

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 121

22.12.08

Saken omhandler: Våtromsplater på badrom ikke egnet for våtsone. Avhl §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Leilighet oppført i 1969, ble i november 2007 solgt "som den er" for kr. 1.200.000,-. I august 2008 reklamerte selskapet til Protector forsikring ASA over veggplater på badrom som ikke var egnet for våtsone. Det ble utarbeidet en skadetakst som avdekket at det var montert plater som ikke skulle benyttes i våtsone på bad, samt at platene var feilmontert. Da badet ikke hadde dusjkabinett hadde det oppstått fuktskader i dusjområdet. Kjøper anførte at det ikke ble opplyst om dette i forbindelse med salget. Selskapet avslo kjøpers krav og anførte at kjøper gjennom taksten hadde blitt gjort oppmerksom på de negative forhold ved badrommet, blant annet blitt anbefaltmontere dusjkabinett, samt blitt gjort oppmerksom på hvilke materialer som var benyttet. Kjøper opprettholdt sitt krav og anførte at det ikke var påregnelig ut fra salgsdokumentasjonen at veggplatene ikke tålte å være i våtsoner, samt at en oppfordring om å installere dusjkabinett ikke var en risikoopplysning. Selskapet avviste igjen kjøpers krav, og kjøper klaget saken inn til KKE. Sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling da det i skadetaksten ikke var påvist faktiske skader på badrommet, men at det ble benyttet plater som ikke var beregnet for våtsone. Sekretariatet var av den oppfatning at det avgjørende for mangelsvurderingen i dette tilfellet var hvordan badrommet fremstod på visning. Dette forutsatte en umiddelbar bevisførsel, noe sekretariatet ikke hadde anledning til, jf Klagekontorets mandat § 5 bokstav B). Kjøper har klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring med anmodning om å overprøve sekretariatets avslag om realitetsbehandling. For det tilfelle at nemnda realitetsbehandler saken, bes det ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 52.937,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Innledningsvis bemerker nemnda at den verken kan se at det er grunnlag for ansvar etter avhendingslovens § 3-7, eller § 3-8. Dette da det verken er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om det aktuelle forhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Spørsmålet blir etter dette om forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet 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 inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Objektivt sett fremgikk det av salgsdokumentasjonen at det var benyttet feil materiale i våtsonen. Det vises her til at det i verdi- og lånetaksten var opplyst at det var benyttet våtromsplater av merke aqvatile. Klager var videre gjort kjent med at våtsonen ikke var i fullt ut tilfredsstillende stand, ved at det i verdi- og lånetaksten var anbefalt å montere dusjkabinett. Når dette sammenholdes med at nemnda, ut fra den fremlagte dokumentasjon, ikke kan se at det er inntrådt noen skade på badet som en følge av at det er benyttet uegnede våtromsplater, anser ikke nemnda at badets tilstand medfører at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-415

Leilighet oppført i 1969, ble i november 2007 solgt "som den er" for kr. 1.200.000,-, jf kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave med selgers egenerklæring (**bilag 2**), samt en verdi- og lånetakst utarbeidet av Kenn Arntsen datert 14.06.2007 (**bilag 3**). Fra salgsoppgaven hitsettes:

"Beskrivelse av eiendommen

Baderom: Våtromsbelegg med våtromspanel på vegg."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Fra verdi- og lånetaksten hitsettes (**bilag 3**):

"6. Leiligheten – teknisk vurdering (s.5)

Leiligheten har følgende standard:

2.etg. ...bad med vinyl på gulv og aqvatile våtromsplater på vegger, servant i innredning, dusj på vegg og wc.

6.2 Fradrag på grunn av byggemåte og planløsning (s.5)

Merknader:

...Baderommet er modernisert på overflater gulv/vegg ca 2002, hvor sluk samtidig ble skiftet. Det ble registrert enkelte merker i våtromsplater, samt at wc har brist.

Det anbefales montasje av dusjkabinett som har vegger, brønn og kontrollert avløp til sluk. Dette kan ofte være en utmerket løsning for å redusere sjansene for evt. lekkasje, men det er viktig å merke seg at det ikke endrer noe på den eksisterende konstruksjonen.

Svekkelse tettesjikt/eventuelt manglende sådanne, er fortsatt de samme."

