

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 181

01.03.10

Saken omhandler: Ufagmessig utført arbeid ved bad. Avhendingsloven § 3-7.

½ part av tomannsbolig oppført i 1955 ble april 2007 solgt ”som den er” for kr. 1 860 000,-. Overtakelsen fant sted våren 2007. I november 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over boligens bad. Kjøpers forsikringsselskap hadde avdekket at baderommet manglet membran og klemring til sluk. Det ble målt fukt i baderomsvegg mot kjøkken, samtidig som at badets wc ikke var riktig installert. Kjøper innhentet pristilbud fra rørlegger som uttalte at det var tydelige fuktskader på baderommet. Selskapet rekvirerte takstmann til å besiktige baderommet, som konkluderte med at badet hadde blitt fornyet med gipsplater, membran og fliser i 2005. Røropplegg og sluk var imidlertid fra byggeår 1955. Membranarbeidene i 2005 bar preg av manglende faglig kvalifikasjon og forståelse, samtidig som at vegghengt klosett hadde blitt feilmontert. Badet tilfredstilte ikke forskriftskravet av 1997 og måtte totalrehabiliteres. Selskapet avslø kjøpers krav med den henvisning at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Videre kunne ikke kjøper forvente at bytting av fliser og inventar tilsa at levetiden på baderommet hadde blitt forlenget. Kjøper klaget saken inn til KFE, hvor sekretariatet kom til at ufagmessig utført bad utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet har påklaget sekretariatets avgjørelse til KFE, og fremholder at selger ikke har opplyst for lite vedrørende overflateoppussingen av badet i 2004.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 118 750,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Avhendingsloven § 3-7

I henhold til bestemmelsen utgjør forholdet en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få og den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på avtalen mellom partene.

Etter en gjennomgang av salgsdokumentasjonen, kan ikke nemnda se at det er gitt noen opplysninger som tilsier at arbeidet på baderommet ikke er utført av faglærte. Selskapet har i sitt brev av 08.01.10 (bilag 12 til redegjørelsen) anført at det i selgers egenerklæringskjema ikke er gitt opplysninger om at arbeidet på badet er utført av

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

faglærte. Til dette bemerker nemnda at det heller ikke stilles spørsmål i egenerklæringsskjemaet om arbeider er utført av faglærte. Spørsmålet i skjemaets punkt 2.2. er hvorvidt noe av arbeidet er utført av ufaglærte, hvilket er besvart benektende fra selgers side. Når dette er situasjonen, måtte kjøper kunne legge til grunn at det arbeid som er gjort - i hvert fall av noe mer inngripende karakter - er utført av fagfolk.

Selskapet har ved sin vurdering, og med bakgrunn i selgers egenerklæringsskjema, lagt til grunn at det kun ble byttet flis og inventar i selgers eiertid. Nemnda peker her på at opplysningene i egenerklæringsskjemaet ikke harmonerer med hva som fremkommer i taksten som lå til grunn for salget. I takstens punkt 200 fremkommer det at utstyr og ”opplegg” ble skiftet i 2004. En språklig forståelse av dette uttrykket omfatter mer enn bare det som omtales i egenerklæringsskjemaet.

At det er opplysningen i taksten, ikke egenerklæringsskjemaet, som er korrekt, er bekreftet i ettertid. I takstrappport av 26.11.09, innhentet av selskapet, fremkommer det blant annet at det er skiftet avløpsrør og at rørenes datostempel viser at dette var gjort i 2005. Følgelig legger selskapets egen takstmann til grunn at mer omfattende arbeider ble gjort i selgers eiertid, herunder arbeider på den underliggende konstruksjon (membran), dog slik at røropplegget og sluket trolig er fra byggeåret. Av takstrappporten fremkommer også at det arbeidet som ble utført på badet i selgers eierperiode trolig er gjort av ufaglærte.

I sitt brev av 08.01.10 forutsetter selskapet selv at arbeider på underliggende konstruksjon (membran) krever fagkyndighet. Hvis arbeidet ikke er utført av fagfolk, må selger etter selskapets oppfatning gi klare opplysninger om hvem som har utført arbeidet. Nemnda er enig i dette. I foreliggende sak er det imidlertid trolig at membranarbeidet ikke er utført av fagkyndige, uten at kjøper har fått klar opplysning om dette.

Den tilbakeholdte informasjonen er etter nemnda sitt syn klart kjøpsmotiverende for kjøpere flest. Forholdet utgjør derfor en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Konklusjon:

Selskapet gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-596

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

½ part av tomannsbolig ble våren 2007 solgt "som den er" for kr. 1 860 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 2**) opplyste selger at de hadde bodd 6 år i boligen. Videre opplyste selger:

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

Spm. 2.2. Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og om arbeidet er utført av ufaglærte personer. Svar: Byttet flis og inventar.

