

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 086

26.05.08

Saken omhandler: Utett bad, avhl. §§ 3-7 og 3-8

Enebolig oppført i 1994, ble i februar 2006 solgt "som den er" for kr 2.050.000,-. Overtakelsen fant sted 31.03.2006. I august 2007 reklamerte kjøper til selskapet. Det ble reklamert over lekkasje under fliser på badegulv. I skaderapport ble det avdekket at baderommet hadde forskriftsfeil, samt at gulvbelegg hadde blitt skåret vekk, slik at enkelte fliser hadde blitt limt rett på betonggulvet. Badet var utett og hadde fuktskader. Kjøper anførte at selger hadde hatt kjennskap til utett baderom før avtaleinngåelsen, og at forholdet representerte en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet avsto kjøpers krav under den henvisning av at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhendingsloven. Kjøper klaget saken inn til KKFE, som ga kjøper medhold i at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet er uenig i sekretariatets standpunkt, og har bedt om at saken behandles i KFE. Det stridende punkt i saken er hvorvidt kausalitetsvilkåret i avhl. §§ 3-7 og 3-8 er oppfylt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 107.421,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er på de sentrale punkter enig i sekretariatets vurdering og konklusjon av 13.02.08. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor til denne.

Nemnda finner i tillegg grunn til å bemerke at den ikke er enig i selskapets forståelse av boligsalgsrapportens beskrivelse av baderommet. En naturlig forståelse av punktet er at tilstandsgrad 2 er knyttet direkte til baderomsveggen og ikke våtrommet som sådan, slik selskapet legger til grunn.

Nemnda tar ikke stilling til utbedringskostnadenes størrelse, men bemerker at det må gjøres et ikke ubetydelig fradrag for den forbedrede standarden badet vil få etter utbedringene.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-256

Enebolig ble i februar 2006 solgt "som den er" for kr 2.050.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

"Utstyr/standard: Tiltalende enebolig med god standard ... Fliselagt bad. Varmekabler i gulv i bad..."

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

Punkt. 1: Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Nei.

I forbindelse med salget ble det også utarbeidet boligsalg rapport datert 10.01.2006 (**bilag 4**). Av boligtaksten hitsettes:

Rapportsammendrag:

... Standard som fra byggeåret. Noe modernisert innvendig senere.

Bad. Kledning/overflater innervegger:

Baderom er i følge eier oppgradert i 1995. Fliser ble da montert utenpå vinyltapet og gulvbelegg av vinyl.

Tapet i baderom har en begrenset levetid ved store fuktbelastninger og vegg i dusj bør holdes under oppsikt for å unngå fuktskader. TG:2.

Det ble ikke registrert fukt i vegger på befaringsdagen. Normal levetid for vinyltapet i våtrom er 5 til 12 år.

Bad. Gulv og overflate:

Det er ikke foretatt kontroll av fall mot sluk på baderommet. Det er ikke montert sluk i gulvet utenfor dusjnisen. Normal levetid fr vinyl er 10 til 20 år.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper overtok eiendommen 31.03.2006 (**bilag 1**). Høsten 2006 kontaktet kjøper Protector Forsikring ASA angående lekkasje fra tak i stue/terrasse. Selskapet utbetalte kr. 40.000,- for det reklamerte forhold i mars 2007 (**bilag 5**).

Ved brev av 08.08.2007 reklamerte kjøper på nytt til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over lekkasje under fliser på badegulv. Kjøper hadde oppdaget at det kom vann opp fra fugene, og fugene var svært misfarget. Videre opplyste kjøper:

"Lekkasjen kommer muligens fra dusjen, da sluken her har mange mangler (jfr murmester Jørn Vestly). Fuger i- og rett utenfor dusjen er nyere enn fugene ellers på badet. I dusjen løsner fugene. Helt siden vi flyttet inn har vi kjent en veldig merkelig lukt når vi vasker det flislagte gulvet på badet. Dette skyldes i følge fagmenn at gulvet allerede da var fuktskadet, og skaden har blitt verre og omfanget større..."

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte legeattest fra Rune Danielsen vedrørende kjøpers barn som hadde vært plaget av luftveisplager grunnet muggsopp (**bilag 7**), og skadevurdering av murmester Jørn Vestly datert 07.08.2007 (**bilag 8**). I skadevurderingen fremgikk følgende:

1. Sluk i gulv ligger for lavt. Her mangler klemring. For å kompensere for at sluken i utgangspunktet ligger for lavt, har tidligere huseier brukt et plastrør for å heve sluken. Dette røret har han bare satt oppå sluk og silikonfuget rundt.

