

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 454

25.4.2014

Saken omhandler:

Utett baderom med følgeskader og defekt stoppekran.

Utmåling av prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 annet ledd.

Enebolig oppført i 1974, ble i juni 2013 solgt ”som den er” for kr. 1 860 000,-. Overtakelsen fant sted 15.07.2013. I august 2013 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over utett baderom med følgeskader og defekt stoppekran. Badet hadde i salgsprospektet blitt opplyst å være fra 2004, og i selgers egenerklæring fremgikk det at badet ble pusset opp i 2004 av fagfolk. Det ble utarbeidet skaderapport som konkluderte med at badet gulv var utett i området rundt sluk, og hadde medført fuktskader i blindkjeller under badet. Lekkasje hadde gått over tid, minimum 6 – 9 måneder. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i laminatgulv i gang langs vegg mot bad. Videre ble det bemerket at defekt stoppekran skyldtes elde/slitasje.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr. 143 072,50,- inkl. mva. Selskapet tilbød kjøper et oppgjør i saken som innebar en utbetaling på kr. 65 000,-. Selskapet begrunnet tilbudet med at badets alder tilsa en reduksjon i prisavslaget, samt at de opplysninger som var gitt i forbindelse med salget ikke innebar at badet hadde blitt totalrenovert i 2004. Kjøper var uenig i utmålingen av prisavslaget, og krevde fulle utbedringskostnader dekket av selskapet. Kjøper anførte at det i 2004 hadde skjedd en oppgradering av badet som måtte anses som en rehabilitering, og at det derfor måtte forventes at badet var fra 2004. Selskapet avsto på nytt kjøpers krav med den begrunnelse at et prisavslag tilsvarende fulle utbedringskostnader ville medføre at kjøper i realiteten fikk et helt nytt bad. Kjøper klaget saken inn til KFFE, hvorav sekretariatet kom til at utmålingen av prisavslaget som selskapet hadde foretatt etter avhl. § 4-12 annet ledd ikke fremstod som urimelig lavt. Kjøper ble derfor ikke gitt medhold i sin klage. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har klaget saken inn til KFE for en fornyet vurdering. Spørsmålet for KFE er hvorvidt utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 annet ledd er korrekt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 143 072,50,- inkl. mva. (Utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er bedt om å vurdere hvor stort prisavslag klager skal tilkjennes som en følge av de avdekkede manglene ved badet. I vurderingen av prisavslaget etter avhendingsloven § 4-12 annet ledd, er det sikker rett at det med utgangspunkt i utbedringskostnadene, skal gjøres et fradrag for den forbedrede standarden badet vil få,

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

sett i forhold til hvilke forventninger kjøper kunne ha til badets standard og restlevetid forut for avtaletidspunktet.

Av selgers egenerklæring fremgikk det at badet var «pusset opp» i 2004. Selskapet synes i sitt brev 08.10.2013 (Bilag 8 til redegjørelsen) å mene at dette uttrykket har et entydig meningsinnhold, sammenfallende med «overflateoppussing» (og i motsetning til eksempelvis «renovering»). Nemnda er ikke enig i dette. Bruken av uttrykket «pusset opp» eller «oppussing» har etter nemndas syn ikke et entydig innhold, verken i alminnelig dagligtale, blant takstmenn eller eiendomsmeglere. Det finnes et utall eksempler på at uttrykket blant alle disse tre gruppene brukes som omfattende alt fra overflateoppussinger til totalrenoveringer. Hvilken betydning uttrykket har i den konkrete sammenhengen, må sees i sammenheng med blant annet hvilken annen informasjon som er gitt. I denne saken må uttrykket om oppussing leses i sammenheng med opplysningen i salgsoppgaven om at boligen hadde ”Helfliset bad fra 2004 med varmekabler”. Når disse opplysningene sees i sammenheng, måtte klager etter nemndas syn kunne legge til grunn at badet var totalrenovert i 2004.

