

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 296 08.11.11

Saken omhandler:

Utett gulvmembran på badrom, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1968, ble i februar 2008 solgt ”som den er” for kr. 4 700 000,-. Overtakelsen fant sted 01.08.2008. I februar 2011 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over defekt gulvmembran på boligens bad. Det ble innhentet skaderapport som avdekket at baderommet ikke tilfredsstilte kravene i teknisk forskrift til tett våtrom. Selskapet avslo kjøpers krav med den begrunnelse at det verken forelå opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og videre at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt ikke var oppfylt. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og anførte at det hadde formodningen mot seg at selger ikke hadde kjent til skadeforholdet ettersom baderommet hadde blitt pusset opp i selgers eiertid, og selger hadde således hatt full oversikt over hva som ble gjort på badet. Videre ble det vist til at mangelens art gjorde at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt var oppfylt. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at det reklamerte forhold verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen var sekretariatet av den oppfatning at mangelens omfang måtte tillegges større vekt enn mangelens art. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 223 800,- inkl. mva (kjøpers takstmann) eller kr. 167 500,- inkl. mva (selskapets takstmann)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om hvorvidt den defekte gulvmembranen utgjør en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8, er nemnda i det vesentlige og resultat enig i klagekontorets vurdering av 22.06.11. Uttalelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Spørsmålet for nemnda blir etter dette hvorvidt defekten på badet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 andre 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 inntrykket

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

I spørsmålet om feilen ved badet utgjør en mangel etter § 3-9 andre punktum, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet, medlemmene Anderssen og Vold, har kommet til at forholdet ikke utgjør en mangel ved eiendommen. Overfor nemnda er det fremlagt to fagkyndige vurderinger som begge beskriver en utbedring av baderommet. Det er ikke anført at den metoden og de kostnadene som legges til grunn av selskapets takstmann ikke vil gi et fullt ut tilfredsstillende resultat. Når alternative utbedringsmetoder begge vil gi en tilfredsstillende løsning, er flertallet enig med klagekontoret i at klager må nøye seg med den rimeligste utbedringsmåten, se for eksempel Agder lagmannsretts dom 25. mai 2011 (LA-2010-168761) for så vidt gjelder utmåling av prisavslag. Flertallet legger etter dette til grunn at de totale utbedringskostnadene utgjør kr 167 500 inkl. mva, hvilket utgjør om lag 3,6 % av kjøpesummen. Selv om man tar hensyn til at det er tale om et nyere bad, er dette i lys av Høyesteretts praksis noe for lavt til å oppfylle kvalifikasjonsnormen i § 3-9 andre punktum. Flertallet finner det utvilsomt at eiendommen med den foreliggende feilen var i dårligere stand enn klager hadde grunn til å forvente. Etter flertallets syn var imidlertid ikke eiendommen i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Mindretallet, medlemmet Christoffersen, har kommet til at feilen ved badet medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det klager kunne forvente. Det vises her til at det i salgsoppgaven var opplyst at badet var nytt i 2004 og at arbeidet var utført av fagfolk. Mindretallet finner også at utbedringskostnadene er høye, uavhengig av hvilken takst som legges til grunn, og understreker at det ikke nødvendigvis vil være riktig å legge laveste takst til grunn. Når det gjelder det prosentvise avviket, viser mindretallet til nemnda sin avgjørelse av 20.10.10 (KFE-211).

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er avgitt med slik dissens som fremgår ovenfor.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-919

Enebolig ble i februar 2008 solgt ”som den er” for kr. 4 700 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

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

*"... **Byggeår:**
1968..."*

I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger at de kjøpte boligen i 1997 og hadde bebodd eiendommen i 11 år (**bilag 3**). Videre opplyste selger blant annet:

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

***Pkt. 2.1.** Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Ja.*

***Pkt. 2.2.** Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og om arbeidet er utført av ufaglærte personer. Svar: Ja. Badet er nytt i 2004 v/ESS Bygg AS."*

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport over boligen datert 30.01.2008 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

*"... **Konklusjon tilstand**
Boligen er i bra stand, med få anmerkninger..."*

*... **Bad***

Badet er renoveret i 2004. Stedbygget dusjløsning, har ingen fuktindikasjoner på befaringen. Tg 1.

Kar er funnet i orden, Tg 1.

Ventileringen er tilfredsstillende, Tg 1.

Fliser har bra utførelse, det er ivaretatt membraner i sluket."

