

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 107

16.10.08

Saken omhandler: Mangler på bad og i kjelleretasje, §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1978, ble i september 2007 solgt "som den er" for kr 1.350.000,-. Overtakelsen fant sted 21.09.2007. I september 2007 reklamerte kjøper til selskapet over fukt på vaskerom/kjøkken i underetasje, fukt på bad i 1.etasje, råte i utvendig panel og feil ved det elektriske anlegget. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning av at kjøper ble gitt risikoopplysninger vedrørende våtrommenes tilstand, samtidig som at kjøper ikke kunne gjøre gjeldende som mangler vedlikeholdsmessige utgifter. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, hvorav sekretariatet ga kjøper medhold i at selger hadde tilbakeholdt opplysninger knyttet til bad i 1.etasje, jf. avhl. § 3-7. Selskapet avsto kjøpers klage etter en ny vurdering av saken, og kjøpers advokat har av den grunn bedt om å få saken behandlet i KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 119.842,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Innledningsvis bemerker nemnda at den tolker klagen dit hen at den gjelder samtlige forhold som ble behandlet av sekretariatet.

Når det gjelder mangelsvurderingen tiltrer KFE sekretariatets vurdering i det vesentlige, både hva gjelder begrunnelse og resultat.

Nemnda finner imidlertid at en renovering av badet vil gi klager et bad med en bedre standard enn det han kjøpte. Det vises her til at det i verdi- og lånetaksten var opplyst at det var usikkert hvordan underlagsarbeidene i baderomsgulvet var utført og at man av denne grunn måtte bruke dusjkabinett.

Etter utbedringen vil dette usikkerhetsmomentet ikke lenger være til stede. Det er sikker rett at det i vurderingen av prisavslagets størrelse skal gjøres fradrag for denne standardforbedringen.

Konklusjon:

Klager gis delvis medhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-275

Enebolig ble i september 2007 solgt "som den er" for kr 1.350.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

Boligen inneholder

U.etg: Vaskerom/wc...kjøkken

1.etg: ...bad/wc

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger:

Når kjøpte du boligen? Svar: 2003.

Hvor lenge har du bodd i boligen? Svar: 3,5 år.

Pkt. 1. Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, for eksempel sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader? Svar: Nei.

Pkt. 7. Kjenner du til sopp, råteskader...? Svar: Nei.

Pkt. 8. Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner? Svar: Nei.

I verdi- og lånetakst datert 13.06.2007 (**bilag 4**) ble det opplyst:

Sammendrag:

Bebyggelse: ... Byggeår 1978. Middels boligstandard...

Pkt. 200 Bygningen generelt

.. Bygningens el.anlegg og røranlegg og piper og ildsteder er ikke kontrollert av takstmannen da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde/kontrollansvar. I verdiberegningen er dog tatt hensyn til det generelle helhetsinntrykket av disse installasjonene slik de framkommer på besiktigelsesdagen.

Generelt viser statistikken at de fleste hus etter noen år får en eller flere merknader bl.a. el.anlegg...

Pkt. 250 Overflater, generelt (her medtatt innvendige overflater...)

Gulver: Laminatgulver. Vinylbelegg. Fliser.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Vegger: Trepaneler. Tapet/strie. Fliser.
Himlinger: Mest plater. Trepanel i himling.
Takstmannen har lagt til grunn mye innvendig oppussing ved nyinnflytting.*

Pkt. 310. Sanitærinstallasjoner, generelt:

I u.etg er wc (eldre) + vaskekum.

Forenklet oppussing på gulv m/laminat. Naturlig med oppgradering av dette rommet.

Badet har dusjkabinett + vask + innredning + wc. Forutsetter bl.a bruk av dusjkabinett – da ikke opplyst hvordan underlagsarbeider er utført på badet.

Kjøper overtok eiendommen 21.09.2007 (**bilag 1**). I brev av 24.09.2007 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over mangler på bad i 1.etg, vaskerom og kjøkken i underetasje, det elektriske anlegget, samt utvendig panel/vegg. I reklamasjonen opplyste kjøper:

"1.etg: Bad på fliser oppsprukket bak dusjkabinett, ikke membran i sluk. Slår ut med fuktmåler.

