

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 344

04.06.12

Saken omhandler: Feil ved fall på badromsgulv. Avhendingsloven § 3-7

Borettslagsleilighet oppført i 1989, ble i november 2011 solgt ”som den er” for kr. 4 250 000,-. Overtakelsen fant sted 16.01.2012. I slutten av januar 2012 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over at det rant vann vekk fra dusjhjørnet og utover badromsgulvet ved dusjing. Det gjeldende baderommet hadde kjøper blitt opplyst var nyoppusset i 2010 av fagfolk. Kjøper rekvirerte takstmann til å besiktige boligen, og det ble konkludert med at gulvet på bad hadde manglende fall til sluk. Ved dusjing rant det vann ut av dusjhjørnet, og badegulvet oppfylte ikke forskriftskravet om at rom med sluk skulle ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som måtte antas å bli utsatt for vann regelmessig. Takstmannen anbefalte en lokal utbedring av badromsgulvet. Kjøper anførte at manglende fall til sluk på bad utgjorde mangel etter avhl. § 3-7. Ettersom kjøper umiddelbart hadde avdekket forholdet etter overtakelsen, ble det lagt til grunn at selger måtte ha kjent til det samme problemet. Selger hadde imidlertid ikke opplyst om problemet ved salget. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den henvisning at selger ikke hadde opplevd fallet til sluk som noe problem med baderommet etter at det hadde blitt montert lister nederst i dusjhjørnet. Selger hadde derfor ikke gitt mangelfulle opplysninger forut for avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og fastholdte at feil ved fall til sluk på badromsgulv utgjorde mangel etter § 3-7. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at badromsgulvet ikke utgjorde mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet la til grunn at manglende fall mot sluk og vannansamling på badromsgulv var et forhold som selger kjente eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen. Fallproblematikken var videre en opplysning som en kjøper i alminnelighet hadde grunn til å regne med å bli opplyst om. Sekretariatet var imidlertid av den oppfatning at den tilbakeholdte opplysningen om manglende fall til sluk ikke ville ha virket inn på den inngåtte avtalen mellom partene. Innvirkningskriteriet i § 3-7 var derfor ikke oppfylt. Kjøper er uenig i sekretariatets avgjørelse, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 61 250,- inkl. mva (utbedringskostnader) og kr. 7 895,- inkl. mva (takstmannsutgifter).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet for nemnda er hvorvidt helningsavviket 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

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

opplyst om. I tillegg er det et krav at den tilbakeholdte opplysningen må antas å ha virket inn på partenes avtale.

Klagekontoret har i sin vurdering av 23.3.2012 (Bilag 12 til redegjørelsen), vist til nemnda sin avgjørelse av 7.2.2012, KFE-317. Nemnda peker på at det er tre forhold som skiller sakene fra hverandre og som isolert sett trekker i retning av at det foreligger mangel i denne saken, selv om det ikke var mangel i den tidligere saken. Det vises her til at kostnadene i denne saken er nær dobbelt så høye som i KFE-317 og at det er tale om et nyere bad. Videre hadde badegulvet i den tidligere saken fall mot sluket, selv om dette ikke var stort nok i henhold til gjeldende krav, mens det i denne saken er stedvis fall, stedvis motfall og stedvis flatt gulv.

Når nemnda likevel, under tvil, kommer til at det ikke foreligger mangel i denne saken, skyldes det de praktiske konsekvensene feilen medfører. Ut fra bildene som er fremlagt, fremkommer det at den praktiske konsekvensen av problemene med fallet er begrenset til at det samler seg noe vann i et helt begrenset område utenfor dusjhjørnet. 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.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KFE sak nr. 11874-002-1037

Borettslagsleilighet ble i november 2011 solgt "som den er" for kr. 4 250 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... Stor og meget pen 3-roms leilighet (...) Flislagt bad og wc fra 2010...

... **Bygningen:**

Oppført i 1989...