I forbindelse med salget ble det utformet verdi- og lånetakst datert 14.03.2007 (**bilag 3**). Av taksten hitsettes:

"... Byggeår: 1955 iflg. eier.

... Pkt. 200 Bygning generelt

... Påkostninger:

Fornyet kjøkken og bad med utstyr/opplegg i 2004. Nyere himlinger, nyere laminatgulv...

Vedlikehold:

... Tendens til høyere fukt dusjnise ingen synlige skader, bør beaktes. Eldre slukløsning på bad. Noe lokal gulvknirk.

Pkt. 240 Innervegger

... fliser på bad.

Pkt. 254 Gulv og overflate

... fliser på bad...".

I brev av 03.11.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 4**). Det ble reklamert over boligens bad. Kjøper hadde gjennom sitt forsikringselskap If avdekket en rekke feil ved baderommet. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"Torsdag 29. oktober skulle undertegnede vaske badet. Oppdaget da at det var sprekk i et par fliser under veggtoalett. Oppdaget da samtidig at når man sitter på toalettsetet, trekker veggen med flisen seg tilbake og det ble en åpning mellom gulv og vegg.

Fredag 30. oktober tok vi da kontakt med vår forsikringselskap If. Mandag 2. november sendte de en rørlegger for å se på dette. Han kom frem til følgende konklusjoner:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"SOM DU SER ER DET SLUK UTEN KLEMNING OG MEMBRAN. JEG MÅLTE MYE FUKT I BADEVEGG MOT KJØKKEN. JEG DEMONTERTE WC OG FLISER FOR TILGANG TIL LEKKASJEPUNKT MEN FINNER IKKE NOE LEKKASJE. ETTER DEMONTERING AV FLISER BLE WC SATT TILBAKE OG VI SPYLTE NED CA 10 GANGER UTEN AT DET FREMKOM VANN. DET JEG LA MERKE TIL ER AT DE SOM HAR MONTERT WC RAMME HAR KAPPET VEKK EN DEL AV RAMMA FOR TILPASNING AV RØR. BAD ER FRA 2004. FLISER VAR I STYKKER FØR DEMONTERING. VEGG MOT KJØKKEN ER KLEDD MED PLAST BAK GIPSPLATER."

I egenerklæringsskjema fra selger står det i punkt 2.1 krysset under på ja for utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år. Igjen under punkt 2.2 er det krysset under på ja for redegjøring av hva som ble gjort, og om arbeidet er utført av ufaglærte personer. Selger krysser ja her, og har skrevet under kommentarer byttet flis og inventar. Her mener vi at selger har tilbakeholdt informasjon om at arbeidet faktisk ble gjort av ufaglærte. Dette har hatt betydning for handel av leiligheten, vi hadde ikke kjøpt dersom vi visste dette var gjort av ufaglærte. Vi mener selger skulle ha gitt informasjon om dette under egenerklæringsskjema eller ved visningen da selger selv var tilstede...

... Viser til rørleggerens konklusjon om at det er sluk uten klemring og membran. Fagfolk vet at et bad må ha klemring og membran for at det ikke skal oppstå fuktskader, noe som allerede har skjedd her. Vegg er nå full av fukt pga. dette ... Badet ligger vegg i vegg med kjøkkenet, dette må gjøres noe med raskt slik at det ikke fukten sprer seg videre til kjøkkenet."

I brev av 09.11.2009 ba selskapet kjøper om å innhente fagkyndig vurdering over det påklagde forhold (**bilag 5**).

I udatert brev innga kjøper ytterligere kommentarer til selskapet (**bilag 6**). Her ble det blant annet bemerket:

"... Det er vanlig med litt fukt på bad, så det er ikke det som er saken her. Saken her er at det er blitt tilbakeholdt informasjon om at det er blitt kappet av bein i vegghengt wc, noe som ikke skal gjøres, og dette hadde fagfolk visst om hvis badet virkelig hadde blitt pusset opp av fagfolk i 2004. Hvis selger fortsatt fastholder at dette ble gjort av fagfolk vil vi ha navn på personen og firmaet som gjorde dette, for dette badet hadde ikke blitt godkjent av en fagperson gjennom et firma å gjøre..."

Kjøper innhentet pristilbud og vurdering av Rørmester 1 AS datert 19.11.2009 (**bilag 7**). Av pristilbudet hitsettes:

"Viser til befaring tirsdag 10.11.09 på baderom [eiendommen] der det var tydelige fuktskader. Dette skyldes sluk uten klemring og ingen membran. Det var også skader på flis over toalett der årsaken er svikt i vegg pga avkappet bein på wc rig. Vi anbefaler total rehabilitering av baderommet og kan tilby følgende:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Total 160 000 kr.”.

