

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 317

07.02.12

Saken omhandler:

Tilbakeholdt opplysning om feil fall til sluk på bad samt manglende flis bak vaskemaskin. Avhendingsloven § 3-7, innvirkningskriteriet.

Leilighet i bygård fra 1905, ble i juli 2010 solgt ”som den er” for kr. 2 500 000,-. Overtakelsen fant sted 30.09.2010. I november 2010 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over manglende fall mot sluk på bad og manglende flis bak vaskemaskin. Det ble utarbeidet skaderapport som konkluderte med at fallet til sluk ikke var forskriftsmessig, og den beste utbedringsmetoden var å legge nytt flisgulv over det eksisterende. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at feil ved badrom ikke utgjorde mangel etter avhl. § 3-7. Det var grunn til å anta at selger hadde hatt eller burde hatt kjennskap til manglende fall mot sluk. Videre var dette en opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 var imidlertid ikke oppfylt etter selskapets syn, slik at det ikke forelå mangel etter denne bestemmelsen. Kjøper påklaget selskapet avslag og fremla bilder som viste hvordan baderommet så ut etter dusjing. Det ble anført at manglende fall mot sluk innebar en praktisk ulempe for kjøper som var egnet til å innvirke på avtalen mellom partene, jf. avhl. § 3-7. Etter nok et avslag fra selskapet, ble saken klagen inn til KFE. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at feil ved badrom ikke utgjorde mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet la avgjørende vekt på at det ikke var konstatert noen skade eller lekkasje på badet, og at utbedringskostnadene vurdert opp mot kjøpesummen var lave. Kjøper har klaget saken inn til KFE, og fastholder at innvirkningskriteriet i § 3-7 er oppfylt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 34 900,- (utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet for nemnda er hvorvidt helingsavviket på badegulvet utgjør en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen utgjør et forhold en mangel dersom selger har holdt igjen negative opplysninger om omstendigheter ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om. I tillegg er det et krav at den tilbakeholdte opplysningen må antas å ha virket inn på partenes avtale.

Partene er enige om at selger har holdt tilbake informasjon om at badegulvet ikke hadde tilstrekkelig fall mot sluket. Nemnda legger dette til grunn for den videre vurderingen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Spørsmålet blir etter dette om den tilbakeholdte opplysningen må antas å ha virket inn på partenes avtale, jf. avhendingsloven § 3-7 annet punktum.

I denne saken er det snakk om et baderomsgulv som har en viss helning mot sluket, men helningen er ikke stor nok i forhold til gjeldende krav. Det er en annen faktisk situasjon enn der det eksempelvis er tale om motfall fra sluket. Kostnadene med å utbedre helningen er opplyst å utgjøre kr 34 900, tilsvarende 1,4 % av kjøpesummen. I forhold til nemndas tidligere praksis om når et forhold kan anses innvirke på avtalen, se nemndas uttalelse 7. februar 2012 (KFE-316) med videre henvisninger, er det snakk om et beløp som både i absolutte tall og relativt til kjøpesummen ofte har blitt ansett å oppfylle innvirkningskriteriet. I tidligere saker har det imidlertid vært tale om forhold hvor det har vært en aktuell skade, eller hvor skade fremstår som en nærliggende følge av feilen. Det er det ikke i denne saken. Når nemnda også tar i betraktning at hvor stort det praktiske problemet med helningsavviket utgjør i noen grad beror på hvordan den enkelte beboeren bruker baderommet, har nemnda, under noe tvil, kommet til at den tilbakeholdte opplysningen ikke har virket inn på avtalen mellom partene. Forholdet utgjør derfor ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-975

Leilighet ble i juli 2010 solgt ”som den er” for kr. 2 500 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

”... Leiligheten går over 2 plan, har gjennomgående høy standard og inneholder i 3.etg: ... flislagt bad fra 2005...

*... Byggeår:
Ca. 1905...*

*... Standard:
Leiligheten er oppusset senere år, og har gjennomgående høy standard.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger at hun kjøpte leiligheten i 2007, og hadde bodd i leiligheten i 3 år (**bilag 3**). Videre opplyste selger blant annet:

"Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Nei.