... **Boligen:**

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Lys og stor og meget pen 3-roms leilighet (...) Leiligheten har nytt bad og separat wc som er pusset opp i 2010... ”.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de kjøpte leiligheten i 2008, og hadde bodd i leiligheten i 3,5 år. 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.

Pkt. 2.1. Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Svar: Faglært. Kommentarer: Holm VVS org nr (...), Sterk AS org nr (...). ”.

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 26.10.2011 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

*”... **Sammenfattet beskrivelse***

... Leiligheten er vedlikeholdt. Eier opplyst at badrom og wc ble pusset opp/rehabiliteret i 2010. Rør i rør system, byttet sluk og fuktsperre...

*... **253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister**
... Fliser på bad...*

***254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger**
... Fliser på bad... ”.*

Kjøper overtok eiendommen den 16.01.2012, jf. bilag 1.

Ved e-post datert 26.01.2012 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over at det rant vann vekk fra dusjhjørnet og utover badromsgulvet ved dusjing. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”Kjøper har avdekket at det renner vekk fra dusjhjørnet og utover badromsgulvet.

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 takstmann Øyvind Solberg v/ Våtrom Entreprenøren AS til å besiktige badrommet, og det ble utarbeidet skaderapport datert 16.02.2012 (**bilag 6**). Av skaderapporten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"2.1 PÅBEROPT FORHOLD

Ny eier oppdaget etter kort tids bruk av badet, at vannet i dusjhjørnet ikke rant til sluket, men utover gulvet.

Etter avtale har undertegnede vært på befaring samt gjennomgått dokumentene i overnevnte sak.

KOMMENTARER:

Badet fremstår som pent og fagmessig utført. Det er ca 8m2 og inneholder dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og servantinnredning.

Det er opplyst i egenerklæringen at badet er renovert av fagpersoner fra firma Holm VVS og Sterk AS.

Det er oppgitt i salgsoppgaven at bad og wc-rom er pusset opp i 2010.

Dusjhjørnet har rette glassvegger, som kan slås sammen. Det er montert noen tynne lister på gulvet, for å holde vannet inne i dusjhjørnet.

Ved funksjonskontroll av dusjen, så rant vannet ut av dusjhjørnet. Det meste av vannet kom ut på hjørnet av dusjen. Man kunne også se i fugene, at det jevnlig var tilført vann ut på gulvet. Listene som var montert på gulvet hadde ingen funksjon.

Når undertegnede målte med planlaser, kunne man se at det var godt fall fra veggene, mot slukristen. Fra slukristen og mot ytterhjørnet på dusjhjørnet, og videre utover gulvet, var det helt flatt.

Et lite område i ytterhjørnet på dusjen lå litt lavere enn slukristen, og hadde da negativt fall.

Når man la vateret på gulvet rett utenfor dusjen, kunne man se at det var helt flatt. Dette bekreftet målingene med planlaser.

FORVENTET LEVETID OG OPPBYGGING

Forventet levetid for bad bygget på denne tiden anslås å være fra 15 – 25 år, avhengig av bruk, belastning og oppbygging...

... 2.3 KONKLUSJON

Her oppfyller ikke badet forskriftenes krav, om at rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Det er helt flatt gulv i deler av dusjhjørnet, og i området utenfor. Et lite område i dusjhjørnet har negativt fall mot sluk. Listene som er montert på gulvet for og holde vannet inne i dusjhjørnet, har ingen funksjon.

3.1 UTBEDRING

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

For å utbedre manglende fall på dette badet, må man først demontere nødvendig sanitærutstyr. På begge dørene inn til badet må dørlistene demonteres og dørkarmene heises, slik at man har høyde for og avrette gulvet. Gulvflisene mot dørterskelen fjernes, og gulvmembranen avdekkes forsiktig og renses. Membranen skjøtes og det lages en oppkant på denne mot terskel på begge dørene. Gulvflisene primes og behandles for heft, før man avretter gulvet med tilstrekkelig fall, med en fiberarmert støpemasse. Deretter flislegges og fuges hele gulvet. Det legges nye mykfuger i overganger gulv/vegg. Sanitærutstyr og dørlister monteres...

