

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 126

24.02.09

Saken omhandler: Baderom og sukkermaur, avh.l § 3-7 og § 3-9.

Enebolig i rekke, oppført i 1991 ble i 2006 kjøpt for kr 1 670 000,-. Boligen var solgt med "som den er – forbehold". I selgers egenerklæringsskjema var det krysset for "NEI" på spørsmål om selger kjente til bl.a. angrep fra skadedyr. I kommentarfeltet hadde selger skrevet at det hadde vært sukkermaur v/ kjøkkenbenk. Det var også opplyst om at fliser på baderomsgulv var lagt av ufaglærte. Ved overtakelse oppdaget kjøper at det var maur i huset. Senere reklamerer kjøper over vannlekkasje fra baderom og krever prisavslag tilsvarende kostnadene ved utbedring av bad, kjøkken og veggkonstruksjon.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca kr 155 000,- inkl mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Klager har fremlagt et pristilbud som gjelder renovering av badet. Det er imidlertid ikke fremlagt skadetakst som dokumenterer at noe var galt med badet. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er problemer knyttet til sukkermaur.

Forholdne det reklameres på er ikke tilstrekkelig dokumentert. Klagen avvises derfor fra realitetsbehandling. Det vises til mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf § 5 bokstav B.

Konklusjon:

Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-369

Kjedet enebolig solgt som den er for kr 1 670 000,- ved kjøpekontrakt av 06.02.2006 (Bilag 1)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Forut for kontraktsinngåelsen hadde selger fått utarbeidet boligsalgsrapport, salgsoppgave, samt fylt ut Protector Forsikring ASAs egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikringen (Bilagene 2,3 og 4).

Fra boligsalgsrapportens sammendrag hitsettes:

”Boligseksjonens tilstand anses sett ut i fra alder som normalt god med referanse til alder og moderniseringsår. Det må likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold og noe oppgradering med tiden. Dette dreier seg stort sett om normal overflateslitasje og levetidsbetraktning på enkelte bygningselementer. Her nevnes i hovedtrekk bad, med ref til bemerkning, alder og normal levetid. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpe3kt, og det er ikke flyttet på inventar, løsøre m.m. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Boligen er bygget ihht. Tidligere byggeforskrifter og det kan avvike noe fra dagens krav, standard innemiljø, energiøkonomisering etc.”

Fra rapportens pkt om bad hitsettes:

”Bad, 1.etg: Eier opplyser at badegulv er lagt om i ca -99, samt at det er ny gulvmembran. Gulv består av betong, tekket med fliser. Varmekabel. Veggene er tekket med fliser. Det er registrert sprekker i fuger, våtsone. Taket er tekket med malt panel. Ventil i tak. Montert innredning med vask, dusjhjørne av glassbyggerstein og det er montert wc. Opplegg til vaskemaskin og egen vaskekum er montert. Tilfredsstillende fall til sluk i våtsone, men ikke på hele gulvet. Det ble ikke indikert/ registrert litt fukt i vegger, våtsone ved befaring. Det kjennes ikke til utførelse av grunnarbeid vegg, men det antas at det ikke er dagens krav, med ref til byggeår. Montering av dusjkabinett forlenger badets levetid. Normal levetid for flislagt bad er ca 10 – 20 år.”

Baderommet var gitt tilstandsgrad 2.

I den tekniske verdivurderingen var det gitt et fradrag for gjenstående arbeider, alder, utidsmessighet eller lignende med kr 180 000,-. Markedsverdien ble anslått til kr 1 730 000,-.

Fra salgsoppgaven hitsettes fra punktet om standard:

”Tiltalende kjedet enebolig, som er en del oppusset samt påbygget og utvidet i 1999 med egen lekker spisestueavdeling. Flislagt baderom med varmekabler og dusjnische i glassbyggerstein og med down-lights samt kjøkken fornyet i 1999.”