Kjelleretg: På bad og kjøkken lå det en type treflis oppå vanlig beleggtregulv, på begge stedene er belegget mugnet og fuktmåleren slår ut vesentlig mange steder. Bl.a. i vegg på kjøkkenet.

Utover dette ser det ut som en del av det elektriske anlegget er i dårlig stand. Noe ikke L-verket vil godta ved ettersyn.

Samt utvendig vegg som skiller mot naboen."

Vedlagt reklamasjonen fulgte skaderapport av takstmann Per Låche datert 04.10.2007 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

Skadeomfang:

Badet i 1.etg:

Fukt bad dusjkabinett. Fliser har løsnet fra gulv og oppover. Fukt målt i hele gulvet + nedre del av vegger – gulv – og veggfliser byttes. Gips og isolasjon i vegg antas også skadet.

Vaskerom i kjeller:

Skader på laminatgulv + ullpapp. Noe skader på veggplater mot gulv. Fukt i hele gulv samt muggsopp.

Kjøkken i kjeller:

Laminatgulv + to lag papp. Underskap i kjøkkeninnredningen (ca. 5 Lm) er råteskadet mot gulv. Gipsvegg bak innredning har fuktskader, ca. 30 cm opp – anbefales å skjære ca. 50 cm fra gulv og sette inn spikerslag og gips.

Utvendig panel:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Råteskadet mot nabo i nord, ca. 12 m2.

Konklusjon:

Bad i 1.etg:

Det er sannsynligvis ikke membran på badegulv, da det ikke kommer ut noe i sluk – ikke ved topp eller ved klemring i sluk. Det stilles også spørsmål om det er noe membran på vegger, da fliser har løsnet.

Vaskerom:

Laminat og ullpapp er ikke å anbefale i våtrom, da ullpappen trekker til seg fuktighet og utvikler muggsopp – senere fuktskader.

Kjøkken i kjeller:

Sannsynlig søling med vann fra vask og lignende som har medført skader.

Elanlegg:

Bør gjennomgås i sin helhet av autorisert el.installatør. Ledninger uten støpsel rett i kontakt. Ledninger er løse mange steder i huset. Ledning til v.v.bereder går rett gjennom hull i veggen – uten trekte rør.

Utbedringskostnadene ble i rapporten beregnet til kr. 95.874,- eks. mva. Vedlagt rapporten fulgte bilder av skadene.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 09.10.2007 (**bilag 7**). I avslaget ble det anført:

”Nbi angir levetid for ulike bygningsdeler. Våtrom, bad og vaskerom har angitt levetid mellom 10-20 år. Innenfor dette tidsintervallet vil det være påregnelig med vedlikehold og utskifning. Dette er således forventbart intervallmessig vedlikehold, og følgelig ingen rettslig mangel. I dette tilfellet er disse rommene 29 år, og klart overstedet forventet levetid.

I tillegg fremkommer det av taksten at vaskerommet, at dette anbefales oppgradering. Og for badet er det uttrykt usikkerhet ift badets beskaffenhet, og anbefaler dusjkabinett av den grunn.

Hva gjelder kjøkken, og overflater som må skiftes uttales det i taksten at det må påregnes mye innvendig oppussing.

Noe råteskadet utvendig panel, fremkommer av bilder dere har fremlagt i skaderapporten, som synlige. Synlige forhold kan ikke påberopes som mangler. I alle tilfelle vil dette ikke representere et slikt vesentlig avvik som kreves etter avhendingsloven, da 29 år gammelt trevirke må forventes vedlikeholdt.

El.anlegg er også noe som må forventes vedlikeholdt etter 29 år, i tillegg fremkommer det av bilder at forhold vedr dette er synlig for dere.”