Kjøper overtok eiendommen uten forbehold den 01.08.2008, jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

Ved e-post datert 04.02.2011 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over defekt gulvmembran på boligens bad. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"Nylig oppdaget vår kunde at det er defekt gulvmembran i badet. Dette har medført at vannet trekker gjennom gulvet i forbindelse med at det dusjes på gulvet. Forholdet ble oppdaget i forbindelse med riving av takplater i et rom i underetasjen, hvor det skal legges nytt tak. Det ble i den forbindelse funnet vannskade på oversiden av takpanelet.

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..."

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Kjøper rekvirerte takstøkonom Rudolf Hagen til å besiktige badet, og det ble utarbeidet skaderapport datert 20.04.2011 (**bilag 6**). Av taksten hitsettes:

"Bad bygget: 2004...

... **PÅVIST VED BEFARINGEN**

BAD 1 ETG: Ut fra det som ble observert på befaringen, da sluket i dusjnisen ble tettet, og det ble tappet vann på gulvet i dusjnisen, viser det at badegulvet ikke er tett.

Skaden i gulvsponen, viser at vannet går gjennom gulvet i dusjnisen. Det er skade i gulvsponen omkring sluket og i et område på ca. 180x100 cm.

Plasten som ligger over gulvbjelkene har hindret vannet i å komme ned i isolasjonen og til paneltaket. Det er derfor ikke blitt oppdaget skader før det ble foretatt riving av takpanelet utenfor badet.

Et bad skal være tett i gulvet, slik at det kan dusjes direkte mot gulvet. Det skal legges en ekstra slukmansjett ned i sluket, som klemmes tett med en klemring slik at det blir tett i overgangen mellom sluk og klemring.

Det brukes vanligvis en filtmembran på gulvet og den mettes med smøremembran ... Mycoteam har sjekket dette, og det viser seg at det ikke er tett etter denne anbefalingen. De anbefaler minst 7 lag smøremembran...

... **KONKLUSJON**

BAD 1 ETG: Badet er ikke vanntett, og det er skade i gulvsponen under dusjnisen og noe utforbi dusjnisen.

Badet tilfredsstiller ikke kravene i Teknisk Forskrift (TEK), slik som det fremgår ovenfor.

Slik badet fremstår i dag, er det defekt. Utbedring kan ikke skje ved lokal utbedring.

Ved oppbygging må kravene i Byggforskladet og TEK oppfylles. Membranen på veggene skal overlape oppkanten på gulvmembranene (...) Dette krever at badet rives og bygges opp på nytt...

... **UTBEDRING**

... Utbedring som beskrevet ovenfor, inkl. moms kr. 223.800,- "

I brev datert 29. 04.2011 fremsatte krav om prisavslag pålydende kr 227.456,- mot selskapet (**bilag 7**). Kravet omfattet utbedringskostnadene samt utgifter til taksering. I brevet anførte kjøper blant annet:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"Misligholdt opplysningsplikt

Det har formodningen mot seg at selger rikke har visst om de påberopte manglene. Badet er pusset opp i selgers eiertid. Selger har således hatt full oversikt over hva som ble gjort på badet.

Utbedringskostnadene er så store og upåregnelige at opplysningen utvilsomt hadde innvirket på kjøpet.

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

Vesentlighetsvurderingen:

Under enhver omstendighet er avviket fra det våre kunder kunne forvente så alvorlig og omfattende at vesentlighetskriteriet i avhl § 3-9, 2.pkt er oppfylt.

Det er opplyst at badet er renoverert av fagfolk i 2004. I boligsalgsrapporten er det opplyst om at det ikke foreligger fuktindikasjon og at badet er gitt tilstandsgrad 1. opplysningene gir kjøper forventninger om et forskriftsmessig og tett bad. Det fremgår imidlertid av vedlagte rapport at badet ikke tilfredsstillter kravene til teknisk forskrift. Badet er heller ikke vannnett...

... Misforholdet mellom badets stand og det kjøper kunne regne med er utvilsomt. Mangelens art alene tilsier at boligen er i vesentlig dårligere stand enn forventet (...). Det anføres at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

*... Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering, totalt kr. 227 456,-
.."*

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon ved brev datert 03.05.2011 (**bilag 8**). Her anførte selskapet blant annet:

"Vedrørende manglende opplysninger, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8, jf. § 3-9, 1. pkt

Selger opplyser å ikke ha noen kjennskap til de anførte mangler utover opplysninger som fremkommer av salgsdokumentene. Da skaden først ble oppdaget ved destruktive inngrep, kan denne side ikke se at selger skulle hatt noen kjennskap til skadene. For oss foreligger det ingen dokumentasjon som tilsier at selger har kjent til forholdene. Vi legger etter dette til grunn at selger rikke har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger i saken.