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Ja. Kommentarer: Oppusset bad 2005, forrige eier.

Pkt. 5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eler lignende? Svar: Ja. Kommentarer: Staket opp av rørlegger i 2009, etter dette ikke probl."

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 02.06.2010 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

*"Bad TG: 1.
... Bad er innredet i 1988, oppgradert i 2005 med nytt tettesjikt/membran og flislagte gulv/veggflater. Det er montert dusjvegger – innredning m/servant – veggholdt WC – opplegg for vaskemaskin etc. Spotter i himling. Overlysvindu. Plastsluk fra 1988.*

Det er ved bruk av fuktindikator i våtsonen rundt blandebatteri etc ikke påvist unormale fuktutslag..."

Kjøper overtok eiendommen den 30.09.2010, jf. bilag 1.

Ved e-post datert 29.11.2010 reklamerte kjøper v/ Help Forsikring ASA til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over mangelfullt fall mot sluk, og at det ikke var synlig membran i sluk. Det var også dårlig vanntrykk. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"Kjøper har oppdaget at det er mangelfullt fall mot sluk på bad, og at det ikke er synlig membran i sluk. Det er også dårlig vanntrykk.

Det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått."

Kjøper rekvirerte Ose Ingeniørkontor AS til å besiktige baderommet, og det ble utarbeidet skaderapport datert 14.02.2011 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

*"... 3. Påberopte forhold
Påberopt forhold gjelder et kombinert bad/vaskerom med gulyflate ca. 5.5 m2, hvor det nå er påpekt manglende fall til sluk og manglende flisavslutning på vegg bak vaskemaskin. Kjøper opplyser at de*

to forhold ble oppdaget etter kort tids bruk, det siste vedr. manglende flisavslutning først etter at tørketrommel som fulgte leiligheten ble demontert og man fikk se bak denne...

... Besiktigelse med påvisning av påberopt forhold er foretatt, og takstmannen kunne konstatere at dusjsonen er utført med svingbar dusjvegg og dusjing rett på vegg/gulv, med flislagte flater. Badet er lite og trangt, og for maksimal utnyttelse er dusjsonen liten og med en begrensede kant på gulvet i radius 55 cm fra sentrum sluk. Undertegnede målte ved besiktigelsen heling på ferdig flisgulv og kunne konstatere null fall langs vegg mot dør. Inn mot midtre del av gulv er det i avstand 80 cm fra slukmidte målt 10 mm fall til sluk mot krav på 16 mm. Konklusjonen er at det ikke er forskriftsmessig fall på gulv. Konsekvensen for kjøper er vannsøl ut forbi dusjsonen som må tørkes opp manuelt hver gang dusjen brukes.

Det er for øvrig konstatert manglende flisavslutning ved vannkran for vaskemaskinen, dvs. at det er utett hull inn i veggen, se foto. Reserveflis mangler.

4. Referansenivå og tekniske krav. Vurdering av avvik og eventuell svikt – konklusjoner

... Badet vurderes i forhold til TEK 1997 siden det er renoverert i 2005...

... Det aktuelle badet er i egenerklæring opplyst oppgradert i 2005, og det må konkluderes med at det foreligger teknisk svikt ved at sluk ikke har tilfredsstillende fall og dette innebærer bruksmessige ulemper. Det er ikke konstatert noen skade, lekkasje eller annet.

Basert på en helhetsvurdering er undertegnede av den oppfatning at manglende fall representerer en ulempe, men ikke av et slikt omfang at det ikke bør kunne løses uten full renovering av badet. Under forutsetning av at membranen ligger som smøremembran under flislim vil fall ikke kunne utbedres uten full renovering hvis membranen brytes. Det finnes imidlertid teknisk anvendelige alternativer:

1. Det enkleste er å montere en høyere terskel på gulvet i dusjsone som hindrer vann i å renne frem på gulve ved dusjing. Ulempen er at eneste sluk da befinner seg inne i en annen sone enn gulvet for øvrig.
2. Legger nytt flisgulv oppå det eksisterende. Dette gir mulighet for rikelig/tilstrekkelig fall til sluk, og er teknisk mulig fordi terskel til dør er høye og kan reduseres.