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper påklaget selskapets avslag i e-post av 11.10.2007 (**bilag 8**). I e-posten anførte kjøper:

"At vi kjøper et hus som trenger en del overflate behandling/oppussing er en helt annen sak enn det du nå poengterer. Det faktum at det er så mye mugg/råte i boligen at vi ikke kan flytte inn er saken. Skadene er såpass store at tidligere eier må ha vært klar over problemet. Selv om det står i prospektet at man må påregne en del til oppussing går ikke dette på mugg og fukt. Ber om at du ser gjennom saken en gang til og revurderer synspunkt. I skap på kjøkkenet var det umulig å se på visning da alle skap var fulle, man kan jo ikke begynne å dra ut det folk har i hjemmet sitt. Og når det går på gulvene kunne vi ikke vite at det var mugg/fukt før vi fjernet det. Og når det gjelder badet var det ingen grunn til å mistenke noe da vi fikk beskjed om at det nylig var pusset opp, og de løse flisene var skjult bak dusjkabinett. Plater i vegg må også byttes, dette går ikke som vanlig oppussing.

Dersom deres standpunkt ikke endres vil vi ta kontakt med advokat."

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og tilskrev selskapet i brev av 19.11.2007 (**bilag 9**). Vedlagt brevet fulgte en tidligere eiendomstakst på boligen av 28.07.2003, som selger hadde fått forelagt seg da han kjøpte boligen (**bilag 10**). I taksten fremgikk det:

Pkt. 6.2 Fradrag på grunn av byggemåte og planløsning:

... Det ble på badet målt med fuktmåler (protimeter MMS) det gav utslag på fukt rundt og i nærheten av sluk, tvilsom løsning membran/sluk.

Pkt. 7. Hovedbygning, samlet teknisk vurdering:

... Det er gitt reduksjon for gulv på bad, eller er det gitt reduksjon for normal elde/slitasje.

I oversendelsesbrevet (**bilag 9**) anførte kjøpers advokat:

"1. Innledning

Det vises til Protector's avslag sendt på e-post den 9.10.2007. I ettertid har det kommet frem enkelte nye opplysninger som gjør at saken, etter min mening, står i et noe annet lys.

2. Fuktproblemene på badet i førsteetasje:

Det fremkommer ikke fra selgers takst eller prospekt at det var fukt på badet i første etasje. Tvert imot har selger krysset av for at han ikke kjente til at det skulle være feil i tilknytning til våtrommene, jf. egenerklærings skjema til Protector, datert 31.05.2007.

Da selger i sin tid kjøpte eiendommen skal han imidlertid ha blitt forelagt takst, utført av Tor Helge Randem ... Fukten rundt sluket, som omtales i Randems takst, har utviklet seg slik at fuktproblemet i dag fremstår som langt mer alvorlig.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selger burde ha formidlet opplysningene vedrørende fukten. Kjøper hadde da sannsynlig undersøkt og oppdaget fuktproblemet.

3. Sopp og fukt på kjøkken og vaskerom

... Både med hensyn til lukt og synsinntrykk finner vi det underlig at selger ikke var klar over forholdet. Som bildene viser hadde noe av soppen forplantet seg opp på den nederste delen av veggen. Videre var det synlige råteskade inne i kjøkkeninnredningen mot gulv, jf. Låches takst, dette forholdet måtte selger være kjent med.

Soppangrepet er for øvrig så massivt at kjøper ikke har turt å flytte inn i boligen.

4. Råteskade på panel

En del av det utvendige panelet er så råttent at det er mulig å pille av store biter med fingrene. Selger måtte vite om dette forhold.

5. Boligens størrelse

Det kan se ut som det oppgitte areal for boligen i selgers takst ikke er riktig. Kjøper vil komme tilbake til dette punkt. Hvis det viser seg at det er avvik vil vårt økonomiske krav justeres opp... ”

Kjøpers advokat nedla påstand om at de reklamerte forhold representerte mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt. Det ble fremmet krav om prisavslag/erstatning pålydende kr. 119.842,-.

I brev av 30.11.2007 ettersendte kjøpers advokat analyserapport fra Mycoteam AS datert 20.11.2007 (**bilag 11**). Det hadde blitt tatt prøver av kjøkken og bad. Rapporten avdekket følgende:

”Vurdering

Det er funnet rik vekst av muggsopp på den tilsendte prøven. Vi er ikke kjent med skadebildet i detalj, men ut i fra analyseresultatet kan vi si at vi ofte finner vekst av Chaetomium og Stachybotrys i forbindelse med lekkasje.