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I selgers egenerklæringsskjema er det krysset av for "NEI" på spørsmål om selger kjenner til feil på våtrommene. Videre er det krysset av for "NEI" på spørsmål om selger kjenner til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr. I spesifikasjonsfeltet har selger fylt inn:

"Vært sukkermaur v/ kjøkkenbenk"

På spørsmål om selger kjenner til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer har selger krysset av for "JA". I spesifikasjonsfeltet har selger skrevet:

"Fliser i badegulv"

Ved brev datert 04.04.2006 reklamerer kjøper over maur i huset. (Bilag 4)
Det anføres at det i egenerklæringsskjemaet står at det har vært maur i huset, mens det faktisk fortsatt finnes maur i huset.

ABC Skadedyrteknikk AS fremsetter tilbud om bekjempelse av svartmaur 05.04.2006. (Bilag 5)

Det fremkommer at utrydning av maurene vil beløpe seg til kr 2 000 – 2 500 eks mva. Det fremkommer også at det vil lønne seg for kjøper å inngå serviceavtale for 2 år som innebærer forebyggende behandling utvendig og innvendig behandling ved behov.

Ved brev datert 29.08.2007 reklamerer det over skader i veggkonstruksjon, kjøkkeninnredning og bad, grunnet maur og vannlekkasje fra bad (Bilag 6). Det anføres at det ikke er membran.

Tømrermestrene Bogen og Mathisen AS fremsetter tilbud på rehabilitering av bad 19.07.2007 (Bilag 7). Arbeidene vil beløpe seg til 135 531,25 inkl mva.

Ved brev datert 04.04.2006 (åpenbart feildatert) avslår Protector Forsikring ASA kravet (Bilag 8).

Vedrørende avhl §§ 3-7 og 3-8 anføres det:

"Etter vår vurdering er det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold.

Når det gjelder påpekt fukt i vegg fra bad i reklamasjonen vises det til at det i boligsalg rapporten som forelå på salgstidspunktet er gitt negative opplysninger om badet. På side 9 i rapporten er opplyst at badegulvet ble lagt om i 1999 med gulvmembran. Når det gjelder veggene på badet er det videre opplyst at det i våtsone er registrert sprekker i fuger. Videre er det i rapporten opplyst at det ikke er kjent hvordan

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

utførelse av grunnarbeid i veggene er, og at det ikke tilsvarer dagens krav med referanse til byggeår. Normal levetid for bad er ca. 10-20 år.”

Vedrørende avhendingsloven § 3-9, annet punktum uttaler Protector Forsikring ASA:

”Som allerede redegjort for forelå det en del negative opplysninger på salgstidspunktet som du skal være gjort kjent med gjennom salgsdokumentasjonen.

Når det gjelder badet går det klart frem av boligsalgsrapporten at det kun er baderomsgulvet som er lagt om i 1999, og ikke hele badet. Ettersom boligen ble oppført i 1991 er det nærliggende å si at badet for øvrig er fra byggeår, altså 15 år gammel. I henhold til oppgitt levetid i rapporten på 10-20 år har badets vegger således utløpt sin levetid, og man må regne med at badet må gjøres noe med.

Det at veggene på badet ikke har dagens krav forstås at ved oppføring av badet i 1991 ble forskrifter som forelå i 1987 fulgt. På det tidspunkt forelå ingen krav til at det skulle være membran i veggene på et bad, kun på gulvet. Når det så i 1999 kun ble gjort noe med gulvet, kan det ikke forventes at badets vegger har tilsvarende kvalitet som gulvet. Ettersom det ikke er membran i veggene, som utgjør en fuktsperre, vil det over tid kunne medføre at fukt trenger inn i plater bak flisene og videre inn i bakenforliggende konstruksjon. I følge din reklamasjon er det tydeligvis dette som har skjedd.

Når det foreligger fukt er det ikke usannsynlig at maur kommer til. Det er som tidligere nevnt gitt opplysning om at det forekommer maur på kjøkkenbenk. Det er imidlertid ikke normalt at det forkommer maur i bolig, noe som ikke gir grunnlag for bekymring.