Med bakgrunn i sekretariatets redegjørelse, legger nemnda til grunn at utbedringskostnadene var på om lag kr 140 000 inkl. mva. Etter utbedringene vil klager få et bad av ny dato med en lengre restlevetid enn klager kunne forvente på avtaletidspunktet. Dette utgjør en standardheving som det skal gjøres fradrag for. Etter en skjønnsmessig vurdering har nemnda kommet til at prisavslaget kan fastsettes til kr 90 000.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKE sak nr. 11874-002-1325

Enebolig ble i juni 2013 solgt ”som den er” for kr. 1 860 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

”... **Boligtype:**

Enebolig...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... **Byggeår:**

1974. Garasje er bygget i 1991 iflg. eier...

... **Innhold:**

Gang, hall, stue, kjøkken, 4 soverom, bad og vaskerom...

Standard:

Boligen fremstår med gode kvaliteter på overflater og utstyr. De fleste rom er oppusset og består av laminat og fliser på gulv, tapet, panel og panelplater på vegger (...) Helfliset bad fra 2004 med varmekabler. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusj og baderomsinnredning (...) Praktisk bolig med alt på en flate og 4 soverom... ”.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de kjøpte boligen i 1998 og hadde bodd i boligen i 15 år. Videre opplyste selger blant annet:

” ... Pkt. 1. Kjenner du til om det er /har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppkader? Svar: Nei.

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom, herunder oppussing, siste 10 år? Svar: Ja. Kommentarer: Pusset opp i 2004.

Pkt. 2.1. Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er blitt utført av; ufaglærte personer/egeninnsat/dugnad. Er arbeidet gjort av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Faglært. Hvis faglært, hvem: Utført av bekjent med våtromssertifikat...

... Pkt. 4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg? Svar: Nei...

... Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Dampfukt fra badet har via liten åpning mellom tak og vegg (bak list) forårsaket liten fuktskade på takplate i yttergang mot bad. Utbedret ved å fylle silikon bak list... ”.

Det ble ved salget utarbeidet verdi- og lånetakst datert 10.06.2013 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

*” ... **Sammenfattet beskrivelse***

*... **Standard:***

Eneboligen ble oppført i kjente konstruksjoner i 1974 (...) Eneboligen er bra vedlikeholdt, men mrk alder på betongstein og enkelte vinduer.

Innvendige overflater er oppgradert og nytt kjøkken...

*... **ANDRE FORHOLD:***

Det er ikke foretatt noen fuktkontroll på noen av våtrommene eller vegger som er under terreng...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... 200 Bygning generelt

Bygning oppført i kjente og gode konstruksjoner som var vanlig på byggetidspunkt. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og normal bruksslitasje er ikke kommentert...

... 310 Sanitærinstallasjoner

Bad med fliser på gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk. Sanitærutstyr på bad er: veggtoalett, dusj, dusjvegger og servant med innredning. Har opplegg for badekar... ”.

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 15.07.2013 (**bilag 5**).

Ved e-post datert 26.08.2013 (**bilag 6**) reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over at isolasjon i tak var trykket helt ut i raftene, hvilket kunne medføre fuktskader, videre at hovedstoppekran var defekt og at membran på badet sannsynligvis var utett, da det hadde blitt registrert underliggende fuktighet. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”... Mandag 26.08.13 hadde jeg befaring av en bekjent for å legge en plan for rehabilitering/oppgradering av boligen jeg nettopp har kjøpt. Tilbakemelding etter befaring var ikke akkurat oppløftende...

... På vaskerom er det en stoppekran som drypper etter å ha vært funksjonstestet. Det ble da tatt en tur under huset for å kontrollere vann rørene under huset. Dette ble gjort for å se på alternativene for oppgradering av husets rørsystem. Her var det inget annet å utsette på av synlige ting annet enn at hovedstoppekransen ikke klarer å stenge vannet hvis det skulle være behov for dette samtidig vil det medføre betydelige kostnader å få lagt inn ny stoppekransen siden det ikke går an å stenge vanntilførselen som går inn til dette huset. Her må stenges en større del av boligfeltet for å utbedre problemet.