Selskapet rekvirerte Bygg- og Våtromstakst AS til å besiktige boligens bad, og det ble utarbeidet skaderapport datert 26.11.2009 (**bilag 8**). Av rapporten hitsettes:

”2.1 PÅBEROPT FORHOLD

... KOMMENTARER

... Det er ikke opplyst i salgsdokumentasjonen noe om badets alder. Selger opplyser i egenerklærings skjemaet at det er bygget flis og inventar, men det er ikke benevnt når dette ble gjort. Det registreres datostempling på avløpsrør under vask, her står det -05. Det er trolig at badet i denne perioden ble fornyet med gipsplater, membran og fliser på veggene. Membran og fliser på gulv, mens røropplegget og sluket trolig er fra byggeår (1955).

... Membran ble registrert bak dørlist, ved rørgjennomføringer i gulvet under vasken og på gipsplater ved åpning i veggen ved klosettet. Membranarbeidet bærer preg av manglende faglig kvalifikasjon og forståelse.

Badet har et gammelt støpejernsluk som ikke er tilsluttet membranen, det er heller ikke mulig med dette sluket. Sluket burde derfor vært byttet ved rehabilitering av baderommet. Denne løsningen medfører at fuktighet jevnlig blir tilført gulvstøpen, når støpen som veggene står på er fuktig vil dette kunne trekkes opp i veggkonstruksjonen. Oppsuget av fukt vil naturlig være størst i de veggene som er nærmest sluket.

Det registreres sprekker/riss i enkelte av flisfugene i dusjsonen, dette er nettopp en indikasjon på at noe fuktighet er tilført konstruksjonen pga oppsug. Men membranarbeidene bærer som tidligere nevnt preg av manglende faglig innsikt, og det er trolig at dette også er en medvirkende årsak til at fukt tilføres konstruksjonen.

Det ble registrert vertikale sprekker i flisfugene omkring klosettet, og ved belastning kommer det klart frem at underlaget ikke er stabilt nok.

Forut for undertegnedes befarings var det laget åpning i veggen omkring klosettet, her kom det frem at gipsplaten var tilført fuktighet og dette hadde resultert i noe svertesopp i dette området.

FORVENTET LEVETID OG OPPBYGGING

... 2.3. KONKLUSJON

Baderommet tilfredsstiller ikke forskriftskravet av 1997 når det gjelder tetthet pga ufagmessige løsninger ved membranutførelsen, blant annet ved innvendige hjørner, rørgjennomføringer og mot sluket.

Det vegghengte klosettet svikter ved belastning som en følge av feilmontering.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Rommets størrelse, og omfanget av ufagmessighetene gjør at det ikke kan foretas en lokal utbedring.

3.1. UTBEDRING

På bakgrunn av ovennevnte kommentarer anbefales det en totalrehabilitering av badet. Det vil si med gjenbruk av innredning og sanitærutstyr... ”.

De samlede utbedringskostnader ble i rapporten estimert til kr. 118 750,- inkl. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 07.12.2009 (**bilag 9**). Det var ikke holdepunkter for å anta at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt bemerket selskapet:

”Av egenerklærings skjemaet fremgår det under 2.2 at det er byttet flis og inventar. I tillegg er det opplyst i verdi- og lånetaksten på side 5 at det er ”tendens til høyere fukt i dusjnische ingen skader, bør beaktes”. Det er også opplyst om eldre slukløsning på badet. Ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen er det arbeidet som har funnet sted i selgers eiertid å se som overflatebehandling. Det er ikke opplyst om noe arbeider som tilsier at levetiden på badet er blitt forlenget.

I følge taksten fra Bygg og våtromstakst er sluken en gammel støpejernsluk som mest trolig er fra bygg år. Videre opplyser han at tilslutting av membran ikke er mulig med slike gamle sluker. At det mangler tilslutting av membran og klemring på dette gamle sluket er da helt naturlig.

Når man får opplysninger om fukt i salgsdokumentasjonen og dette bør undersøkes har kjøper selv risikoen for at dette kan være forhold som utvikler seg.

Basert på en helhetsvurdering kan vi ikke se at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn objektivt påregnelig, jfr. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.”.

Kjøper ble i avslaget informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE).

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 07.12.2009 (**bilag 10**). Av klagen hitsettes:

”Vi har hatt til sammen tre fagfolk på befaring...