Tatt i betraktning av din kjennskap til badets stand som fremgår av boligsalgsrapporten og det faktum at det er kjent at maur forekommer, og forutsatt at dette har årsakssammenheng, er dette et forhold som ikke anses å være i vesentlig dårligere stand enn forventbart.

Kjøper påklaget selskapets avslag i brev av 01.10.2007 (Bilag 9). Fra brevet hitsettes:

*”Nr. 1: I salgsprospektet står det at hele badet er fornyet i 1999 (se vedlegg1). I følge gjeldende forskrifter fra det tidspunktet skulle det absolutt ha vært lagt membran i veggene, spesielt i våtsonen. **Dette er ikke gjort.** Ved befaring av baderommet er det også tydelig at både vegger og gulv er pusset opp ved samme anledning da disse henger sammen i konstruksjonen av dusjnisen. Dette vil også helt sikkert bli bekreftet av den forrige eieren.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nr. 2: ... I egenerklærings skjema har den forrige eieren skrevet nei på pkt. 7: "Kjeller du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr". Samtidig som hun skriver Vært sukkermaur v/kjøkkenbenk. Jeg mener det er en vesentlig forskjell på vært (fortid) og forekommer (nåtid) som dere skriver."

Ved brev datert 30.11.2007 opprettholder Protector Forsikring ASA sitt avslag (Bilag 10). Det opplyses at selger har bekreftet at det kun var gulvet som ble fornyet i 1999. Videre opprettholdes de tidligere anførsler og det anføres også:

"... Tvert imot har De kjøpt eiendommen uten forbehold av noe slag;- ved heller ikke å ta forbehold om eventuelle feil ved ufaglærte personers arbeider. Risikoen for badets tilstand påhviler derfor Dem som kjøper."

Kjøper påklaget selskapets avgjørelse i brev av 09.12.2007 (Bilag 11). Det ble anført at det hadde blitt gitt misvisende informasjon i salgsdokumentene knyttet til fornying av badet. Det blir også anført at selger på visningen muntlig bekrefter at badet ble pusset opp i 1999. Videre anfører kjøper hun stilte seg videre uforstående til at det ikke ble lagt membran 10-20 cm opp på baderomsvegg når gulvet ble skiftet i 1999, slik byggforskriften tilsa. Kjøper viser i den forbindelse til at byggforskriftene gjelder uavhengig av om arbeidene er utført av faglærte eller ufaglærte. Videre uttaler kjøper:

"Jeg stiller også spørsmålstegn ved utsagnet om at grunnarbeid i vegg går tilbake med ref. til byggeår. Jeg vet med sikkerhet at det opprinnelige badet ikke hadde nåværende vegger. Det kan bevises med salgsprospektet fra byggeår. (Kan fremskaffes hvis nødvendig). Det jeg ikke kan bevise men allikevel stiller spørsmålstegn ved er at fliser på gulv og vegger stemmer overens, at jeg "arvet" flisborder fra vegg av den forrige eieren samt at fliser på vegg flukter med dør og vinduslist, dvs at flisene er lagt etter at det er lagt lister på dører og vinduer."

Kjøper etterlyser også tilbakemelding vedrørende maurproblematikken, og viser til at forekomsten av maur er et bevis på at det har forekommet fukt i veggene i lengre tid.

Ved brev datert 22.01.2008 opprettholder Protector Forsikring ASA igjen sitt avslag (Bilag 12). Det opplyses i brevet at Protector har vært i kontakt med selger og vedkommende som la gulvet i 1999. Selger opplyste at det kun var gulvet som var utbedret i 1999, men at dusjstanga hadde blitt flyttet. Vedkommende som hadde lagt flisene benektet at nederste flissjikt var byttet, men kunne ikke huske om det ble benyttet membran under flisene. Om misligholdt opplysningsplikt anføres det:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"I boligsalgsrapporten er det likevel opplyst at "det er ny gulvmembran". Om slik membran ble lagt vet vi altså ikke. Vi vet derfor med sikkerhet heller ikke om det som står i rapporten representerer en uriktig opplysning. Usikkerheten har likevel ingen relevans for saken, siden en eventuell korrekt opplysning om at det "bare" er membran under betongen og opp på veggen bak første flisskift som ble lagt i 1991 ikke kunne ha fått innvirkning på avtalen.