Alternativ 1 er dårligere enn alternativ 2 fordi vannlekkasje utenom dusjsone må forsere en høyere terskel for å få avløp fra sluk. Vi legger derfor til grunn at alternativ 2 utføres for å avhjelpe problemet.

Manglende flis ved tappekran for vaskemaskinen må forutsettes å kunne løses ved å skaffe tilsvarende flis og derved på enkelt vis tette hullet på en tilfredsstillende måte...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... De beregnede kostnader er angitt i detaljert kalkyle i vedlegg, samlet kr. 27.925,- eks. mva. Med tillegg for 25 % mva, blir totalkostnaden avrundet kr. 34 900,- inkl. mva. ”.

Kjøper oversendte skaderapporten til selskapet i e-post datert 28.03.2011 (**bilag 7**). I e-posten bemerket kjøper:

”Det fremgår av rapporten at takstmann har konstatert manglende fall mot sluk. I tillegg mangler flis ved tappekran til vaskemaskin.

Badet er i strid med forskriftskrav i TEK § 8-37, og manglende fall innebærer en klar praktisk ulempe som ikke var påregnelig for kjøper. Oppussing av bad med ny membran og flislegging tilsier at kravet er ivaretatt. Det anses også klart at selger må ha kjent til forholdet. Utbedring ved å legge flis er beregnet til kr. 29 125,-.

Det anføres at det foreligger mangel etter avhl §§ 3-7 og 3-8.

Det kreves prisavslag/erstatning lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering, totalt kr 34 900,- jf. avhl. § 4-12 (2) og § 4-14.”.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 05.04.2011 (**bilag 8**). Selskapet bemerket innledningsvis at det ikke var grunnlag for å anføre at det forelå en uriktig opplysning om baderommet etter avhl. § 3-8. Videre bemerket selskapet følgende vedrørende avhl. § 3-7:

”Tidligere salgsledd har opplyst til selskapet at alt arbeid som ble utført på bad i 2005, ble utført av faglærte. Vedkommende ble fortalt av ansvarlig flislegger at det ville være vanskelig å få til tilstrekkelig fall til sluk grunnet dusjområdets begrensede størrelse.

Selv våtromsnormen tillater at utførende utviser skjønn ved etablering av fall til sluk, slik at dette ikke kan kritiseres nevneverdig. Manglende fall til sluk ble kompensert ved etablering av gummilist på gulv. Det manglende fallet medførte ingen praktiske problemer for vedkommende.

Når det gjelder manglende flisavslutning på vegg bak vaskemaskin, var dette noe selger ikke kjente til. Selger kjøpte leiligheten med hvitevarer montert, slik at muligheten til å kontrollere veggen bak vaskemaskin, i beste fall var minimal.

Dette forholdet kan uansett ikke sies å ha virket inn på avtalen, da med tanke på utbedringskostnaden.

Vår forsikringstaker har selv ikke opplevd det manglende fallet som problematisk, utover ved et tilfelle hvor sluket gikk tett. Det ble da gjennomført staking av sluk med rørlegger. Etter at dette ble gjennomført fungerte løsningen tilfredsstillende.

Rapportansvarlig for boligsalgsrapporten gjennomførte en funksjonstest av dusjen ved sin befaring. Vedkommende satte på dusjen og fant at tilrenningen til sluket fungerte tilfredsstillende. Det ble derfor ikke gitt noen kommentarer i rapporten.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det skal bemerkes at rapportansvarlig også utarbeidet takst ved forrige overdragelse, og har således relativt god kjennskap til boligen.

Det er grunn til å anta at selger har, eller burde hatt, kjennskap til manglende fall til sluk. Det må videre antas at opplysningen, for det tilfelle at selger har eller burde hatt kjennskap til omstendigheten, er noe kjøper har grunn til å regne med å få.

Uavhengig av dette står mangelsvurderingen, slik vi ser det, og på faller på innvirkningskriteriet.