... 4.1 UTBEDRINGSKOSTNADER PRISOVERSLAG

*På bakgrunn av ovennevnte anbefaling, kan vi tilby dette for **totalt kr. 49 000,- eks. mva...**”.*

Kjøper oversendte skaderapporten til selskapet ved brev datert 29.02.2012 (**bilag 7**). Av kjøpers kravsbrev hitsettes:

”... Umiddelbart etter overtagelse oppdaget kjøper at det lekker vann ut fra dusjhjørnet og utover badegulvet.

Kjøper tok deretter kontakt med Help forsikring og det ble rekvirert en takstmann.

Av skaderapporten fremgår det at det ikke er etablert fall mot sluk og at dette er et krav etter forskriftene på tidspunktet badet ble pusset opp. I tillegg fremgår det at det er montert lister rundt dusjsonen, men at disse ikke har noen funksjon.

Sakens rettslige side

... Det anføres at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Kjøper oppdaget umiddelbart etter overtagelse at det rant vann utover badegulvet ved bruk av dusjen. Selger, som i henhold til egenerklæringen selv har bodd i leiligheten i 3,5 år før salget, må ha kjent til dette problemet. Til tross for dette er det ikke gitt noen informasjon om forholdet i selgers egenerklæring eller i øvrig salgsdokumentasjon.

At nyoppussede bad har tilstrekkelig fall mot sluk slik at vannet ikke renner utover badegulvet ved dusjing, er av sentral betydning for de fleste boligkjøpere. At fall mot sluk er et forskriftskrav, tilsier at dette er en viktig egenskap for alle bad der det dusjes rett på flis. Utbedringskostnadene er i tillegg betydelige. Dette er opplysninger om ”omstende” ved eiendommen som kjøper kunne regne med å få. Innvirkningskriteriet er oppfylt.

I medhold av avhendingsloven § 4-12 (2) kreves prisavslag med kr 61 250 inkl. mva som tilsvarer utbedringskostnadene stipulert i skaderapporten.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Utgifter til rapport fra takstmann Øyvind Solberg kreves prinsipielt dekket som prisavslag, subsidiært som erstatning. Det vises til avhendingsloven § 4-14, jf. § 4-5. Vilkårene for erstatning er oppfylt, herunder kontrollansvaret. Faktura vil ettersendes... ”.

Selskapet avslo kjøpers krav i e-post datert 12.03.2012 (**bilag 8**). Selskapet var av den oppfatning at fall til sluk ikke utgjorde mangel etter avhl. § 3-7. Av selskapets avslag hitsettes:

”... Vedrørende selgers opplysningsplikt

Etter vårt skjønn er det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger har gitt mangelfulle opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold...

... Selger har ikke prøvd å skjule noe vedrørende fallet på badegulvet. Fallet har fungert fint for selger. Hun har ikke opplevd at dette var et problem etter at list ble montert. Før dette kom det noe vann ut på gulv, men dette ble avhjulpet med list og forholdet var ansett som utbedret. Dette fikk hun også bekreftet av håndverkere. Det er ikke grovt uaktsomt av selger å ikke oppdage at fallet på badet ikke var forskriftsmessig. Hadde selger vist om forskriftsbruddet, hadde selger reklamert til sin håndverker.

Vi kan ikke se at det er grunnlag for å konstatere at selger har gitt mangelfulle opplysninger i denne saken... ”.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 16.03.2012 (**bilag 9**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Som følger av vedlagte skaderapport er det konstatert mangelfullt fall mot sluk på bad fra 2010, samt at monterte lister under glassveggene rundt dusjhjørnet ikke hindrer vannet fra å renne utover gulvet. I følge takstmann er baderomsgulvet flatt med delvis motfall og listene har ingen funksjon.