2. Fliser på gulv ut forbi dusjdøren ser ut til å ha blitt etterfuget. Da noen av disse ble tatt opp, var det vann under, og de lå rett på betong uten membran eller gulvbelegg. Det viste bare en liten flik av gulvbelegg i det ene hjørne (legger ved bildet).

Den ene flisen lenger borte på gulvet sprutet det vann opp av når den ble tråkket på.

Dette badet er ikke utført etter våtromsnormen, eller dagens krav.

Konklusjonen er at badet må rives og tørkes, for så å bygges opp igjen fra grunnen av.

På bakgrunn av skaderapporten anførte kjøper i reklamasjonen (**bilag 6**) at det sannsynligvis hadde vært fuktskader under flisene lenge, og at det muligens hadde dannet seg muggsopp. Videre ble det anført:

"Når Jørn Vestly tok bort 3 fliser for å vurdere skadeomfanget oppdaget vi at selger har skåret vekk deler av belegg, noe som ikke er nevnt i boligsalg rapporten. Selger har krysset av nei på spørsmål om han kjenner til sprekker i flis eller lekkasjer. Noe vi finner veldig rart da han har fjernet fliser, skåret bort belegg og lagt flisene tilbake, for så å fuge. Her mangler altså belegg under flisene utenfor dusj, og flisene ligger direkte på betongen..."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Murmester Jørn Vestly påpeker at badet må fikses snarest på grunn av helseskadelige effekter av et fuktskadet bad. Hele badet må taes fra grunnen av. Vi kan ikke bo i huset under riving og oppbygging av badet, og må derfor ha dekket bosted under arbeidet! ”.

Vedlagt reklamasjonen fulgte også bildedokumentasjon over boligens bad, tatt under befaring av Jørn Vestly (**bilag 9**).

I brev av 20.09.2007 ba selskapet kjøper om å innhente ytterligere dokumentasjon i saken (**bilag 10**).

I oversendelsesbrev av 26.10.2007 oversendte kjøper skaderapport av takstmann Rudolf Hagen datert 21.10.2007 (**bilag 11**). Rapporten avdekket en rekke feil ved baderommet:

Påviste mangler/skader.

Det viste seg å være gulvbelegg under flisene, og det var skåret delvis bort der flisene ble tatt opp. Kantene på belegget var rette der det var tatt bort og viser at det var skåret med kniv. På enkelte steder er det annen farge på fugemassen mellom gulvflisene, og dette tyder på at flisene har vært tatt opp og lagt ned på ny.

Ettersom membranen er skåret bort, kan dette tyde på at det har kommet vann under membranen slik at den har løsnet fra betonggulvet, og flisene har da også løsnet fra gulvbelegget. For å få flisene til å henge fast til gulvet, er gulvbelegget etter alt å dømme skåret bort for at flisene skulle limes til betonggulvet...

... det viser seg at det ikke er klemring som kremmer gulvbelegget tett i sluken ... Det er antakelig kommet vann inn bak gulvbelegget ved sluket og vannet har trukket ut i gulvet slik at gulvbelegget har løsnet fra gulvet... Det er også åpninger i veggen ved vannrørene til blandebatteriet i dusjnisen, og det vil renne vann inn i veggen under dusjingen. Dette kan også ha påvirket at gulvbelegget har løsnet...

Det er vann i nedre del av veggplatene utenfor dusjen, der hvor det er mye fukt i gulvet. Dette skyldes at det kommer vann under gulvbelegget og trekker mot veggene. Når platene står ned mot betonggulvet, trekker vannet opp i platene...

... Ut fra det som er vist til ovenfor om badets tilstand og det som er vist til fra Byggeforskriftene, NBI detaljer og NS 3420, kan jeg ikke se at badet tilfredsstiller kravene til utførelse og tetthet som kreves for et bad...

Utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr. 107.421,- inkl. mva.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 19.12.2007 (**bilag 12**). Det var ikke holdepunkter i sakens dokumenter for å anta at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

avhl. §§ 3-7 eller 3-8. På bakgrunn av de opplysninger som ble gitt i boligsalgsrapporten vedrørende badet, samt badets alder, utgjorde skadene på bad heller ikke et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 05.01.2008 (**bilag 13**). Det ble fastholdt at selger hadde hatt kjennskap til fuktproblematikken på badet, jf. Avhl. §§ 3-7 og 3-8:

"... I boligsalgsrapport stod som rapport viser at badet er flislagt på vinylbelegg og tapet, og at dusjvegg må holdes under oppsikt for fukt. Det står ingenting om at selger grunnet en eller annen sak har måttet fjerne belegg under fliser ved dusj. Vi vil også henvisse til rapportene skrevet av aut.fagmenn som viser at Sadosj Avdjiah har etterfuget flisene nylig. Altså har selger tatt vekk fliser, skjært vekk belegg for så å legge flisene ned igjen rett på betongen og fuget. Ingenting er sagt om dette ved kjøp av hus".

