

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 124

22.12.08

Saken omhandler: Ufagmessig utført arbeid på bad, selgers opplysningsplikt i egenerklæringsskjemaet, avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Selveierleilighet oppført i 1988, ble i januar 2008 solgt "som den er" for kr 1.765.000,-. Overtakelsen fant sted 18.01.2008. I mars 2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA over lekkasje fra boligens bad. Lekkasjen skyldtes utetthet ved sluk, samt utettheter rundt gjennomføringer av diverse røropplegg (toalett, servant og skyllekar). Kjøper anførte at selger ikke hadde oppfylt sin opplysningsplikt ettersom det i egenerklæringen ikke ble presisert at arbeid med vann/avløp på bad hadde blitt utført av selger selv som ufaglært. Kjøper måtte da gå ut i fra at dette arbeidet hadde blitt utført fagmessig, og de avdekkede feil med rørarbeidet på bad utgjorde en kjøpsrettslig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav under den henvisning av at det var gitt tilstrekkelige opplysninger til kjøper. Spørsmålet for nemnda er hvorvidt det i selgers egenerklæring ble gitt tilstrekkelige opplysninger fra selger om at arbeid på bad, herunder arbeid med vann/avløp er utført av ufaglært person.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 125 365,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

KFE er i det vesentlige enig i sekretariatets vurdering, både hva gjelder begrunnelse og resultat. Sekretariatets vurdering av 20.10.2008 er inntatt i redegjørelsen. Det vises derfor i all hovedsak til denne.

I forhold til sekretariatets vurdering finner nemnda grunn til å tilføye at klager, ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen, måtte være forberedt på at gulvet ikke var utført på en faglig tilfredsstillende måte. Det er nettopp dette forhold den oppståtte skade knytter seg til. Nemnda viser her til at feilen er avdekket i overgangen mellom slukpotte og gulv.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-422

Selveierleilighet ble i januar 2008 solgt "som den er" for kr 1.765.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

"Byggeår: 1988

Renovert: 2007

s. 2: ... Flott 3 roms leilighet i 2.etg ... mye oppusset i senere tid. Bla. nytt kjøkken og bad."

Det ble utarbeidet boligtakst forut for avtaleinngåelsen av BoligTakst og BoligTest datert 20.11.2007 (**bilag 3**). Her ble det blant annet opplyst:

"6. TEKNISK SPESIFIKASJON

Tilleggsopplysninger:

... Fliser på gulv, dusjkabinett, gulvvarme, skyllekar, opplegg for vaskemaskin på nyrestaurert bad i 2007...

6.2. FRADRAG PÅ GRUNN AV BYGGEMÅTE OG PLANLØSNING

... Badet er restaurert og det er etablert fliser på gulv og plater på vegg. Ikke ventil i vegg samt ikke luftespalte i dør på badet – bør etableres. Normal tilstand, men ikke tetthetsgaranti."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 4**) fikk selger forelagt seg en rekke spørsmål vedrørende boligen. Av egenerklæringen hitsettes:

"Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppkader? Svar: Ja. Kommentarer: Fuktskade ved badekar. Lekkasje fra dusj. Utbedret.

Pkt. 2.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Ja. Kommentarer: Nytt gulv, varmekabel, vegger isolert mellom stue/bad.

Pkt. 2.2. Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og om arbeidet er utført av ufaglærte personer. Svar: Ja. Kommentarer: Pusset opp bad, fjernet flis og vegger og lagt nye kabler og gulv.

Pkt. 10. Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer? Svar: Ja. Kommentarer: Ombygging kjøkken/gang/bad (eller "bod", utydelig håndskrift).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Pkt. 11.1. Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg? Svar: ja.

Kommentarer: Nytt el-opplegg kjøkken/bad.

Pkt. 11.2. Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte personer? Svar: Nei. Kommentarer: Nordkontakt AS.

Pkt. 15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

Svar: Ja. Kommentarer: Vannskade bad. Utbedret."

Kjøper overtok boligen 18.01.2008 (**bilag 1**). I brev av 13.03.2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring over lekkasje fra boligens bad (**bilag 5**). Av reklamasjonen hitsettes:

"03.03.08 ble det varslet av nabo i underliggende leilighet tilhørende ... at det var lekkasje fra vårt bad ned til hans soverom. Det hadde begynt å dryppe fra tak på soverom og ca ¼ bøtte ble fylt før det stanset. Takplater og isolasjon på soverom ble fjernet og det ble avdekket mye fukt i isolasjonen.

11.03.08 var takstmann Tommy Henriksen fra Takstforum Nord AS på befaring, og han kunne ved besiktigelse registrere at det var utetthet mellom slukpote og membran på badegulv samt utetthet rundt gjennomføring av toalett avløpsrør i badegulv, se vedlagt rapport. En fullstendig takstrapport vil bli uarbeidet og ettersendt om 2-3 uker."