Det er forelagt et utbedringsforslag som innebærer at gulvet bygges opp ved sparkel og det monteres nye fliser. Det er videre foreslått å montere en høyere terskel på gulvet i dusjsonen, men alternativ en vurderes å være mest hensiktsmessig.

Som nevnt over vil det, ved utføring av arbeid være rom for å utvise skjønn når det gjelder etablering av sluk i våt sone, men det er likevel slik at utførelsen, per definisjon, er i strid med gjeldende teknisk forskrift.

Den foreliggende løsning har p.t ikke medført skader på bad, og det er ikke gitt uttrykk for at skader er nært forestående. Imidlertid medfører løsningen en viss bruksmessig ulempe, ved at kjøper manuelt må tørke opp vann ved bruk av dusjen.

Etter en helhetsvurdering, er vi kommet til at innvirkningskriteriet ikke kan anses for å være oppfylt.

Det må legges vekt på den, relativt, minimale bruksmessige ulempen nåværende løsning medfører for deres kunder. Det må videre legges vekt på at problemet tilsynelatende kan holdes i sjakk ved fornuftig bruk av dusjnisen, og jevnlig kontroll av sluk.

Det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-7, jf. § 3-9, 1.pkt. ”.

Kjøper påklaget selskapets avslag ved brev datert 14.04.2011 (bilag 9), og bemerket følgende:

”Det legges til grunn at tvisten gjelder hvorvidt innvirkningskriteriet er oppfylt, jf. avhl. § 3-7, 2.pkt.

Vedlagt er et bilde som illustrerer hvordan badet ser ut etter under 10 minutters dusjing. Det fastholdes at manglende fall mot sluk innebærer en praktisk ulempe som er egnet til å innvirke.

Det vises også til rapporten fra takstmann Trond Ose hvor han konkluderer med at det bør kunne løses ved lokal utbedring, men at kun alternativ 2 vil avhjelpe problemet. Kostnadene utgjør rundt kr 30 000,-, noe som også kvantitativt tilsier at forholdet er egnet til å innvirke.

Det fastholdes at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedlagt kjøpers brev fulgte bilder av baderommet, som illustrerte hvordan badet så ut etter dusjing (**bilag 10**).

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev datert 31.05.2011 (**bilag 11**). Her bemerket selskapet:

"Vi er fremdeles av den oppfatning at innvirkningskriteriet ikke er å anse som oppfylt i det aktuelle. Det påberopte forhold er, etter sin art, ikke egnet til å ha virket inn på avtalen.

Det anføres at utskifting/reparasjon av gummilist i dusjsonen må anses som ordinært vedlikehold. Det kan således ikke ses vekk fra at forholdets omfang skyldes normal slitasje på listen.

Uansett settes det spørsmålsteget ved nødvendigheten av et utbedringsforslag til en kostnad på ca. kr. 30 000,- når man setter badets egenskaper før og etter utbedring opp mot hverandre. Det vises i den sammenheng til betraktningene rundt kost/nytte i Borgarting lagmannsretts dom av 10. mars 2008 (LB-2007-110904)."

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 19.10.2011 (**bilag 12**). Kjøper fastholdte at feil fall mot sluk og manglende flis bak vaskemaskin utgjorde mangel etter avhl. § 3-7, og bemerket:

"... Kjøper oppdaget raskt at det er manglende fall mot sluk. Det antas uomtvistet at selger også må ha kjent til det. Protector har også erkjent at det er noe kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om. Krav er imidlertid avvist med henvisning til at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7, 2.pkt ikke er oppfylt.

Selger har anført at manglende fall ikke medfører noen praktiske problemer for henne, bortsett fra ved ett tilfelle hvor sluket gikk tett. Kjøper mener imidlertid at det innebærer en klar praktisk ulempe også ved normal bruk. Ved dusjing renner vann utover gulvet utenfor dusjnisen, og man må tørke opp manuelt.

Montering av en høyere terskel vil hindre at vann renner mot sluk ved lekkasje. Takstmann anser derfor ikke dette som noen tilfredsstillende løsning.