Vedlagt reklamasjonen fulgte CD med bilder fra bad som viste hvordan belegg hadde blitt skåret vekk.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ga kjøper medhold i sin klage i avgjørelse datert 13.02.2008 (**bilag 14**). Sekretariatet kom til at skadene på bad utgjorde en mangel både etter avhl. § 3-7 og § 3-8. Av avgjørelsen hitsettes:

"... I boligsalgsrapporten ble kjøper opplyst om badet var fra 1994, ble oppgradert i 1995, og at flisene i gulv på dette tidspunkt ble montert på gulvbelegg av vinyl. I skaderapport utarbeidet av takstmann Rudolf Hagen er det imidlertid fremkommet at vinylbelegg har blitt skåret bort og flisene lagt direkte på betonggulvet. Dette er blitt gjort i selgers eiertid. Det har etter dette blitt gitt en objektiv uriktig opplysning da det viser seg at deler av baderomsgulvet ikke har underliggende tettesjikt i form av vinyl/membran, samtidig som at det har formodningen for seg at selger hadde kjennskap til problemene ved baderommet ved avtaleinngåelsen. Det er under selgers eiertid at vinylbelegget har blitt fjernet. En unnlattelse av å opplyse om problematikken på badet gjør at selger både har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8".

Når det gjaldt innvirkningskriteriet i §§ 3-7 og 3-8 uttalte sekretariatet videre:

"... Slik sekretariatet ser det blir vurderingen i dette tilfellet hvorvidt innholdet i avtalen villet blitt et annet for en kjøper i sin alminnelighet, dersom det forut for avtalen var kjent at kjøper hadde fjernet deler av badegulvets tettesjikt, og limt flisene direkte på gulvet.

Sekretariatet er av den oppfatning at en slik opplysning ville ha virket inn på avtalen mellom partene. Det vises i denne sammenheng til at det er tale om en viktig opplysning om en bygningsdel som i alminnelighet er av stor betydning for kjøpere..."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet ble i avgjørelsen bedt om å vurdere saken på nytt.

Selskapet var uenig i sekretariatets avgjørelse, og ba om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 28.02.2008 (**bilag 15**). Selskapet anførte at kausalitetskravet i §§ 3-7 og 3-8 ikke var oppfylt. Av brevet hitsettes:

"Selskapet utelukker ikke at det kan foreligge en misligholdt opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7, 3-8. Imidlertid er det et krav for ansvarskjennelse etter disse bestemmelsene at den mangelfulle/uriktige opplysningen har virket inn på avtalen mellom partene. Det fremgår av KFFE sitt brev av 13.02.08 at KFFE mener kausalitetsvilkåret er oppfylt i dette tilfellet. Dette bestrides fra selskapets side.

Etter vår vurdering er ikke en uriktig/manglende opplysning om en bygningsdel som i alminnelighet er av betydning for kjøperer tilstrekkelig til at det har virket inn på kjøpet, jfr. kausalitetsvilkåret i bestemmelsene. Det må foretas en konkret vurdering med referanse opp i mot de opplysninger som allerede var kjente for kjøper på kontraktstidspunktet. I dette tilfellet var badet opplyst å være eldre enn levetiden for vinylbelegg på både vegger og gulv. Av fremlagte opplysninger fremgår det at levetiden på gulvbelegget kan være utlevd ved passerte 10 år, mens badet i dette tilfellet er 12 år. Således måtte det påregnes at disse tettesjiktene ville svikte med den konsekvens at dette måtte bytte/utbedres i nærmeste fremtid. Dette tilsier at den påstått manglende/uriktige opplysningen etter en objektiv vurdering ikke vil være egnet til å ha virket inn på kjøpet.

Videre fremgår det klart av Boligsalg rapporten at badet hadde mye risiko knyttet ved seg. Det vises i denne sammenheng til at kjøper var informert om at badet var klassifisert med TG 2, noe som betyr at badet som sådan, herunder gulv, hadde middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Videre fremgår det mer konkret en rekke negative opplysninger som en alminnelig kjøper er klar over vil innebære risiko ved tilstanden. Det informeres om at det ikke er riktig fall på gulvet og at det ikke er sluk utenfor dusjnisen. Det vil da være stor fare for at vann blir liggende på overflatene og forårsake skader, samt redusere levetiden for tilliggende bygningskomponenter.

Avslutningsvis må det også tillegges avgjørende vekt på at det i taksten oppfordres til nøye kontroll av badet grunnet tilstand/levetid og faren for fuktskader".

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt skadene på bad representerer en mangel i henhold til avhendingslovens §§ 3-7 og 3-8.