Vedlagt reklamasjonen fulgte foreløpig skaderapport fra takstmann Tommy Henriksen datert 11.03.08 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

"Det ble registrert utetthet mellom slukpote og membran på badegulv i forbindelse med sluk. Samt utetthet rundt gjennomføring toalett avløpsrør i badegulv..."

Selger innga sine kommentarer i e-post til selskapet datert 01.04.2008 (**bilag 7**). Her opplyste selger:

"Det er helt ukjent for oss at det skulle være vannlekkasje på badet som opplyst av dere/kjøper, og jeg ble svært overrasket da jeg fikk vite dette.

Vi har brukt vaskemaskin selv fra ca. september /oktober da badet var ferdig og til 23/12-07 da vi flyttet ut, og hadde ingen anelse om at det var lekkasje noe sted.

Vi hadde vannskade på badet og dette utbedret vi selv og vi mener vi har gjort det etter forskriftene ... Badet ble renoverert av oss, noe som også er opplyst til megler og i egenerklærings skjema (pkt. 1. 2 og 10) at ombygging er gjort av ufaglært på bad, noe som megler også var klar over..."

I oversendelsesbrev av 13.05.2008 (**bilag 8**) oversendte kjøper utfyllende skaderapport av takstmann Henriksen datert 05.05.2008 (**bilag 9**). Av rapporten hitsettes:

"Registrert ved befaring:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I leilighet i 1.etasje tilhørende ... var himling og fuktig del av isolasjon på soverom revet. På beskrevne bad er det 2 sluker i gulv. Det ble registrert fuktmerker i undergulv av 22 med mer sponplater mot bad i 2.etasje ved sluk, som er nærmest badedør ... Det ble registrert fuktmerker i forbindelse med gjennomføring av avløpsrør til toalett/bad 2.etasje. Skaden som følge av utett bad er innmeldt sameiets forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ved Geir Hanse, som har besiktiget følgeskaden.

På bad i beskrevne leilighet ble det registrert utetthet mellom slukpotte og slukforlenger ved sluk nærmest badedør. Det ble registrert åpenbart utett rørgjennomføring i vegg for servant i innredning, samt utett rørgjennomføring i vegg for tilførsel av vann for skyllekar.

Skade:

Lekkasje registrert ved gjennomføring av sluk/slukforlenger, avløp i bjelkelag, samt gjennomføring avløpsrør for gulvmontert wc. Som videre har gitt følgeskade ned underliggende leilighet i himling soverom.

Utbedring:

For å etablere tett bad må vvs utstyr demonteres, taklister og gerikter rives, el.punkter demonteres, flis og gipsplater på vegger rives. På gulv må fliser, avrettermasser, betong, varmekabler rives ned til undergulv av 22 mm sponplater ... Det må etableres ny veggkledning, avrettermasse evt. betong med innstøpte el.varmekabler i gulv etableres. Det anbefales at slukpotte heves til ferdig gulvnivå, evt. er det svært viktig at det nyttes original slukforlenger med klemring for membran. Det benyttes mansjetter for rørgjennomføringer. Overflater av flis etableres som før skaden oppstod. Belistning og vvs utstyr, el-punkter og innredninger etableres som før skaden oppstod...

Følgeskade:

Det er registrert relativt omfattende følgeskade i underliggende leilighet. Denne skaden er ikke avgrenset eller kalkulert av undertegnede...

Konklusjon:

Utførelse vedrørende påpekte punkter betraktes ikke på noen måter som tilfredsstillende utførelse, hvor forholdet og følgeskader må utbedres.

Beskrevne bad er i følge salgsdokumenter, som er forelagt av kjøper, renovert i løpet av de siste 5 år. Badet bør dermed kunne forventes å tåle normal fuktbelastning og bruk. Nødvendig utbedring er kalkulert med normale håndverkerpriser i vedlagte kalkyle til kr. 102 615,- inkl. mva.

Nødvendig utbedring vil ikke medføre standardheving i forhold til før skaden oppstod."

Vedlagt skaderapporten fulgte e-post fra Gjensidige Forsikring AS til eier av leilighet i underliggende etasje datert 11.03.2008 (**bilag 10**), som bekreftet at følgeskadene fra bad ble dekt av forsikringen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I oversendelsesbrevet (**bilag 11**) fremmet kjøper krav på erstatning for til sammen kr. 125 365,-. Dette tilsvarte utbedringskostnadene for badet, kostnader til takstrappert på kr. 9 750,-, samt kr. 13 000,- som var nabos egenandel ved forsikringsoppjøret for følgeskaden.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 20.05.2008 (**bilag 12**). Når det gjaldt selgers opplysningsplikt ble det bemerket:

"Seljar har opplyst om det denne kjenner til i sitt egenerklæringsskjema. Seljar var ukjent med at det skulle vere vannlekkasje på badet. Det er vidare opplyst om at badet er renovert som eigeninnsats, noko som går fram av egenerklæringsskjemaet frå seljar. Det ligg ikkje føre nokon mangel etter avhendingslova §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9 første punktum."

