forventes at kjøper har satt seg godt inn i opplysninger gitt i salgsdokumentasjonen før kjøp.

I taksten er det blant annet skrevet om badegulvet:

"... fliser på påstøp på badet"

"Det er bom og sprekker i fliser på badet"

Også i egenerklæringen er det gitt negative opplysninger om sprekker i fliser.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... På bakgrunn av de forventninger kjøper kunne ha ut fra de opplysninger som er gitt i salgsdokumentasjonen i forbindelse med salget, kan vi ikke se at eventuelle feil ved den støpte platen under flisene medfører at eiendommen er i slik vesentlig dårligere stand enn forventet som kreves etter avhl. § 3-9. Etter avhl. § 3-9 annet punkt kreves at avviket er tilstrekkelig vesentlig. I forarbeidene til loven fremgår at misforholdet må være "utvilsomt".

Kjøper kontaktet advokat i saken, som tilskrev selskapet i brev av 10.03.2008 (**bilag 5**). Vedlagt brevet fulgte skaderapport utført av Byggemester Jensen datert 15.02.2008 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

"Feil ved gulvkonstruksjon i bad/wc:

Ved at det ble påbegynt reovering/oppussing av bad/wc ble det oppdaget feil i gulvkonstruksjonen når keramiske fliser ble fjernet. Det er benyttet 1 ½" x2" trerekker x2 langs kanten av rommet, disse ble antagelig benyttet som "lirer" under støping av betonggulvet, men ble ikke fjernet for etterfylling med betong i støpeprosessen. Det viste seg også at betonggulvet er sprukket pga manglende svinnarmering. Betong er støpt på gipsplater som danner underlag for varmekabler bundet til netting. Gipsplater er uheldig i gulvkonstruksjoner som er utsatt for fuktighet da dette materialet er ømfintlig for vann og derved fare for soppdannelse. Keramiske fliser på gulv + sokkelfliser, sanitær- og el.utstyr samt innredning er fjernet.

Utbedringer:

For utbedring av gulvkonstruksjonen må dørgereker fjernes, el.- og sanitærutstyr samt baderomsinnredning fjernes (er fjernet). Betonggulv med varmekabler og netting hogges opp og fjernes samt rive ut gipsplater og membran ... Fall på undergulv mot sluk sparkles, evt. ferdige plater med fall og ny membran legges samt at det støpes på nødvendig betonglag før elkabler legges/monteres. Deretter støpes topplag av armert betong med tilfredsstillende fall til sluk..."

Utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr. 63.750,- inkl. mva.

I oversendelsesbrevet av 10.03.2008 (**bilag 5**) anførte kjøpers advokat overfor selskapet:

"Man er uenig i Deres konklusjon om at forholdene det er reklamert over ikke medfører ansvar for selger etter avtalel. § 3-9.

Det er i denne saken ikke entydig hva som er årsaken til at flisene løsner. Heller ikke er det forventbart at hele gulvet må skiftes fordi enkelte fliser løsner. Deres sammenligning med Bukkeboddommen er ikke relevant i nærværende sak...

... På dette grunnlag kreves en erstatning stor kr. 63.750,-."

Selskapet opprettholdt avslaget i brev av 25.04.2008 (**bilag 7**). Av brevet hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Spørsmålet i denne saken er om eiendommen i sin helhet er i "vesentleg ringare stand" enn hva en kjøper objektivt sett kunne forvente ut fra opplysningene som forelå ved salget jf avhl § 3-9 annet punkt.

Det er i salgsdokumentene gitt en rekke negative risikoopplysninger. Det er opplyst om sprekker og bom i badegulv. Det er gitt opplysning om at det er utført diverse reparasjonsarbeider av ufaglært på baderommet. Kjøper forventninger må etter dette reduseres betraktelig.

Kostnader til utbedring er estimert til 63.750,-. Dette utgjør omkring 3 % av kjøpesummen. Sett i sammenheng med de opplysningene som er gitt ved salget synes det for selskapet klart at det ikke foreligger et slikt vesentlig avvik som kreves etter avhl § 3-9 annet punkt."

Kjøper ble i avslaget informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Kjøpers advokat klaget saken inn til KKEFE i brev av 06.05.2008 (**bilag 8**). I klagen ble det anført:

"Protector angir feilaktig i sitt brev 25.04.08 at det er gitt opplysninger om at gulvet er utført av ufaglærte. Det ufaglærte arbeidet henspeiler seg på reparasjon av råde i dusjhjørne og ikke konstruksjon av badegulvet. Det fremgår verken skriftlig av dokumentasjon eller andre opplysninger at selve badegulvet er utført av ufaglærte."

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers klage i avgjørelse datert 04.06.2008 (**bilag 9**). Av avgjørelsen hitsettes:

"Sekretariatet forstår den fremlagte korrespondanse slik at det ikke er påberopt at det foreligger en mangel ved eiendommen etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatets vurdering vil derfor kun dreie seg om hvor vidt det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum vil eiendommen ha en mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom slik eiendommen kunne forventes å være og slik den faktisk var, herunder feilens omfang, art og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik skal det mye til før et forhold utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

Det fremkommer av skadetaksten at utbedringskostnadene anslås til kr 63.750,- inkl mva. av dette utgjør kr 11.875,- kostnader ved å legge nye fliser. Dette er kostnader som kjøper ikke kan kreve dekket, da han i forbindelse med kjøpet ble klar over sprekke i flisene. Utbedringskostnadene som kan komme i betraktning utgjør etter dette kr 51.875,-. Dette utgjør om lag 2,5% av kjøpesummen.

Det følger av takstrapporten utarbeidet forut for salget at det er registrert bom og sprekker i fliser på badet. Det fremkommer videre av selgers egenerklæringsskjema at det er sprekker i fliser på badet, og at det er gjort arbeider av selger som er ufaglært i forbindelse med en råteskade i dusjhjørne. Det

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at de underliggende konstruksjoner på baderommet er nyere enn fra byggeåret, og sekretariatet legger derfor dette til grunn. Baderommet er derfor antageligvis fra før våtromsnormen, og dette vil i noen grad være egnet til å svekke forventningene en kjøper kan ha til baderommets oppbygning.

Slik Sekretariatet ser det gitt risikoopplysninger om baderomsgulvets tilstand. Dette medfører slik Sekretariatet ser det at kjøpers forventninger til baderommet reduseres. Baderom har normalt stort skadepotensiale og sekretariatet er av den oppfatning at kjøper hadde en klar oppfordring til å undersøke forholdet nærmere, da det ut fra de gitte opplysninger var grunn til å frykte for underliggende skader. Det bemerkes at de skader som er avdekket ikke er slike skader som man normalt vil forvente ved sprekker i et gammelt flisgulv. Dette har imidlertid slik sekretariatet ser det mindre betydning.

Ut fra dette og det forhold at utbedringskostnadene er relativt små sammenholdt med kjøpesummen har sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel ved eiendommen.”

Kjøpers advokat ba om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 05.06.2008 (bilag 10).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det reklamerte forhold representerer en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.