Ved brev mottatt 27.08.2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 4**). Det ble reklamert over veggplater på badrom som ikke var egnet for våtsone. Da badrommet ikke hadde dusjkabinett hadde dette medført fuktskader i dusjområdet. Kjøper anførte at dette ikke ble opplyst i forbindelse med salget. Vedlagt reklamasjonen fulgte en skadetakst utarbeidet av takstøkonom Ørjan Lie datert 20.08.2008 (**bilag 5**). Fra skadetaksten hitsettes:

"Omfang/ skadeårsak:

Det er benyttet flisetterligning i badet i 2.etg. Produktet heter Aqvatile, og i hht produsentenes anvisning skal dette ikke benytte i våt sone i bad. Dette skyldes at ytterfolien er tynn, og bare i liten grad tåler vannbelastning. Dette badet er så lite at de fleste veggflater befinner seg i våt sone. Platene er også feil montert med belegget på gulvet. Belegget skal ligge godt under platene, og ikke fuges butt i butt som på dette badet.

Utbedring av skade:

Aqvatile skal ikke benyttes i våt sone på bad. Omtalte bad er såpass lite at vi får våtsone omtrent på hele badet, og derved legges dette til grunn. De gamle platene må fjernes, før nye plater monteres opp i hht produsentens anvisning. Det vil være nødvendig å skifte ut belegget på gulvet, for å sikre rett og tett overgang."

Utbedringskostnadene ble i taksten satt til kr. 52.937,- inkl. mva.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 01.09.2008 (**bilag 6**). Selskapet anførte at det ut i fra den foreliggende dokumentasjon ikke forelå ansvar etter avhl §§ 3-7 og 3-8. Vedrørende spørsmålet om forholdet utgjorde et vesentlig avvik etter avhl § 3-9, 2.pkt. anførte selskapet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"I takstrappen, utarbeidet av Kenn C. Arntsen, omtales boligens bad under pkt. 6. I taksten fremgår at bad er med vinyl på gulv og med aquatile våtromsplater på vegg. Under pkt. 6.2 fremkommer at baderommets overflater er modernisert i 2002. Det fremkommer at det er registrert enkelte merker i våtromsplater, samt at wc har brist. Takstmann Arntsen anbefaler å montere dusjkabinett som har vegger, brønn og kontrollert avløp til sluk. Han viser til at dusjkabinett vil redusere sjansene for lekkasje, men at det ikke endrer på den eksisterende konstruksjon. Svekkende tettesjikt/evt. manglende sådanne er de samme. Taksten var deg forelagt før salget, og er således en del av avtalen mellom deg og selger. Vi kan således legge til grunn at innholdet i taksten var kjent for deg ved avtaleinngåelsen.

Det har altså gjennom takstrappen fått kjennskap til at badet ikke var som det skulle være. Du har fått informasjon om hvilke materialer badet har blitt oppført (herunder aquatile) og at der var registrert merker i platene. Dette innebærer at det allerede når du kjøpte boligen og tegn til svikt på badet. I tillegg ble interessenter oppfordret til å installere dusjkabinett. Ut i fra den foreliggende dokumentasjon kan vi ikke se at så er gjort. Du har fortsatt å dusje på rett på vegg og gulv i din eiertid. Det kunne således ikke være upåregnelig for deg at skader ville øke ytterligere. Det må være din risiko som kjøper at du ikke har etterfulgt de klare oppfordringer fra takstmann.

Basert på helhetsvurdering kan vi ikke se at det i denne saken foreligger slikt vesentlig avvik, og at selger kan holdes ansvarlig for dette utfra avhendingslovens § 3-9, 2.pkt. "

Kjøper påklaget selskapets avgjørelse i brev datert 16.09.2008 (**bilag 7**). Kjøper hadde innhentet uttalelse fra takstmann Ørjan Lie som innga sine kommentarer vedrørende verdi- og lånetaksten som kjøper ble seg forelagt ved salget. Fra brevet hitsettes:

"Uttalelse og argumentasjon fra min takstmann er til dette følgende:

"I takst står det at det er benyttet AOVATILE våtromsplater. Når takstmannen vet dette så godt, burde det vært opplyst om at dette produktet ikke er anbefalt av produsenten til dette bruk. Takstmannen har anmerket småskader på platene, men ikke nevnt konsekvenser, eller at disse platene ikke skal benyttes i våt sone bad. Opplysningen om at det anbefales å benytte dusjkabinett er i denne sammenheng helt uinteressant, særlig når han ikke angir en grunn opp i mot skaden på platene, samt at platene ikke er egnet til sitt bruk."