På vei ut av krypkjelleren tok min bekjent ann i en av gulvdragerne til annen etasje og merket at skjorten ble våt.

Ved nærmere inspeksjon viste det seg at hele den ene drageren var gjennomfuktet.

Plasseringen av den fuktige drageren er rett under badet.

Badet ble da nærmere inspisert.

Det var i utgangspunktet ment å friske opp fugene i dusjhjørnet men etter befaringen fikk jeg forbud mot i det hele tatt å dusje.

Her var det overveldende sannsynlighet for at det var membranen det var problemer med, ikke fugene.

Dette burde en kvalifisert takstmann sett/målt etter tilstanden på badet å dømme.

For i det hele tatt å kunne bruke badet er det derfor satt inn et dusjkabinett som en midlertidig løsning. Men jeg kommer ikke utenom å måtte åpne opp og totalrehabiliterer hele badet grunnet dårlig membran/utførelse av arbeidet med å legge den.

Som strakstiltak vil jeg måtte åpne samt fjerne fuktig isolasjon i gulv.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Jeg kan ikke la vær å sette fuktproblemet på badet i sammenheng med at varmekablene på badet sto på for fullt ved overtakelsen. Dette var midt på sommeren. Kan ikke gjøre annet enn å tenke at dette var en bevisst handling for å prøve å skjule badets tilstand.

Ønsker med dette å fremme krav om nedsatt pris og/eller utbedrelse av feil/mangler ved boligkjøpet... ”.

Ingeniør Atle D. Utkilen besiktiget boligen, og utarbeidet takstrapport datert 24.09.2013 (**bilag 7**). Av rapporten hitsettes:

”Vurdering av skade på bad i bolig

... Bakgrunn, fakta og historikk

... Bad (6,8 m2)

Badet er opplyst pusset opp i 2004 (ref. egenerklæringsskjema). Badet har fliser på gulv og vegger. Varmekabler på påstøp på undergulv. Undergulv er av gulvsponplater. Etasjeskiller mot blindkjeller er isolert, det er asfaltplater som vindtetting i blindkjeller (deler av stubbloft i blindkjeller har eternittplater i stedet for asfaltplater som vindtettplate).

Opprinnelig var det montert dusjvegger på badet, slik at det ble dusjet direkte på flislagt gulv.

Gang og vindfang (ca. 9 m2)

Gulv har laminat som overflate. Antatt undergulv av gulvsponplater.

Oppdrag og omfang

Vurdere årsak og skadeomfang etter lekkasje fra bad. Vurdere om lekkasje har vært under utvikling over tid, eller om lekkasje har oppstått etter overtakelse...

... Avdekte forhold

Bad:

Badet har flislagt gulv og vegger. Fliser på gulv er lagt diagonalt, på vegg er det 2 farger fliser – delt med bord.

Ved vår befaring hadde nåværende eier fått åpnet opp skadet del av stubbloft for at konstruksjoner skulle kunne tørke ut, og for å unngå at skaden skulle utvikle seg (det ble montert dusjkabinett på bad av samme årsak). Det foreligger bilder av området både før og etter åpning av konstruksjoner i blindkjeller.

I blindkjeller ser en at området under badet er tydelig oppfuktet, spesielt i området ved sluk, og del av undergulv som det ligger plast oppå bjelker (ca. 1 meter inn fra vegg). Både vindtettplater (asfaltplater), isolasjon og del av undergulv av sponplater er oppfuktet. Ut fra misfarging, vannmerker og omfang er det vår vurdering at denne lekkasjen har pågått over tid – minimum 6 – 9 mnd.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ut fra det vi kan se, er det rimelig å legge til grunn at lekkasje stammer fra utett badegulv ved sluken på badet.