Ettersom det ikke er akseptabelt med muggsoppvekst i oppholdsrom eller inne i lukkede konstruksjoner må skadeomfanget i rommene undersøkes nærmere før utbedringstiltak iverksettes, ved å avdekke oppfuktede konstruksjoner og kontrollere andre bygningsmaterialer for eventuell soppvekst.”

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev av 02.12.2007 (**bilag 12**). Selskapet opprettholdt sitt tidligere inntatte standpunkt:

”Vi mener det er gitt klare risikoopplysninger i taksten vedrørende tilstanden både på bad 1.etg og wc/vaskerom i underetg...”

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I tillegg skal det bemerkes at boligen er fra 1978, og dermed 29 år gammel. Man kan ikke ha de samme forventninger til en eldre bolig som til en ny bolig. I dette tilfellet er det en eldre bolig, som det i tillegg er gitt opplysninger som gir grunn til å senke forventningene tilsvarende...

Hva gjelder utvendig panel vil det være naturlig at dette må forventes vedlikeholdt. F.eks at noen utsatte bord må skiftes. Dette er et naturlig og forventbart vedlikehold når man eier bolig. Som nevnt tidligere fremstå en del av bordene synlig skadet. Synlige forhold er det ikke nødvendig å opplyse om. Det kan heller ikke anses som et vesentlig avvik fra hva som kunne forventes.

Således anser vi det ikke for å foreligge en rettslig mangel verken etter avhl. § 3-9 1. Eller 2. alternativ."

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 04.02.2008 **(bilag 13)**.

Sekretariatet ga kjøper medhold i sitt krav knyttet til bad i 1.etasje, i brev av 29.02.2008 **(bilag 14)**. Når det gjaldt de øvrige reklamerte forhold anførte sekretariatet:

"Avhl § 3-7, manglende opplysninger:

Vaskerom/kjøkken i kjeller:

Sekretariatet kan ikke se at fuktskadene representerer en mangel etter avhl § 3-7. Det opplyses i verdi- og lånetaksten at det vil være naturlig med en oppgradering av dette rommet. Det er ikke faste holdepunkter for at selger har gitt manglende opplysninger, og forholdet kan ikke gjøres gjeldende som mangel.

Utvendig panel:

Som det fremgår av bildene vedlagt skaderapporten er råteskadene på det utvendige panelet etter sekretariatets skjønn synlige forhold for kjøper. Synlige skader er det ikke nødvendig å opplyse om, og det representerer således ikke en mangel etter avhl § 3-7.

Elektrisk anlegg:

Sekretariatet kan ikke se at det er gitt mangelfulle opplysninger vedrørende det elektriske anlegget, da det fremgår klart av bildedokumentasjonen at dette var synlig for kjøper. Det er dessuten opplyst i verdi- og lånetaksten at elektriske anlegg vil få en eller flere merknader etter noen år. Som nevnt regnes ikke dette som mangel etter avhl § 3-7."

Sekretariatet fant heller ikke at skader på vaskerom/kjøkken i kjeller, utvendig panel og elektrisk anlegg, representerte en mangel i henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt.

Når det gjaldt bad i 1.etasje, fikk kjøper imidlertid medhold i sitt krav:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Det fremgår av verdi- og lånetaksten som kjøper fikk forelagt seg før salget at det ikke er opplyst hvilke underlagsarbeider som er utført på badegulvet. Det kan da stilles spørsmål om hvorfor selger ikke opplyste om at det ble målt fukt rundt og i nærheten av sluket, samt tvilsom løsning av membran/sluk på badet i eiendomstaksten av juli 2003. Det ble videre foretatt en reduksjon av boligens tekniske verdi nettopp grunnet gulvet på badet. Etter sekretariatets skjønn er dette opplysninger som selger var klar over på avtaletidspunktet. Han skulle derfor ha opplyst om dette forhold.