I følge takstmann kan problemet avhjelpes uten full renovering av badet, ved å legge nye fliser oppå eksisterende. Kostnaden er anslått til kr 61 250 inkl. mva.

Badet er opplyst oppusset i 2010. Det er ikke gitt noen negative merknader...

... Da selger selv har registrert at det kommer vann ut på badegulvet ved bruk, må hun ha visst at det ikke var fall mot sluk. Dette innebærer en klar praktisk ulempe ved bruk i og med at badegulvet må tørkes manuelt.

Listene som er montert har i henhold til vedlagte skaderapport ingen funksjon og det renner vann utover gulvet til tross for disse listene. Kjøper oppdaget dette umiddelbart etter overtagelse, og det har formodningen mot seg at selger ikke har opplevd tilsvarende problemer.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Da gulvet er flatt og har delvis motfall er det fare for at vann renner utover baderomsgulvet og kan skade andre deler av badet. At fall mot sluk er et forskriftskrav tilsier at dette er en viktig egenskap for alle bad der det dusjes rett på flis. I tillegg er utbedringskostnadene betydelige. Tilbakeholdt informasjon om manglende fall mot sluk har således virket inn på kjøpet.

På bakgrunn av ovennevnte gjøres det gjeldende at selger har tilbakeholdt opplysninger om omstendigheter ved eiendommen som vedkommende måtte kjenne til og at dette har innvirket på kjøpet, jf. avhl. § 3-7.

I medhold av avhendingsloven § 4-12 (2) kreves prisavslag med kr 69 145 inkl. mva. Beløpet inkluderer utbedring og nødvendig undersøkelse av forholdet... ”.

Vedlagt kjøpers klage fulgte bilder av baderomsgulvet som viste hvordan baderomsgulvet så ut etter at dusjen hadde blitt brukt (**bilag 10**).

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 20.03.2012 (**bilag 11**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 23.03.2012 (**bilag 12**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at det reklamerte forhold ikke utgjorde mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet la til grunn at manglende fall mot sluk og vannansamling på baderomsgulv var et forhold som selger kjente eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen. Fallproblematikken var videre en opplysning som en kjøper i alminnelighet hadde grunn til å regne med å bli opplyst om. Sekretariatet var imidlertid av den oppfatning at den tilbakeholdte opplysningen om manglende fall til sluk ikke ville ha virket inn på den inngåtte avtalen mellom partene. Innvirkningskriteriet i § 3-7 var derfor ikke oppfylt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til feil fall mot sluk på bad, 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.

Selskapet anfører at selger ikke har kjent til lekkasjeproblematikken ved dusjingen etter at listene nederst i dusjhjørnet ble montert. Det fremgår imidlertid av sakens dokumenter, herunder skaderapporten til takstmann Øyvind Solberg, at vann renner ut av dusjhjørnet ved dusjing. Dette bekreftes også av kjøper, som opplevde problemet umiddelbart etter overtakelsen, jf. kjøpers brev av 29.02.2012. Basert på de fremlagte dokumenter i saken legger sekretariatet til grunn at manglende

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

fall mot sluk og vannansamling på baderomsgulv er et forhold som selger kjente eller i alle fall 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 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 dusjsjonen hadde manglende fall mot sluk.

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. Det vises i den sammenheng til Klagenemnda for Eierskifteforsikring sin uttalelse av 7. februar 2012 (KFE-317).

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.”

Kjøpers advokat ba om å få saken overprøvd av Klagenemnda for Eierskifteforsikring i e-post datert 29.03.2012 (**bilag 13**). I klagen ba kjøper om en ny vurdering av saken i KFE, og viste til kjøpers klage til KKFE av 16.03.2012 (**bilag 9**) med vedlegg.

Ved e-post datert 03.04.2012 ble selskapet gitt frist til 10.04.2012 til å inngi sine merknader i saken overfor KFE (**bilag 14**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved fall på baderomsgulv utgjør mangel etter avhendingsloven § 3-7.

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.