Blindkjeller

Området som er oppfuktet/skadet i blindkjeller ligger like under badet. Her er tydelige vannmerker/misfarging som tilsier at lekkasje har pågått over tid – dvs at lekkasje har oppstått før huset ble solgt i sommer.

Vindfang:

På befaring ble det registrert noe høye verdier i laminatgulvet i gangen, langs vegg mot bad, målt med fuktindikator. I blindkjeller ser en at det er tegn til nedbøyning i undergulvplate der vegg står. I tillegg er det fukt/misfarging på del av undergulv der det er montert plast oppå bjelker (ca 1 meter inn fra vegg).

Årsak til skade

Årsak til skade på bad er etter vår vurdering lekkasje ved sluk i gulv på bad. Vi testet sluk, uten å finne lekkasje fra denne. Vår vurdering er derfor at årsak til lekkasje er utett bad. Lekkasjevann kommer gjennom undergulv ved åpning før sluk.

Det er montert en plastfolie ca 1 meter inn fra vegg, oppå bjelker. Det har oppstått fukt/misfarging og tegn til begynnende råtedannelse i undergulv av sponplater på dette området. Årsak til dette er at det oppstår kondensering oppå plast pga membran og varme i gulvet på oversiden.

Årsak til at stoppekran ikke fungerer er vurdert å være elde/slitasje.

Tiltak for å utbedre feil

Dersom en ved utbedring av følgeskader må rive badet og bygge dette opp på ny, vil en kunne utbedre skadeårsak i forbindelse med dette.

Stoppekran må skiftes (er ikke reparerbar)...

... Vurdering av hvor lenge lekkasje har pågått

Ut fra det viser på befaring, og bilder fra forsikringstaker – samt omfanget av følgeskader – er det vår vurdering at lekkasje har oppstått før overtakelse av huset. Dette med tanke på omfanget av skaden og mht. misfarging av materialer...

... Kostnader med utbedring av skader

Kostnader med utbedring av følgeskader og årsak som beskrevet over:

Bad: kr. 98 154,- eks. mva.

Blindkjeller: kr. 5 296,- eks. mva.

Vindfang/gang: kr. 8 308,- eks. mva.

Stoppekran: kr. 2 700,- eks. mva.

Sum kostnader: kr. 114 458,- eks. mva... ”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 08.10.2013 (**bilag 8**) tilbød selskapet et oppgjør til kjøper, som innebar en utbetaling på kr 65.000,-. Av selskapets tilbudsbrev hitsettes:

"Viser til din reklamasjon etter kjøp av ovennevnte eiendom vedrørende fuktskader på badrom.

Kostnadene som kreves for dette utgjør kr 143 073. Badet er opplyst "pusset opp" i 2004 og i salgsprospektet fremgår det at badet er fra 2004.

I følge Sintef Byggforsk har badrom som er bygget etter 1997 en levetid på mellom 15-25 år. Badet i denne saken er ni år gammel. Det må altså gjøres et fradrag for alderen på badet siden man i erstatningsretten gjør fradrag for standardheving.

Med en gjennomsnittslevetid på 20 år for badrom, vil det gjøres 45 % fradrag for ni år gammelt badrom. Etter fradrag står man igjen med kr 78 690.

I denne saken er det i tillegg gitt motstridende opplysninger. Det står i salgsprospektet at badet er fra 2004, noe som gir inntrykk av at badet er bygget i 2004.

I selgers egenerklæringsskjema fremgår det imidlertid at badet er "pusset opp" i 2004. Slike oppussingsarbeider forlenger ikke baderommets levetid og man kan ikke legge til grunn at et badrom som er pusset opp i 2004 er det samme som et badrom som er bygget eller nytt i 2004. Oppussing går på overflatearbeider. Opplysningene i egenerklæringsskjemaet tilsier i motsetning til salgsprospektet at baderommets konstruksjon er fra tiden før oppussingen i 2004. Således er det godt mulig at badet har utgått på levetid og at det skal gjøres et større fradrag.