Spørsmålet blir deretter om mangelen har virket inn på avtalen mellom partene etter avhl § 3-7, 2.pkt. Slik sekretariatet ser det blir vurderingen i dette tilfellet hvorvidt innholdet i avtalen ville blitt et annet for en kjøper i sin alminnelighet, dersom kjøper forut for avtalen var kjent med innholdet i den tidligere takst, knyttet til fukt på badet, samt den tvilsomme membranløsningen.

Sekretariatet er av den oppfatning at opplysningene selger kjente til ville ha virket inn på avtalen mellom partene. Det vises i denne sammenheng til at et bad er en bygningsdel som i alminnelighet er av stor betydning for kjøper. Opplysningene i verdi- og lånetaksten er ikke tilstrekkelige for at kjøper kunne legge til grunn at badet hadde fuktskader. Slike forhold må fremheves særskilt i salgsdokumentene slik at kjøper blir gjort oppmerksom på skaderisiko.

Med bakgrunn i det ovennevnte finner sekretariatet at forholdene vedrørende fukt på badet representerer en mangel på eiendommen etter loven, jf avhl § 3-7."

Selskapet ble i avgjørelse bedt om å vurdere på nytt forholdet knyttet til tilbakeholdte opplysninger på bad i 1.etasje, jf. avhl § 3-7.

Kjøpers advokat sendte saken inn til Askim Forliksråd, i forliksklage datert 01.02.2008 (**bilag 15**). Kjøper fastholdte her sitt krav om prisavslag og erstatning.

Selskapet innga tilsvar til forliksklagen, i prosesskrift datert 15.03.2008 (**bilag 16**). Selskapet avslø igjen kjøpers krav, og bemerket:

"Opplysningsplikten

Det bestrides at det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger vedrørende de påreklamerte forhold.

Det skal knyttes særlige bemerkninger til det anførte forholdet bad, hvor KFFE ikke er enig i selskapets vurdering.

Da selger Tawfig kjøpte Frøysveis 29, ble det opplyst i eiendomstakst, jf. forliksklagens bilag 2, at: "Det ble på badet målt med fuktmåler (protimeter MMS) det gav utslag på fukt rundt og i nærheten av sluk, tvilsom løsning membran/sluk."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Da klager kjøpte boligen ble det opplyst i verdi- og lånetakst:

"Badet har dusjkabinett+vask+innredning+wc. Forutsetter bl.a bruk av dusjkabinett- da ikke opplyst hvordan underlagsarbeider er utført på badet".

Det skal også bemerkes at baderommet er fra byggeår, og således 29 år gammelt.

Vi er derfor av den oppfatning at det ikke er fremsatt mangelfulle eller uriktige opplysninger.

Dersom man skulle komme til at det er fremsatt mangelfulle opplysninger er det dennes side klare oppfatning av at dette uansett ikke ville ha vært egnet til å virke inn på kjøpsavtalen, dersom opplysning om målt fukt rundt sluk hadde blitt opplyst. Det vises her til at badet er 29 år og har klart utlevd sin forventede levetid. Særlig når man ser dette i sammenheng med de opplysninger som er gitt vedrørende usikkerheten på rommets beskaffenhet...

Prisavslaget størrelse

For det tilfelle at man finner at dette er en rettslig mangel blir spørsmålet om prisavslagets størrelse. Prisavslag skal gjenopprette balansen i kontraktsforholdet. Man har her kjøpt et bad utgått på levetid med risikoopplysninger. En oppussing/oppgradering/renovering vil medføre at man faktisk får noe annet og bedre enn det som ble kjøpt..."

Askim Forliksråd fant at det ikke forelå tilstrekkelig grunnlag til å avsi dom. Saken ble innstilt i avgjørelse av 04.04.2008 (**bilag 17**).

Kjøpers advokat ba om å få saken oversendt til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 15.05.2008 (**bilag 18**). Her ble det anført:

"Det vises til sekretariatets beslutning, datert 29.2.2008.

Protector har ikke kommet med noe tilbud slik sekretariatet har anmodet selskapet om å gjøre. Det bes derfor om at saken behandles i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Før klagen tas til behandling bes det om at saksbehandler hos Protector oversender den seneste korrespondansen mellom partene."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt de reklamerte forhold representerer en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.