Videre vurderte selskapet om det forelå et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt:

"I takstrapperten frå Torkjell Nilsen v/BoligTakst og BoligTest vert det opplyst at badet er restaurert, men at det ikkje er nokon tettleiksgaranti på badet. Av seljar sitt egenerklæringsskjema går det fram at oppussinga av badet er gjort av seljar sjølv som er ufaglært. Det er vidare informert om tidlegare lekkasje frå dusj som har blitt utbetra av seljar sjølv. Meklar Håvard Berg opplyser om at de som kjøparar blei gjort oppmerksom på dette, samt tilsendt bilde pr. e-post i samband med denne utbetringa. Dette er klare risikoopplysingar om korleis stand eit badetom kan forventast å ha.

Av rapporten frå Takstforum Nord AS vert det vist til at årsaka til lekkasjen er gjennomføringa av sluk/slukforlengar, avlaup i bjelkelag, samt gjennomføring av avlaupsrør for golvmontert wc. Lekkasjen sin årsak kan relaterast til dårlig utført handverksmessig arbeid.

Vidare vil vi presisere at feil fagmessig utføring av eit badetom er spesielt utsett for skadar. Vi viser og til dom frå lagmannsretten – LA-2005-117179 – der det blir sagt at "opplysning om at vesentlige arbeider på et bolighus er utført av ufaglærte må anses for å være en svært viktig opplysning som en selger plikter å gi, idet en kjøper elles vil legge til grunn at arbeidene er fagmessige. Dersom de reelle forhold opplyses, vil dette regelmessig påvirke kjøpers undersøkelse og eventuelt hva han er villig til å betale for eiendommen" ...

... Vi kan derimot ikkje sjå at forholdet utgjør eit vesentleg avvik ut frå dei opplysningane som er gitt i samband med overdraginga."

Kjøper påklaget selskapets avslag i brev av 05.06.2008 (**bilag 12**). Kjøper anførte at det i egenerklæringsskjemaet ikke hadde blitt opplyst om at arbeidene på bad var utført av ufaglærte. Av brevet hitsettes:

"Jeg er uenig i deres konklusjon om at det ikke er noen rettslig mangler ved salget av eiendommen. det har fremkommet tydelig at badet er nylig renovert, men det fremkommer ikke noen steder at arbeidet er utført av ufaglærte personer.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det viktigste dokumentet i saken er selger sin egenerklæring. I pkt. 2.1 fremkommer det at badet er pusset opp i løpet av de siste 5 år. I neste punkt, 2.2, syder spørsmålet: "Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og om arbeidet er utført av ufaglærte personer." Her har selger redegjort for hva som ble gjort, men har ikke opplyst at arbeidet er utført av ufaglærte personer. Vedrørende skade som følge av lekkasje fra dusj, så fremkommer det også at skaden er utbedret (pkt 1), men heller ikke her fremkommer det at dette er gjort av selger selv...

... I takstrappen fra BoligTakst og BoligTest, hvor det er opplyst at badet ikke har noen tetthetsgaranti, så er det min oppfattelse at det er opplyst på grunn av at takstmannen ikke har mulighet til å gi denne garantien uten å foreta grundige undersøkelser. Det fremkommer ikke i rapporten at denne opplysningen er gitt på grunn av at arbeidet er utført av ufaglærte personer. På side 2 under "Egne premisser" står det at takstdokumentet er en visuell gjennomgang av beskrevne eiendom og må ikke forveksles med en tilstandsrapport.

Min konklusjon er derfor at det ikke på noen måte er fremkommet at arbeidet er foretatt av ufaglærte personer, og jeg kunne derfor ikke forvente at en lekkasje kunne oppstå som følge av dårlig håndverk..."

Selskapet avslo igjen kjøpers krav i brev av 10.06.2008 (**bilag 13**). Her ble det bemerket:

"Det er riktig som de peikar på i dykkar brev av 05.06.08 at det ikkje uttrykkeleg går fram av seljar sitt egenerklæringsskjema punkt 2.2 at arbeidet er utført av ufaglærte personar. I same skjema punkt 10 er det svara "ja" på spørsmålet om det er utført bygningsmessige arbeid av ufaglærte personar. Dette er nærara utdjupa med at ombygginga av kjøkken, gang og bad er utført av ufaglærte personar."

Kjøper påklaget selskapets avgjørelse i brev av 08.08.2008 (**bilag 14**).