Til tross for dette ønsker vi å fremsette et tilbud om minnelig løsning i saken. Som nevnt ovenfor skal det gjøres fradrag for alderen på badet. I tillegg kommer et skjønnsmessig fradrag for at det er gitt motstridende opplysninger som ikke er avklart på forhånd.

Vårt tilbud om minnelig løsning i saken er således pålydende kr. 65 000.

*Dersom tilbudet aksepteres, ber vi deg bekrefte dette ved å undertegne på vedlagte akseptskjema og returnere dette til oss **innen 22.10.13.***

Det understrekes at vårt tilbud om minnelig løsning ikke innebærer noen form for ansvarserkjennelse, og at tilbudet ikke kan påberopes ved en eventuell rettslig prosess...".

Ved brev til selskapet datert 04.11.2013 (**bilag 9**) opprettholdte kjøper kravet. Av kjøpers brev hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Jeg stiller meg svært undrende til Deres påstand om at en oppussing som kun omhandler overflater ikke forelenger badet sin levetid. Dersom en skifter alle overflater (f.eks gulvbelegg og baderomsplater) på ett bad – må en vel kunne sette alderen på badet til "0 år" når dette er gjort – mht levetid? Eller skal byggeår for huset gjelde uansett hvilke tiltak som blir gjort med våtrom? Tidligere eier opplyser for øvrig at badet ble total-rehabiliterert i 2004. Det vil si at både membran (dvs. tettesjikt), og fliser er fra 2004. Jeg mener derfor at det må legges til grunn at badet er fra 2004.

Deres tilbud om minnelig ordning

Jeg har kjøpt ett hus med et bad som er opplyst å være tett, rehabilitert/pusset opp. Det er ikke sagt noe om at det er feil eller mangler ved badet verken av tidligere eier, eller av takstmann. Det minste jeg da må kunne forlange er at jeg får det som var opplyst og forutsatt da jeg la inn bud på eiendommen. Jeg forventer at oppgjør dekker fullt ut alle kostnader knyttet til reparasjon av badet, inkludert følgeskader i tilstøtende rom."

Ved e-post datert 26.11.2013 opprettholdte selskapet sitt tilbud (**bilag 10**). I e-posten bemerket selskapet blant annet:

"... Selskapet har vurdert brevet og kommet til at vårt tilbud opprettholdes.

Du ber om å få dekket de fulle kostnadene. Dette ville imidlertid medføre at du får et nytt bad. Etter kjøpekontrakten har du derimot krav på et bad som er fra/pusset opp i 2004. Du har med andre ord ikke kjøpt et nytt bad. Derfor er det rimelig at kostnadene deles mellom selskapet og deg som kravstiller. I tillegg er det gjort et beskjedent fradrag på bakgrunn av at det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentasjonen. Dette går på risikoplassering. Hadde det kun stått at badet var "oppusset" i 2004 ville forholdet ikke vært dekket under eierskifteforsikringen. Når det derimot også er opplyst at badet "er fra 2004" har selskapet ansett det som naturlig at noe av risikoen plasseres hos selger, men ikke fullt ut.

Hva gjelder forståelsen av begrepet "oppusset" vises det til vedlagte tingrettsdom, med videre henvisninger, hvor begrepet er nærmere vurdert.

Det skal bemerkes at vi har tatt utgangspunkt i at badet er fra 2004. Således har vi lagt liten vekt på betydningen av at det er gitt motstridende opplysninger.

Selskapet opprettholder etter dette sitt tilbud om minnelig løsning på NOK 65.000..."