Det anføres at manglende sluk her innebærer en praktisk ulempe som er egnet til å innvirke. Utbedringskostnader på ca. kr 30 000,- tilsier også at vilkåret er oppfylt."

KKFE mottok sakens dokumenter fra selskapet i e-post datert 24.10.2011 (**bilag 13**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 28.10.2011 (**bilag 14**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at feil ved badrom ikke utgjorde mangel etter avhendingsloven § 3-7. Sekretariatets mangelsvurdering hitsettes i sin helhet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til feil fall mot sluk på bad og manglende flis bak vaskerom, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Spørsmålet for sekretariatet i nærværende sak, er hvorvidt feil ved baderom utgjør mangel etter avhendingslovens § 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.

I denne saken er kjøper (Help Forsikring) og selger (eierskifteforsikringsselskapet) enige om at selger har tilbakeholdt opplysning om baderommet som hun kjente eller måtte kjenne til. Videre er partene enige om at den tilbakeholdte opplysningen er en opplysning som kjøper har grunn til å regne med å få. De to første vilkårene i avhendingsloven § 3-7 er følgelig oppfylt.

Spørsmålet blir da om den tilbakeholdte opplysningen 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 alminnelighet, dersom det forut for avtalen var kjent at baderomsgulvet i dusjsonen hadde manglende fall mot sluk.

Kjøper viser til at manglende fall til sluk innebærer en klar praktisk ulempe ved normal bruk av baderommet, ved at vann renner utover gulvet utenfor dusjnisen, og man må tørke opp manuelt. Utbedringskostnadene er også egnet til å innvirke i følge kjøper. Selskapet er imidlertid av den oppfatning at forholdet ikke er egnet til å innvirke, og viser blant annet til at skadeforholdet omfang skyldes normal slitasje på listen i dusjnisen.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering, og under noe tvil, kommet frem til at den tilbakeholdte opplysningen om manglende fall til sluk, ikke ville ha virket inn på den inngåtte avtalen mellom partene.

Sekretariatet er enig i at utilfredsstillende fall til sluk utgjør en teknisk svikt med baderommet, med bruksmessige ulemper for kjøper. Sekretariatet legger imidlertid avgjørende vekt på at det ikke er konstatert noen skade eller lekkasje ved baderommet som gjør at det er behov for utbedring. Så lenge det ikke er dokumentert noen skade ved baderommet, kan ikke sekretariatet se at opplysningen om fall ville virket kjøpsmotiverende for en kjøper i alminnelighet.

Mangelens art må også sammenholdes med mangelens omfang, dvs. utbedringskostnadenes størrelse. I dette tilfellet utgjør utbedringskostnadene om lag 1,3 % av boligens kjøpesum, hvilket etter sekretariatets syn er for lavt til at innvirkningskriteriet kan sies å være oppfylt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

Når det reklamerte forhold ikke utgjør mangel etter avhendingsloven, kan det ikke gjøres gjeldende overfor selger/eierskifteforsikringen.”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved e-post datert 07.11.2011 (**bilag 15**). Kjøper var uenig i sekretariatets vurdering, og krevde en ny behandling av saken hos KFE. Av kjøpers klage hitsettes:

”Det vises til sekretariatets behandling hvor klager ikke gis medhold. Det bes om at saken blir behandlet av Klagenemnda.

Sekretariatet har kommet til at tilbakeholdt opplysning om manglende fall mot sluk ikke ville ha innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-7, 2.pkt.

Det er lagt avgjørende vekt på at det ikke er konstatert noen skade eller lekkasje, og at utbedringskostnadene forholdsmessig er lave.

Det fastholdes at forholdet utgjør en klar praktisk ulempe. Det vises også til at faren for at vann kan renne ut i gangen ved lekkasje utenfor dusjnisen. Utbedringskostnadene størrelse er dessuten såpass høye i seg selv at også dette tilsier at innvirkningskriteriet er oppfylt.”.

Ved e-post datert 07.11.2011 varslet selskapet om at de ikke hadde ytterligere kommentarer i saken overfor KFE (**bilag 16**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil fall til sluk og manglende flis bak vaskemaskin utgjør 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.