

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 043

05.11.2007

Saken omhandler: utett baderomsgulv, § 3-9, 2.pkt

Selveierleilighet oppført ca 1900, ble høsten 2005 solgt ”som den er” for kr 920.000,-. Overtakelsen fant sted 03.09.2005. Et par dager etter overtakelse tettet avløpet seg på bad i forbindelse med dusjing, og vannet rant ut på baderomsgulvet og ned i sluk på gulvet. Naboen i leiligheten under oppdaget da at det kom vann ned fra baderomstaket hans, og at det luktet mugg på soverommet ved siden av. Kjøper/klager anførte at selger hadde gitt feil opplysninger i forbindelse med salget, og at en slik feil ble ansett som et vesentlig avvik fra forventet stand. Selskapet avviste klagen med henvisning til at det reklamerte forhold ikke utgjorde noen mangel ved eiendommen. Kjøper er uenig i selskapets inntatte standpunkt da han mener at § 3-9, 2.pkt er overtrådt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: min. kr 100 000 – 120 000,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda skal ta stilling til er om det påklagde 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.

Med bakgrunn i de opplysninger som fremgikk av salgsdokumentasjonen, måtte klager legge til grunn at badet var ca 16 år på avtaletidspunktet. I salgsdokumentasjonen var det videre gitt opplysninger om at det var registrert høye fuktverdier i gulvet og at dette ville kunne medføre fuktskader dersom badets tettesjikt ikke var i orden.

Nemnda er enig med klager i at badet var i dårligere stand enn man kunne forvente. Badet hadde imidlertid nådd en så høy alder at det etter nemnda sitt syn ikke var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Det vises i denne

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

sammenheng til bestemmelsens forarbeider, Ot.prp.nr 66 (1990-1991) s. 92 jf. Ot.prp.nr 80 (1986-1987), hvor det fremgår at misforholdet mellom eiendommens faktiske tilstand og det kjøper kunne forvente må være "utvilsomt". Sett i forhold til badets alder finner nemnda heller ikke at utbedringskostnadene, vurdert opp mot kjøpesummen, er av en slik størrelsesorden at vesentlighetsterskelen kan anses for overskredet.

Forholdet utgjør etter dette ingen mangel i henhold til den inngåtte avtale mellom partene.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-145 av 14.08.2007.

Selveierleilighet ble høsten 2005 solgt "som den er" for kr 920 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I forbindelse med salget var det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og boligsalgsrapport med selgers egenerklæring (**Bilag 3**). Fra salgsoppgaven hitsettes:

Byggeår:

Opprinnelig bygget antatt ca. 1900. Totalrenovert 1989.

Fra boligsalgsrapporten (**bilag 3**) fremgikk det under pkt. Bad/wc/vaskerom:

Vurdering: Her er det støpt gulv med varmekabler og fliser, fliser på veggene og malt panel i taket. Det er montert dusjhjørne, servant, klosett og opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Måleren indikerer høy fuktighet i gulvet i og ved dusjen, ikke i vegger; Tg:2.

Er membranen i orden skal ikke det ha noen betydning, i motsatt fall vil det medføre fuktskader; Tg:1.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) fremgikk det at han hadde bebodd eiendommen i 9 år. Videre fremgikk det under pkt. 1: *Kjenner du til feil ved våtrommene, f.eks lekkasje, råte eller soppskader?* Svar: *Nei.*

Kjøper overtok eiendommen 03.09.2005 (**bilag 1**). Like etter overtakelsen ble avløp på bad tett slik at vannet rant utover baderomsgulvet og ned i sluk på baderomsgulvet. Dette resulterte i en lekkasje til

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

naboen i underetasjen, som oppdaget at det kom vann ned fra himlingen på badet. Reklamasjon ble fremmet overfor selskapet 31.10.2005 (**bilag 4**).