Kjøper opprettholdte sitt krav om full dekning i brev til selskapet datert 16.12.2013 (**bilag 11**). Av kjøpers brev hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

” ... Jeg kjøpte et hus der det ble opplyst at badet var rehabilitert og pusset opp i 2004 inkludert membranarbeider. Dvs at en har utført mer enn en vanlig overflateoppussing. Ved selvsyn kan en videre se at badet også er utvidet (opprinnelig bad og WC er slått sammen til nåværende bad).

Jeg kjøpte huset i tillit til at opplysninger i salgsprospektet, verditaksten og egenerklæring fra eier var riktig. Det er ingen steder opplyst at det var lekkasje fra badet i krypkjeller. I takstrappporten er det opplyst, på side 7 under 224 Frittstående dekke, at det er en bjelkelagskonstruksjon med stubbeloft i tre. For å kunne skrive dette forventer jeg at takstmann har sett i krypkjelleren. Da burde han også ha sett at det var fuktskader i konstruksjon uten bruk av måleutstyr. Selv jeg klarte å se dette kun ved å lyse på stubbeloftet med lommelykt.

Hadde takstmann tatt seg tid til å se i krypkjeller ville han ha oppdaget lekkasjen. Hadde han oppdaget lekkasjen, måtte han ha opplyst om dette og tatt hensyn til skaden i verdivurderingen. Han måtte ha verdivurdert hva det ville ha kostet å reparere badet inkl følgeskader. En kostnad i samsvar med det jeg har fått taksert. Jeg hadde da vært forberedt på at badet måtte repareres og ville ha lagt inn et lavere bud.

Et bad som er rehabilitert og der flere rom er slått sammen, må etter min vurdering anses som et fullverdig oppgradert bad. Lekkasjen er knytt til utettheter ved sluk – dvs at det er knytt til membranarbeider som ble utført i 2004 – ref egenerklæring.

Jeg har kjøpt et hus med et fullverdig rehabilitert bad fra 2004. At arbeidene ved rehabiliteringen ikke har vært fullverdig utført og medførte følgeskader som var synlig for takstmann, eier og megler før salg, skal ikke jeg ta støytten for. Dette handler ikke om reduksjon i verdi pga elde/slitasje på overflater. Det handler om kostnader ved å utbedre en skade/lekkasje inkludert følgeskade av denne.

Jeg opprettholder mitt opprinnelige krav der dere kan velge mellom å komme å utbedre badet, alternativt gjøre opp basert på skadetakst... ”.

Selskapet fastholdte sitt standpunkt i e-post til kjøper datert 19.12.2013 **(bilag 12)**.

Ved udatert brev, mottatt ved KFE 26.02.2014, ble saken klaget inn for KFE **(bilag 13)**. Av kjøpers klage hitsettes:

” ... Reparasjonskostnader er i skaderapporten fra takstmann kalkulert til kr 114 458 – mva. Protector velger å tilby meg kr 65 000 (eks mva kr 52 000). Dette begrunner De med at badet er fra 2004 og at det skal gjøres fradrag for elde og slitasje.

Grunnen til at jeg ikke kan akseptere tilbudet fra Protector

Jeg kjøpte boligen basert på at badet var fullverdig bygget. I prospektet, egenerklæringen og i takstrappporten ble det opplyst at badet var total-renovert i 2004. Bl.a ble WC og bad slått sammen til et rom/bad ved rehabiliteringen. Det anmerkes videre at skaden sannsynligvis var synlig fra

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

krypkjeller før jeg overtok bolig. Hadde takstmann tatt seg tid til å kontrollere, burde han ha sett lekkasjen og anmerket den i takstrapporten. Hadde jeg vært kjent med lekkasjen før jeg kjøpte boligen hadde jeg kommet med lavere bud slik at jeg hadde hatt råd til å utbedre skaden.