... I salgsprospektet fra Steinar Edvardsen Eiendomstaksering står det at det var tendens til høyere fukt i dusjnische, ingen synlige skader. Det var også opplyst om at det er eldre sluk på bad. Dette var vi veldig klar over ved kontraktsinngåelse. Men det er ikke det vi setter vårt krav på. Vårt krav ligger ut på at det vegghengte klosettet er feilmontert, og at vi mener at arbeidet er blitt gjort av ikke-fagfolk. Dette mener vi er skjulte feil og tilbakehold av viktige informasjon fra selgers side som har hatt betydning for kjøp av leiligheten...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Derfor mener vi fortsatt at flislegging og inventar under forrige eiers eiertid er blitt gjort av ikke-fagfolk, da det er tre fagfolk som har vært her og sagt det samme, at dette er gjort av ikke-fagfolk. Fagfolk vet at man ikke kan skjære av en veggfestet toalett på grunn av at det blir feilbelastning, noe som har skjedd her... ”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 23.12.2009 (**bilag 11**). Sekretariatet kom til at ufagmessig utført arbeider på bad utgjorde en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Av sekretariatets avgjørelse hitsettes:

”Ut i fra skaderapport til Bygg- og Våtromstakst er badet fornyet i 2005 med gipsplater, membran og fliser på veggene, og membran og fliser på gulv. Membranarbeidene bærer preg av manglende faglig kvalifikasjon og forståelse. I tillegg til at sluket er gammelt er manglende faglig innsikt ved legging av membran en medvirkende årsak til at fukt har blitt tilført baderomskonstruksjonen. Det vegghengte klosettet svikter videre ved belastning som følge av feilmontering. Takstmannen konkluderer med at baderommet ikke tilfredsstillers forskriftskravet i 1997 når det gjelder tetthet pga ufagmessige løsninger ved membranutførelsen, blant annet ved innvendige hjørner, rørgjennomføringer og mot sluket.

Sekretariatet er av den oppfatning at selger har tilbakeholdt opplysninger knyttet til ufagmessig utførelse på baderom, jf. avhl. § 3-7. Tre takstmenn har i sakens dokumenter konkludert med at ufaglærte personer har utført arbeidet på baderom i perioden 2004-2005 (fliser og innredning). Dette ble ikke videreformidlet til kjøperne. Det har formodningen mot seg at selger ikke hadde kjennskap til utførelsen av arbeidet på badet, all den tid oppussingen av badet ble utført i regi av henne som eier. Uavhengig av om selger faktisk kjente til ufagmessig utført arbeider på bad, er vilkåret i bestemmelsen at selger ”måtte kjenne til” problemene, jf. § 3-7.

Sekretariatet finner etter dette at selger har tilbakeholdt opplysninger etter avhendingsloven § 3-7.

For at det skal foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 er det videre et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har virket inn på avtalen mellom partene. 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 boligens bad hadde blitt pusset opp av ufaglærte i 2004.

Sekretariatet er av den oppfatning at en slik opplysning ville ha virket inn på avtalen mellom partene. Det vises i denne sammenheng til at baderommets tilstand er av stor betydning for en kjøper i alminnelighet, og en opplysning om at oppussing er utført av ufaglært ville virket kjøpsmotiverende og da virket inn på avtalen.

Med bakgrunn i det ovennevnte finner sekretariatet derfor at forholdet vedrørende feil ved baderom representerer en mangel ved eiendommen etter loven, jf. avhl. § 3-7. Forholdet må derfor være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet tar ikke stilling til prisavslagets størrelse. Det må imidlertid i utmålingen gjøres fradrag på bakgrunn av at kjøper ble opplyst om fukt i dusjnisje samt sluk av eldre dato.”

Selskapet opprettholdte sitt tidligere standpunkt i brev til kjøper av 08.01.2010 (**bilag 12**). Av brevet hitsettes:

”Selger har i sitt egenerklærings skjema gitt opplysninger om at det er byttet flis og inventar de siste fem årene. Det er ikke opplyst om at membran og andre underliggende konstruksjoner er blitt gjort noe med i sammenhengen med oppussingen. Det arbeidet som er gjort i selgers eiertid er kun overflatebehandling. Det er heller ikke opplyst om at arbeidet på badet er faglært utført. Overflatearbeider som er opplyst om krever ikke faglært kunnskap for at det skal holde en godkjent standard. Hadde det vært snakk om arbeider på underliggende konstruksjon, som membran, kreves det fagkunnskap eller klare opplysninger om hvem som har gjort arbeidene.

Vi kan ikke se at selger har opplyst for lite vedrørende overflatebehandlingen som er gjort på badet i 2004. ”

I brev av 08.01.2010 klaget selskapet saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 13**). Det ble vist til brev sendt til kjøper av 08.01.2010 (**bilag 12**).

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