I reklamasjonen anførte klager at ... *Vi fikk en rørlegger fra Rørlegger'n AS på Vallemyrene til å se på skadene. Han kunne konstatere at rørene fra dusj til koblingen på badegulvsluket var tette og at røret var underdimensjonert til bruk av dusjing. Han konstaterte også at membranen var gåen.*

Kjøper innhentet skaderapport fra Gjensidige forsikring 18.10.2005 (**bilag 5**) som ble oversendt selskapet i følge med reklamasjonen. Fra rapporten hitsettes:

"Forsikringstaker dusjer, avløpt tetter og vann flyter ut på gulvet. Dette kommer ned i underliggende leilighet. Ved befaring ble skaden kun observert fra baderommet. Åpent røropplegg til trykkvann er ført gjennom baderomsgulvet med klaring rundt. Sprekkdannelse i fliser over dør og på gulvet tyder på setninger i undergulvet. Konklusjon: Feilkonstruksjon av badet er årsak til skaden. Undergulvet gir etter antakelig pga. underdimensjonering og rørgjennomføringer i baderomsgulvet fører til at våtrommet er utett". Det ble utarbeidet et kostnadsoverslag for utbedring på kr 100 000 – 120 000,-.

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 11.11.2005 (**bilag 6**). Som grunnlag ble det anført at selger ikke hadde gitt feil opplysninger ved salget ettersom kjøper fikk opplyst om et mulig problem med baderommet i salgsdokumentasjonen (Boligsalgsrapporten **bilag 3**). På grunn av disse opplysningene konkluderte selskapet med at det heller ikke forelå et vesentlig avvik fra det forventbare, jf avhl § 3-9, 2.pkt,

Kjøper påklaget avslaget til selskapet i brev mottatt 14.02.2006 (**bilag 7**). Det ble anført at han hadde krav på erstatning/prisavslag ettersom badet var underdimensjonert, hadde blitt påvist setningsskader og hadde feil montert rør. Det viste seg at det var sluket på baderomsgulvet som var feil. Ingen av disse skadene var nevnt i salgsrapporten.

Kjøper fremla uttalelse fra Rørlegger'n AS av 07.02.2006 (**bilag 8**) i følge med klagen. Her fremgikk det at: *"Sannsynligvis er det utett i overgangen mellom gulv og sluk i gulv. Badstusluket i dusj er koblet inn på sluk i gulv".* Rørleggeren konstaterte at det var feil på sluk i baderomsgulvet som hadde forårsaket lekkasjen.

Selskapet forela reklamasjonen for selger av eiendommen, som kommenterte denne i skriv av 17.04.2006 (**bilag 9**). I tilbakemeldingen opplyste selger at han under sin eiertid aldri hadde opplevd dårlig lukt, tegn på fukt eller lekkasje på badet. Selger uttalte videre:

"Jeg har merket at det kunne samle seg en del vann i dusjhjørnet (kanskje opptil 5-10 mm), men siden jeg har hund og brukte å vaske hunden i dusjen, regnet jeg med at dette kom av at det ble en del håravfall/slagg fra hunden. Jeg rensset derfor avløpet jevnlig med plumbo som hadde god effekt. Jeg opplevde derfor aldri at avløpet tettet seg eller at det samlet seg så mye vann at det kunne blitt noe problem av dette".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Når det gjaldt sprekk i den ene flisen på badet informerte selger at han trodde det var på grunn av at badedøren hadde blitt smelt hardt igjen gjentatte ganger. Selger stilte seg videre kritisk til hvordan rørleggeren undersøkte det reklamerte forhold. Selger var til stedet under befaringen, og anfører i brevet at:

"Jeg så med forundring at rørlegger satte vannet på fullt trykk, slik at det etter en stund sto ca 2-3 cm med vann oppover veggene i dusjhjørnet. Vannet flommet da selvfølgelig utover kantlistene på dusjhjørnet og utover baderomsgulvet. Til dette kan jeg bare si at det her må være en individuell praksis i hvordan man generelt bruker vann i et hus/leilighet".

Selskapet av slo på ny kjøpers klage ved brev 10.05.2006 (**bilag 10**). Selskapet begrunnet det med at det ikke forelå holdepunkter for å legge til grunn at selger hadde tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger, jf avhl §§ 3-7 og 3-8. Det reklamerte forhold var heller ikke et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger; avhl § 3-9, 2.pkt kom da ikke til anvendelse. Selskapet viste til at de opplysninger kjøper hadde fått i salgsdokumentasjonen ga en konkret oppfordring til å undersøke forholdet nærmere. Ut i fra de gitte opplysninger hadde kjøper grunn til å stille lave forventninger til badets tilstand; utbedringer og oppgraderinger måtte påregnes allerede ved avtaletidspunktet. Det ble også lagt vekt på at badet var av eldre dato (16 år gammelt), noe som også måtte ha redusert kjøpers forventninger til badets tilstand. Til slutt ble det anført at: *"Under enhver omstendighet må det gjøres et betydelig standardfradrag på grunn av at kjøper får et langt bedre bad enn hva som følger av avtalen"*.