Jeg har ikke behov for et nyere bad. Jeg er godt fornøyd med badet slik det er. Det jeg ønsker er bare at bad skal være tett. Dessverre har de som utførte arbeidet i 2004 slurvet eller gjort feil ved legging av membranen noe som har ført til lekkasjen. Skal jeg utbedre denne feilen må jeg rive største delen av badet. Jeg har ingen ønsker eller behov for å få nye overflater på badet. Problemet er bare at en må rive overflatene for å komme til for å utbedre skaden. Det er tett bad jeg ønsker meg ikke nye overflater. Jeg opplever det derfor som urimelig at jeg må betale halve reparasjon pga at Protector velger å definere badet som slitt?... ”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 03.03.2014 (**bilag 14**). Av selskapets e-post hitsettes:

”... Protector opprettholder at utmålingen av prisavslaget er korrekt og det vises i all hovedsak til argumenter som angitt i korrespondanse mellom Protector og kjøper. I punkt 2 i egenerklæringskjemaet har selger skrevet ”Pusset opp i 2004” til spørsmålet ”Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom, herunder oppussing, siste 10 år?”. I følge rettspraksis er levetid på bad med flislagt gulv varierende, men ligger mellom 10 og 20 år, se blant annet LH-2009-101575. levetid. Det skal gjøres fradrag i utbedringskostnadene for den delen av badets levetid som er ”brukt opp”, jf. blant annet RG. 2009 s. 691. Badet var 9 år ved salget og standardhevingssfradraget i denne saken må da være betydelig. Videre er det opplyst i verdi- og lånetaksten at fuktmålinger ikke er foretatt og at fugingen i dusjen er dårlig. Dette taler for at kjøper må ha hatt noe begrensede forventninger om badets tilstand. Dersom KFFE kommer til en annen konklusjon bes det om at det tas stilling til utmålingsspørsmålet”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 04.03.2014 (**bilag 15**). Sekretariatet kom til at utmålingen av prisavslaget som selskapet hadde foretatt etter avhl. § 4-12 annet ledd ikke fremstod som urimelig lavt. Kjøper ble derfor ikke gitt medhold i sin klage. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”... Utgangspunktet etter avhendingsloven § 4-12, annet ledd er at prisavslaget skal tilsvare utbedringskostnadene. Dog skal det i henhold til rettspraksis og juridisk teori foretas en nedjustering av prisavslagets størrelse dersom utbedringen vil medføre en standardheving. Hvorvidt utbedringen vil medføre en standardheving vil bero på de forventninger kjøper kunne ha til eiendommen basert på de opplysninger som forelå på avtaletidspunktet, og eventuelt andre relevante forhold.

I denne saken er utbedringskostnadene opplyst å være kr 114.458,- eks mva, dvs. kr 143.072,50 inkl. mva.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Av utbedringsbeløpet utgjør kr 2700,- eks mva, dvs. kr 3.375,- inkl. mva. kostnader til utskiftning av stoppekran. Stoppekran er en typisk slitedel, som i dette tilfellet må påregnes å være fra 1974. Sekretariatet finner derfor at utskiftning av denne utgjør en typisk vedlikeholdskostnad, og at kostnaden dermed ikke er relevant ved beregningen av prisavslaget.

Sekretariatet legger etter dette til grunn at utbedringskostnaden for mangelen er kr 139.697,50 inkl.

Det dreier seg om en bolig opprinnelig oppført i 1974. I forhold til badet er det i salgsdokumentasjonen gitt internt motstridende opplysninger. I salgsprospektet er det opplyst at badet er fra 2004, mens det i selgers egenerklæringsskjema er opplyst at badet er pusset opp i 2004. I rettspraksis har en opplysning om at badet er pusset opp ikke blitt ansett for å innebære at badet er totalrenovert, men at kjøper kun kan forvente fornyede eller oppfriskede overflater.

Det er i utgangspunktet selger som er ansvarlig for at de opplysninger som fremkommer i salgsdokumentasjonen er korrekt. Imidlertid finnes det, i forhold til mangelsvurderingen, rettspraksis som tillegger kjøper hele eller deler av risikoen for inngåelse av avtale basert på internt motstridende informasjon. Slik sekretariatet ser det, vil det være naturlig at kjøper må bære sin del av risikoen ved motstridende opplysninger i kontraktsgrunnlaget også i forhold til utmåling av prisavslaget.