Den nye taksten presiserer problemet med våtromsplatene.

Videre: jeg spurte selv under visningen megler om kvaliteten på de aktuelle våtromsplatene da jeg ble oppmerksom på at det ikke var fliser på badet."

I e-post datert 30.09.2008 innga takstmann Kenn Arntsen sine kommentarer vedrørende verdi- og lånetaksten han utarbeidet i forbindelse med salget(**bilag 8**). Fra e-posten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Jeg bruker å anbefale montering av dusjkabinett, når baderommet er i en slik stand, det være seg alder, utførelse, skader etc. at tilstand kan være usikker, eller vil bli usikker innen kort tid. Dette gjør at baderommet kan videre benyttes, og at man da har bedre kontroll på fuktbelastningen og omkringliggende konstruksjoner."

Selskapet opprettholdt sitt avslag i brev datert 30.09.2008 (**bilag 9**). Vedrørende uriktige og manglende opplysninger ble det anført at takstmann Kenn Arntsens anbefaling om å montere dusjkabinett ikke var en generell oppfordring, men var spesielt tilknyttet de forhold takstmannen observerte ved befaringen. Vedrørende avhl § 3-9, 2.pkt. bemerket selskapet:

"Avhendingsloven § 3-9, 2.alt.

Det er slik at en oppussing ikke nødvendigvis fører til at alle badets bygningsdeler er av nyere dato. En oppussing kan også være en utskiftning eller modernisering av overflater, slik at underliggende konstruksjoner forblir de samme. Det fremgår at badets overflater ble modernisert i 2002 og at det i den forbindelse ble skiftet sluk. Utenom sluk, samt overflater gulv/vegg antas badet å være av eldre dato.

Vi ser i ditt brev datert 16.09.2008 at du legger vekt på vår uttalelse om din kjennskap til materialevalg. Det er mulig at denne formuleringen ikke har vært helt klar og at det fremstår som om du måtte forstå risiko forbundet med denne type materialer. Vi har ikke lagt et slikt synspunkt til grunn og dette er heller ikke vektlagt i vår avgjørelse. Vår argument er at det er gitt opplysninger om merker i platene i takst og at takstmann i forlengelse av disse opplysninger har anbefalt montering av dusjkabinett.

Du mener at det er normalt at takstmann anbefaler dusjkabinett så lenge dette ikke allerede er installert på bad. Vi må bestride dette. Vi har vært i kontakt med takstmann, Kenn Arntsen. Han sier at han bruker å anbefale montering av dusjkabinett når baderommet er i en slik stand, det være seg alder, utførelse, skader etc. at tilstand kan være usikker, eller vil bli usikker innen kort tid. Han sier at en slik anbefaling vil gjøre at baderommet kan videre benyttes, og at man har bedre kontroll på fuktbelastningen på omkringliggende konstruksjoner.

Det er altså klart at anbefalingen ikke er en generell oppfordring men spesielt knyttet til de forhold som takstmann har observert når han var på befaring på eiendommen.

Vi peker også på at du etter overtagelse, helt frem til den siste tiden, har fortsatt bruk av dusjnisje slik denne stod ved avtaleinngåelsen. Takstmanns oppfordringer/anbefalinger har således ikke blitt fulgt.

Vi viser for øvrig til vårt brev datert 01.09.2008."

Ved brev datert 03.10.2008 klaget kjøper saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (**bilag 10**). Fra klagen hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Megler skrøt altså av våtromsplatene, takstmannen presiserte ingen plass i taksten at våtromsplatene ikke var ment å brukes i de våte sonene, samt at selger som bodde der bare en stund ikke hadde forutsetninger for å ha kjennskap til dette i følge dere.

Men: jeg som kjøper burde altså ha alle forutsetninger for å forstå og vite alt dette som ingen av de andre tre partene hadde oppfattet..?Jf. også takstmannens argumentasjon ovenfor samt min argumentasjon nedenfor.

Jeg hadde dessuten da dette kom frem bodd i leiligheten kortere tid enn selger hadde (8 måneder), men det forventes likevel at jeg skal ha full kjennskap til baderomsproblemene ut fra taksten. Og om man nå skulle være enige om at jeg ut fra taksten burde ha kjennskap til problemene: Er ikke selger like forpliktet til å sette inn i taksten som kjøper er?"

Vedrørende avhl § 3-9, 2.pkt. bemerket kjøper:

"1...I helhetsvurderingen uttrykker Protector at en brukt bolig vil ha svakheter som en ny bolig ikke har og at kjøper må forvente dette. Badet var pusset opp i 2002, så denne vurderingen bestrides.