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret ved brev mottatt 04.10.2006 (**bilag 11**). Kjøper fastholdt sitt standpunkt, og anførte at de opplysninger som selskapet refererte til i sitt avslag av 11.11.2005 og 10.05.2006 ikke hadde noe med den reklamerte skade å gjøre. Verken underdimensjonering, setningsskader eller feil montering/bruk av sluk var nevnt i salgsrapporten. Feilen ved sluket på baderomsgulvet hadde ingenting med det som det ble opplyst om i salgsrapporten, og representerte derved en mangel etter avhl § 3-7.

Forsikringsklagekontoret skrev brev til selskapet 22.02.2007 (**bilag 12**). Kontoret var enig i at det ikke var grunnlag for å reise spørsmål om selger ga mangelfulle eller uriktige opplysninger etter avhl §§ 3-7 og 3-8.

Kontoret var derimot ikke enig i selskapets påstand om at boligsalgsrapporten ved å opplyse om at dersom membranen i gulvet ikke var i orden ville det medføre fuktskader, var en oppfordring til kjøper om å foreta nærmere undersøkelser om forholdet. Her uttalte kontoret videre at:

"Det takstmannen skriver her er selvfølgeligheter. Takstmannen sier ikke noen annet enn at dersom baderomsgulvet ikke er tett så vil det oppstå skade. Dette var imidlertid ingen risikoopplysning og det var heller ingen oppfordring til å foreta undersøkelser, jf Bukkeboddommen".

Selskapet ble til slutt bedt om å vurdere på nytt hvorvidt det reklamerte forhold representerte en mangel i henhold til avhl § 3-9, 2.pkt. Kontoret la vekt på at utbedringskostnadene tilsvarte ca 11 – 13

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

% av kjøpesummen, og at kjøper burde forvente at badet skulle være funksjonelt i en god del år til. Det ble i denne sammenheng vist til rettspraksis, LE-2001-656.

I tilsvar til Forsikringsklagekontorets anmodning av 28.02.2007 (**bilag 13**) fastholdte selskapet sitt standpunkt om at det ikke var en mangel etter § 3-9, 2.pkt, og at risikoen ved det reklamerte forhold burde plasseres hos kjøper. Det ble anført at; *"Ved tolkningen av takstrappen må det legges vekt på at opplysningene er basert på en overfladisk besiktigelse. Opplysningene er derfor ingen garanti for at det ikke er andre feil ved eiendommen, enn det som fremkommer av rapporten"*. Videre fremgikk det at: *"I denne saken er det gitt helt konkrete opplysninger om forhold ved badet som burde gi en kjøper grunn til bekymring"*.

Selskapet fastholdt påstanden om at kjøper hadde fått en klar risikoopplysning i takstrappen når det ble opplyst om at høy fuktighet ikke var et problem så lenge membranen fungerte. Til slutt ble baderommets alder lagt til grunn ved vurderingen av kjøpers forventninger, jf § 3-9, 2.pkt; ettersom den forventede levetid på badet var 20-25 år måtte kjøper være forberedt på en oppgradering av baderommet etter kort tid. Forsikringsklagekontorets henvisning til en lagmannsrettsdom ble avkreftet ved at dommen ikke var parallell til denne saken.

Selskapet anførte subsidiært at det ved en eventuell utmåling måtte gjøres et standardfradrag på mellom 50 – 70 %, som følge av at kjøper ikke hadde krav på å få nytt for gammelt.

Selskapet ba deretter om å få saken fremlagt for Forsikringsskadenemnda.

KFE bes ta stilling til om utett baderomsgulv utgjør et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare etter avhendingslovens § 3-9, 2.pkt, således om selger kan holdes ansvarlig for det reklamerte forhold. Det bes videre ta stilling til størrelsen på det eventuelle prisavslag.