Basert på en rent prosentmessig vurdering med utgangspunkt i en forventet levetid på 20 år ligger tilbudet fra Protector Forsikring ASA i noe under hva man med en matematisk beregning ville kommet til. Imidlertid vil det være større usikkerhet knyttet til restlevetiden på et bad når det har oppnådd en slik alder som dette aktuelle badet har.

Sekretariatet har på bakgrunn av den økede usikkerheten med tanke på restlevetiden og på bakgrunn av at kjøper også må bære noe av risikoen for å inngå en avtale basert på internt motstridende informasjon kommet til at forslaget til prisavslag fra Protector Forsikring ASA ikke fremstår som urimelig lavt.”

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 02.04.2014 (**bilag 16**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Jeg opplever at Protector og nå også sekretær i KFE forsøker å fremstille saken som uklar knyttet til om badet var overflateoppusset eller totalrenovert. I tillegg legger en inn levetidsvurdering som om alle delelement i badet kun har levetid på 20 år samt at alle deler blir skiftet ved reparasjon.

Hva er realiteten

I denne saken snakker vi om et bad som ble utvidet i 2004. Badet ble slått sammen med tilstøtende toalettrom. Når en slår sammen to rom og lager et større bad, må en nødvendigvis rive gamle overflater for å få dette til. Likeledes er det rimelig å legge til grunn at en påfører ny membran/tettesjikt før en monterer nye fliser. Ut fra dette er det min vurdering rimelig å legge til grunn at badet sin levetid ble ”nullstilt” i 2004.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er avdekket at det er lekkasje gjennom badegulvet rundt sluk. Dvs at tettesjiktet ikke har vært utført fullverdig. Lekkasjen har startet før jeg overtok boligen. Det er også rimelig klart at dersom takstmann hadde tatt seg bryet med å kontrollere krypkjeller, hadde en avdekket skaden ved taksering.

Ved utbedring/repasasjon av badet skiftes ikke alle deler. Innredning og armatur demonteres og monteres når skaden er utbedret. Dersom en skal diskutere normal levetid i saken er det normal levetid for fliser en skal diskutere. Ved søk på internett for eksempel Din side, referer de til Sintef som opplyser at fliser normalt skal var i 40-50 år dersom arbeidet er utført ordentlig.

For min del er jeg i en situasjon der jeg strengt tatt ikke bør bruke badet. Det er ikke snakk om elde og slitasje. Det er snakk om et bad som har en lekkasje gjennom tettesjiktet – en alvorlig feil/mangel. Som tidligere opplyst kjøpte jeg boligen basert på det som ble opplyst i prospektet. Her finnes ingen indikasjon/varsel om at badet har en alvorlig skade. Jeg har ikke noe ønske om å få et nytt bad. Det er den alvorlige feilen som utløser behovet for reparasjon. Da finner jeg det urimelig at jeg blir påført deler av kostnader knyttet til å utbedre skadeårsaken og følgeskadene pga synsing om levetidsbetraktninger.

At selskapet velger å ikke ta hensyn til realitetene finner jeg noe uprofesjonelt. Jeg stiller også spørsmål ved hvordan en kan "pusse opp" et flislagt bad?...

... Jeg kan ikke se at tilbudet fra Protector svarer til kostnader med å rette feilen...".

Ved e-post datert 02.04.2014 (**bilag 17**) opplyste selskapet til KFE at selskapet ikke hadde ytterligere bemerkninger i saken, utover at dersom KFE kom til et annet resultat enn KKFE og selskapet, så ble KFE bedt om å ta stilling til utmålingen av prisavslaget.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt utmålingen av prisavslagets størrelse etter avhendingsloven § 4-12 annet ledd er korrekt.