2...Videre gjengis det hva takstmannen har skrevet om badet (jf. ovenfor) og det legges til at jeg ved visningen skal ha fått informasjon om at badet "ikke var som det skulle være". Noe jeg er totalt uenig i. Små sprekker på vegg indikerer ikke nødvendigvis at våtromsbelegget ikke tåler å være i de våte sonene

3...Det påpekes også at jeg har fått informasjon om at Aquatile platene er brukt på badet samt at det har blitt registrert merker i platene. I tillegg nevnes det faktum at jeg har blitt "oppfordret til å installere dusjkabinett", hvilket er et altfor kraftig uttrykk. Det er i følge min takstmann helt normalt å påpeke dette i en takst hvor badet som er taksert ikke har dusjkabinett uansett om man har fliser eller plater på veggene. Dette argumentet holder slik jeg ser det ikke mål.

4...Det legges avslutningsvis til at jeg har "fortsatt å dusje rett på vegg og gulv", og således må bære risikoen for eventuelle skader. Videre presiseres det at det ikke vil være upåregnelig for meg at skader ville økt ytterligere og at det er min risiko som kjøper at jeg "ikke har etterfulgt de klare oppfordringer fra takstmann". Og hvor mye skade er påregnelig i løpet av noen få måneder?(Jeg har for øvrig satt inn dusjkabinett nå).

Takstmannens uttalelser i taksten kan ikke defineres som "klare oppfordringer", jf. argumentasjonen ovenfor."

Klagekontoret for Eierskifteforsikring avsto kjøpers krav under den henvisning at saken måtte avvises fra realitetsbehandling i brev datert 21.10.2008 (**bilag11**). Fra avgjørelsen hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring har kommet til at saken avvises fra realitetsbehandling.

Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i Klagekontorets mandat § 5 bokstav B).

Det faktiske grunnlaget for avvisningen er følgende

Det er i skadetaksten ikke påvist faktiske skader på baderommet. Det er imidlertid avdekket at det er benyttet plater som ikke er beregnet for våtsone i våtsone og at overgangen mellom vegg og gulv ikke er korrekt avsluttet

Det er i salgsdokumentasjonen gitt opplysninger om merker i platene, og det er gitt anbefaling om å sette inn dusjkabinett, da dette vil redusere faren for evt lekkasje. Det er imidlertid bemerket at dette ikke endrer noe på den eksisterende konstruksjon. Det er også bemerket at svekkede tettesjikt/ eventuelt manglende sådanne fortsatt er de samme etter innsetting av dusjkabinett.

Ut fra de opplysninger som er gitt, også av takstmannen i ettertid fremstår det som sannsynlig at det var synlige negative forhold ved baderommet.

Disse opplysningene er imidlertid ikke direkte formidlet gjennom taksten, det er kun gitt antydninger om forhold som kan være negative, uten at dette fremgår av taksten.

Slik Sekretariatet ser det vil det være avgjørende for vurderingen av om det foreligger en mangel i dette tilfellet være hvordan baderommet fremsto på visningen. Denne vurderingen vil måtte foretas etter en umiddelbar bevisførsel, fortrinnsvid ved vitneprov og/ eller befaring.

Klagekontoret for Eierskifteforsikring kan ikke motta umiddelbar bevisførsel, og finner derfor at det ikke kan ta stilling til om det foreligger en mangel i dette tilfellet.

Sekretariatet vil imidlertid bemerke at selger vil være ansvarlig for sine kontraktsmedhjelperes uaktsomhet.

Sekretariatet finner grunn til å nevne at dersom takstmannen har vurdert baderommets tilstand som usikker eller at den i løpet av kort tid vil kunne bli usikker, er dette forhold takstmannen i så fall burde orientert om i sin takst. Slik Sekretariatet ser det er det ut fra formuleringen om montering av dusjkabinett i takstrappen vanskelig for kjøper å vite om dette er en generell oppfordring eller en oppfordring som springer ut av særlige behov i dette tilfellet.

Kjøper ba om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring i e-post datert 05.11.2008 (bilag 12).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt saken kan realitetsbehandles av nemnda. For det tilfelle at saken kan behandles, blir spørsmålet om våtromsplater på badet utgjør en mangel etter avhl §§ 3-7, 3-8 og § 3-9, 2.pkt.