Vi vet heller ikke hvor lekkasjene stammer fra, - jf Deres reklamasjon til Protector av 29.08.2007 der De opplyser at "Det er fukt i veggen og når jeg dusjer kommer det vann gjennom veggen og ut på kjøkkengulv". Således er det uklart om lekkasjene stammer fra sprekker i veggfliser i dusjhjørnet, utettheter i de tidligere tettede skrueshullene, utettheter rundt dusjbatteriet – oppstått etter overtakelsen – eller om lekkasjene stammer fra skjulte mangler ved underliggende membran i overgang mellom vegg/gulv. Til oss har Ramsli opplyst at hun ikke hadde registrert noen lekkasjer eller fuktskader, idet boligsalgsrapporten også opplyser om at "Det ble ikke indikert fukt/ registrert litt fukt i vegger, våtsone ved befaring". Karlsen har også opplyst om at formålet med utbedringen av badgulvet, ikke var å forebygge lekkasjer. Det er derfor ikke bevismessig grunnlag for å hevde at taksten inneholder mangelfulle opplysninger om badets tilstand, hvoretter det heller ikke foreligger en kjøpsrettslig mangel..."

Selskapet opprettholdt sine tidligere anførsler vedrørende avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Kjøper påklaget selskapets avslag i brev av 11.02.2008 (Bilag 13). Kjøper opprettholder sine tidligere anførsler, men presiserer at det er avdekket råteskader, og at kjøper har bilder som kan fremlegges om nødvendig. Det presiseres også at kjøper med selvsyn kunne se at det ikke var membran, da veggen ble revet.

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 18.02.2008 (Bilag 14). De tidligere anførsler ble opprettholdt. Imidlertid presiseres det i forhold til misligholdt opplysningsplikt at det kun vil være grunnlag for prisavslag dersom de uriktige opplysningene har virket inn på avtalen, hvorpå det uttales:

"Vi finner det ikke sannsynliggjort at Ramsli uriktig skal ha opplyst at hele badet ble pusset opp i 1999. I utgangspunktet finner vi det også unødvendig å avholde takst for eventuelt å få bekreftet at opplysningene i boligsalgsrapporten om at det i 1999 ble lagt ny gulvmembran er uriktig.

Dette fordi vi uansett ikke finner det sannsynliggjort at forestillingen om membranens eksistens kan ha vært spesielt motiverende for Deres budgivning, ved at de uriktige opplysningene dermed også kan sies å ha innvirket på avtalen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Således ble De ved avtaleslutningen spesielt orientert om at badet var i ferd med å gå ut på dato, ved at det også ble opplyst om påregnelige kostnader til oppgradering til moderne standard (etter byggeforskriftene av 1997)."

Kjøper opprettholder sitt krav i brev datert 20.02.2008 (Bilag 15). Kjøper opprettholder sine tidligere anførsler.

Selskapet informerte om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 04.04.2008 (Bilag 16). Samtidig ble det opplyst at man opprettholdt sitt tidligere standpunkt.

I brev av 18.04.2008 opprettholdt kjøper sitt krav (Bilag 17). Samtidig informerte kjøper til selskapet om at badet hadde blitt rehabilitert, og at det nå kunne bekreftes av rørleggeren at det ikke fantes membran under baderomsgulvet. Etter oppussingen hadde kjøper enda ikke blitt kvitt maurene.

Kjøper klaget saken inn til KKEFE i brev av 12.06.2008 (Bilag 18). Det ble fastholdt at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt forut for avtaleinngåelsen.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKEFE 27.06.2008 (Bilag 19).