Vedrørende vesentlighetsbedømmelsen, jf avhendingsloven § 3-9, 2.pkt

... Et sentralt moment i vurderingen av hvorvidt en skade er vesentlig eller ikke, er størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen (...) I følge de opplysninger vi har fått utgjør utbedringskostnadene i dette tilfellet 223.800 kroner inkludert merverdiavgift. Dette utgjør ca. 4,8 prosent av kjøpesummen på 4.700.000,- kroner. Selv før det er foretatt et fradrag for standardheving og økt levetid, er det klart at kostnadene ligger langt under det krav som høyesterett har fastsatt.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

På bakgrunn av begrenset omfang og utbedringskostnader foreligger det ikke vesentlig avvik, slik at ansvaret skulle falle tilbake på selger... ”.

Ved brev datert 11.05.2011 fremsatte kjøper varsel om rettslige skritt ovenfor selskapet (**bilag 9**).

Selskapet rekvirerte Kjetil Reiersrud ved Bygg- & Våtromstakst til å besiktige baderommet, og det ble utarbeidet reklamasjonstakst datert 07.06.2011 (**bilag 10**). Av rapporten hitsettes:

”... Konklusjon:

Det er lekkasje fra badet ned mot underliggende rom, forskriftens krav til tetthet er derfor ikke tidfredsstillet. Lekkasjen er lokalisert ved sluket. Utettheten er trolig i overgangen mellom sluk og membran, eller mellom sluket og slukforhøyeren...

... Skadeårsak:

... Eier har opplevd lekkasje fra sluket i dusjen, ned mot underliggende rom. Ved befaring kom det klart frem at så hadde vært tilfellet, se bilde 3. Undertegnede er imidlertid av den oppfatning at skadene på gulvplatene ikke er av slikt omfang at utskiftning vil være nødvendig. Svertesoppen kan fjernes mekanisk, og vaskes med klorin...

... Prisoverslag:

*På bakgrunn av ovennevnte anbefaling, kan vi tilby dette for totalt **kr. 134 000,- eks. mva.**”.*

Selskapet avsto på nytt kjøpers krav i brev av 10.06.2011 (**bilag 11**). Selskapet bemerket at kjøper ikke hadde oppfylt bevisbyrden for at selger hadde hatt kunnskap om mangelen. Hva angikk vesentlighetsvurderingen i henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt, bemerket selskapet at skaderapporten til Bygg & Våtromstakst viste at utbedringskostnadene utgjorde kun 3,6 prosent av kjøpesummen, slik at vesentlighetskriteriet ikke var oppfylt.

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev datert 22. 06.2011 (**bilag 12**). Kjøper opprettholdte sine tidligere fremsatte anførsler, og bemerket:

”... I salgsprosessen ble det opplyst at badet var renoverert av fagfolk i 2004. Det er også opplyst at det ikke foreligger fuktindikasjon og at badet er gitt tilstandsgrad 1. Badet tilfredsstiller imidlertid ikke kravene til teknisk forskrift. Badet er heller ikke vanntett og er å anse som defekt i henhold til rapport.

Det har formodningen mot seg at selger ikke har kjent til manglene, all den tid badet ble pusset opp i selger eiertid.

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

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Misforholdet mellom badets stand og det kjøper kunne forvente er utvilsomt. Mangelens art i seg selv tilsier at boligen er i vesentlig dårligere stand enn forventet. Opplysningene i salgsdokumentene gir forventninger om en langt lenger levetid på badet. I tillegg påløper det store og upåregnelige kostnader for kjøper som tilsier at vesentlighetskravet er oppfylt... ”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 07.07.2011 (**bilag 13**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at utett baderom verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Sekretariatet vurderer først spørsmålet om hvorvidt eiendommen har en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen 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 har ikke sekretariatet holdepunkter for å anta at selger positivt har hatt kunnskap om utett membran på badegulv. Spørsmålet blir da om det er tilstrekkelig sannsynliggjort at selger måtte kjenne til feilen, jf. andre del av kunnskapskriteriet i § 3-7.

Sekretariatet legger til grunn at uttrykket ”måtte kjenne til” i § 3-7 innebærer at det kreves grov uaktsomhet fra selgers sin side i forhold til sin uvitenhet.

I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger at de hadde bodd i boligen i 11 år, og at de ikke kjente til feil tilknyttet våtrommet. Selger opplyste videre at badet var nytt fra 2004, og at det var firmaet ESS Bygg AS som hadde utført renoveringsarbeidet på badet.