"Dere henviser til selgers egenerklæring og mener at selger har utført sin opplysningsplikt ved å krysse av "ja" under pkt. 10 "kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer". Dere skriver også at selger har påført "ombygging kjøkken/gang/bad".

Vi har trodd at det stod "bod" i stedet for "bad", da det er laget en bod inne i leiligheten og vi har fått opplyst at denne er ombygd. Uansett så er "bygningsmessig arbeid" ikke det samme som arbeid på vann/avløp, da det er et eget punkt i skjemaet (pkt. 11.1).

I følge takstrappert fra Takstforum Nord AS så skyldes vannskaden feilmontering av sluk, i tillegg ble det avdekket flere svakheter med rør- og avløpsopplegget som pr i dag ikke har medført fuktskader men som ikke er gjort i henhold til standarden. Det er derfor helt klart at arbeid på vann/avløp er utført av ufagmessige personer...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Enkelte deler av arbeidet ved oppussing av bad er veldig kritisk da en liten feil kan føre til at hele badet må renoveres på nytt, og man bør derfor forvente at det brukes fagarbeidere ved støping av gulv, varmekabler, membran, elektriske og rør/avløp. Av antar det er nettopp derfor det er et eget punkt på skjemaet (11.1) som spesifisert spør om det er utført arbeider på vann/avløp..."

Kjøper klaget saken inn til KFFE i brev av 10.10.2008 (**bilag 16**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avslo kjøpers klage i avgjørelse datert 20.10.2008 (**bilag 17**). Av sekretariatets avgjørelse hitsettes:

"Spørsmålet for sekretariatet i denne saken er hvorvidt selger forut for avtaleinngåelsen informerte i egenerklæringen om at arbeid på badrom, herunder arbeider på vann/avløp, hadde blitt utført av ufaglært person (selger selv). Kjøper anfører at selger har misligholdt sin opplysningsplikt ettersom det ikke fremgikk uttrykkelig av egenerklæringen at selger hadde utført arbeid på bad selv.

Sekretariatet er imidlertid ikke enig i at selger har misligholdt sin opplysningsplikt ved utfylling av egenerklærings skjema. I egenerklæringens pkt. 2.1 informerte selger om at badrommet er pusset opp i nyere tid. I pkt. 2.2 ble selger videre spurt: "Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og om arbeidet er utført av ufaglærte personer". Her svarte selger "ja", og presiserte hvilke arbeider som ble gjort på badrom. Sekretariatet er av den oppfatning at selger her informerte om at badrommet ble pusset opp av ufaglært person. Uavhengig av om det under pkt. 10 ble opplyst om ufaglært arbeid på "bad" eller "bod", er sekretariatet av den oppfatning av at selger ga tilstrekkelige opplysninger knyttet til badrommet under pkt. 2.1 og 2.2 i egenerklæringen. Selgers opplysningsplikt kan ikke sies å gå lengre i dette tilfellet.

Det foreligger ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

En opplysning om at badrommet er pusset opp av ufaglært person er videre en risikoopplysning som måtte gi kjøper grunn til å besiktige badrommet nærmere før avtaleinngåelsen. At så ikke ble gjort i dette tilfellet er forhold som kjøper selv må bære risikoen for, da boligen ble overtatt uten forbehold."

Kjøper ba om å få saken overprøvd av Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 27.10.2008 (**bilag 18**). Av brevet hitsettes:

"Sekretariatet henviser til selger egenerklæring pkt 2.2 og mener det fremkommer her at badrommet ble pusset opp av ufaglært person.

På dette punkt har selger notert i kommentarfeltet "pusset opp bad" og videre utdypet det med "fjernet flis og vegger og lagt nye kabler og gulv". Da spørsmålet lyder "redegjør for..." burde selger ha presisert i kommentarfeltet dersom det var gjort av ufaglærte personer. Protector forsikring skrev også i sitt brev av 10.06.08 at "det ikke uttrykkelig går fram av seljar sitt

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

eigenerklærings skjema punkt 2.2 at arbeidet er utført av ufaglærte personar". De henviser i stedet til punkt 10.

Det er i pkt 2.2 heller ikke nevnt noe om arbeid med vann/rør som er sakens kjerne. Som vi har nevnt tidligere så bør det ikke være i tvil hva som er gjort av ufaglært person når det gjelder så vesentlige ting som arbeid med vann/avløp. Vi mener dette ikke fremkommer i verken punkt 2.2 som dere viser til, eller i pkt 10 som Protector forsikring viser til. På direkte spørsmål om arbeid med vann og avløp (pkt 11.1) har selger utelatt å opplyse om at det er utført arbeid av ufaglært person, og dermed har ikke selger utført sin opplysningsplikt."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt selger har utført sin opplysningsplikt forut for avtaleinngåelsen knyttet til arbeid utført på baderom, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.