Kjøper anfører at selger måtte kjenne til mangelen ved badet, idet badet ble pusset opp under deres eiertid. Sekretariatet er imidlertid av den oppfatning at det ikke kan kreves at selger følger med på detaljene i en renoveringsprosess, ei heller at selger har inngående kunnskap om hvordan membran i badegulv skal legges for å oppfylle forskriftskrav. Det anses imidlertid sannsynlig at selger har tillitt til at fagpersoner renoverer badet etter gjeldende normer og forskrifter. Videre anser sekretariatet mangelen som en skjult mangel, idet mangelen kun kunne oppdages ved hjelp av riving av takpanelet under baderommet.

Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper ikke har godtgjort at selger hadde kunnskap eller måtte ha kunnskap om mangelen. Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at det foreligger en rimelig grunn for selger til å være uvitende om mangelen ved baderommet. Kunnskapskriteriet i § 3-7 er dermed ikke oppfylt.

Utett gulvmembran på baderom utgjør etter dette ingen mangel i henhold til avhl. § 3-7.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet vurderer så spørsmålet om hvorvidt eiendommen har en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter avhendingsloven § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og disse ikke er rettet, forutsatt at man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.

Det er for sekretariatet ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Sekretariatet vurderer til slutt om utett gulvmembran på bad utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 andre alternativ.

Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom eiendommen avviker vesentlig fra det forventbare. Det skal ved vesentlighetsvurderingen foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av eiendommens forventede og faktiske tilstand herunder feilens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare, skal det mye til før et forhold utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Et viktig moment i vesentlighetsvurderingen er hvilke opplysninger kjøper ble gitt om boligen forut for avtaleinngåelsen, det vil si hva kjøper kunne forvente ved boligens tilstand. I boligsalgsrapporten ble kjøper opplyst at baderommet ble renovert i 2004. Sekretariatet legger til grunn at uttrykket "renovert" er såpass konkret at det er egnet til å gi kjøper en berettiget forventning om at badet oppfyller forskriftskravene for 2004. Det vises til skaderapport utarbeidet av Rolf Hagen, samt reklamasjonsrapport utarbeidet av Kjetil Reiersrud, hvor det konkluderes med at baderommet ikke er bygget i henhold til teknisk forskrift.

Dette taler for at feil ved membranen i badegulvet gjør at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne regne med i henhold til avtalen.

Et annet viktig moment i vurderingen av om vesentlighetskriteriet er oppfylt, er imidlertid utbedringskostnadenes størrelse vurdert opp mot kjøpesummen av boligen. Dette følger av ordlyden i § 3-9 hvor det må foreligge et vesentlig avvik fra hva kjøper hadde grunn til å regne med "ut fra kjøpesummen" eller forholdene ellers. I avsagt dom fra Høyesterett, med referanse Rt. 2010 s. 103, bemerket Høyesterett at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må utgjøre ca. 5-6 % av boligens kjøpesum før vesentlighetskravet i § 3-9 andre punktum kan tenkes å være oppfylt. Det skal mye til for at vilkåret er oppfylt dersom utbedringskostnadene ligger under denne terskelen.

I denne saken er utbedringskostnadene for badet beregnet til kr 223.800,- dersom en legger første takst til grunn, og kr 134.000,- dersom en legger siste takst til grunn. Dette utgjør om lag henholdsvis 4,7 % og 2,8 % av boligens totale kjøpesum. Det er sikker rett at det som hovedregel er den laveste utbedringskostnaden som skal legges til grunn ved utmåling av prisavslag, så fremt denne utbedringsmetoden gir kjøper en tilfredsstillende minimumsløsning på problemet. Uavhengig av hvilken skaderapport man legger til grunn i denne saken, er sekretariatet av den oppfatning at

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

utbedringskostnadene i dette tilfellet er såpass beskjedne at de er under hva som kvantitativt betraktes som et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Etter en helhetsvurdering har sekretariatet kommet til at mangelens omfang må tillegges størst vekt i denne saken, slik at vesentlighetskriteriet i § 3-9 andre punktum ikke kan sies å være oppfylt. Sekretariatet vil minne om at vesentlighetskriteriet er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.

Sekretariatet konkluderer med at utførelsen på baderomsmembran ikke gjør at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Kjøper ba om å få saken overprøvd av Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev datert 13.07.2011 (bilag 14). Av kjøpers klage hitsettes:

”Vi ønsker å påpeke at det legges for mye vekt på mangelens størrelse i avgjørelsen. All den tid en bolig selges med en opplysning om at badet er renoveret av fagfolk, har kjøper berettigede forventninger om et forskriftsmessig og tett bad.

Denne side bemerker at det etter en helhetsvurdering foreligger et kvalifisert avvik fra det kjøper objektivt sett kan forventes på bakgrunn av opplysningene gitt i salgsdokumentene.”

KFE bes om ta stilling til hvorvidt utett gulvmembran på baderom utgjør mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.