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa uttalelse i saken 09.07.2008 (Bilag 20). Sekretariatet kom til at klager ikke fikk medhold. Fra uttalelsen hitsettes:

Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til lekkasjeskader fra bad, samt maur i vegg mellom kjøkken og bad, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Maur i vegg mellom kjøkken og bad:

Eiendommen vil ha en mangel etter avhendingsloven § 3-8 dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at dette har virket inn på kjøpet. Kjøper anfører at selger har gitt uriktige opplysninger i sin egenerklæring, da hun opplyste at det hadde "vært sukkermaur v/kjøkkenbenk", jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatet finner det imidlertid ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Opplysninger gitt i selgers egenerklæring må oppfattes som et uttrykk for selgers egen subjektive kunnskap om boligen, og kan ikke anses som en objektiv vurdering av boligens tilstand. Den gir således ikke kjøper en garanti for at eiendommen er i nøyaktig samme stand enn hva som eksempelvis hadde fremgått av en tilstandsrapport.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter sekretariatets syn er det således ikke tilstrekkelig dokumentert om selger har gitt uriktige opplysninger knyttet til maurforekomst, jf. avhl. § 3-8. Dersom dette standpunkt fastholdes, må ytterligere dokumentasjon av kravet fremlegges overfor forsikringsselskapet.

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

Spørsmålet blir da om forholdet vedrørende maur i boligen er av en slik karakter at boligen som sådan er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente ved inngåelsen av avtalen, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Ved vurderingen skal det stilles strenge krav til hvor stort avviket er sett i forhold til det objektivt sett forventbare. Forholdet må være av en slik art/omfang at risikoen bør plasseres hos selger.

Slik saken er fremlagt for sekretariatet, med ett pristilbud av ABC Skadedyrservice som eneste dokumentasjon på maur i boligen, har sekretariatet kommet til at det ikke kan konkluderes med at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Slik sekretariatet ser saken er maur i boligen for lite opplyst til at det kan foretas en tilfredsstillende vurdering av forholdet. En prøvelse av saken slik den står i dag vil kreve ytterligere bevisførsel i form av skaderapport som omfatter maurforekomstens art og omfang.

Sekretariatet finner etter dette å måtte avvise saken fra realitetsbehandling hva gjelder avhendingslovens § 3-9, 2.pkt. Det vises i denne sammenheng til mandatet for klagenemnda § 8 fjerde ledd, jf. § 5 bokstav B.

Lekkasje fra baderomsvegg:

Kjøper anfører at selger har gitt uriktige opplysninger i boligsalgsrapporten, når det ble opplyst om at baderomsgulvet ble lagt med ny membran i 1999, jf. avhl. § 3-8. Videre anfører kjøper at hun ble opplyst om at hele baderommet, inkl. vegger, ble renoveret i 1999.

Som grunnlag for kravet vises det til samtaler som skal ha funnet sted mellom kjøper og selger under visning, samt uttalelser fra rørlegger knyttet til gulvmembran.

En tilfredsstillende vurdering av hvorvidt selger har opptrådt illojalt, krever etter sekretariatet sitt syn umiddelbar bevisførsel ved parts- og vitneavhør. Slik bevisføring er det imidlertid ikke adgang til ved sekretariatets behandling av klagen. Det er videre kjøper som kravstiller som må fremlegge dokumentasjon som viser at baderomsgulvet har manglende membran, og at også veggene ble renoveret i 1999. Sekretariatet kan ikke legge til grunn udokumenterte påstander, jf. klagekontorets mandat.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Den dokumentasjon sekretariatet kan forholde seg til er imidlertid salgsdokumentene. I salgsprospektet fremgår det at boligen ble delvis oppusset i 1999. I boligsalgsrapporten opplyses det om at baderomsgulvet er lagt om i 1999, samt at det var ny membran. Takstmannen bemerker videre at han ikke kjenner til utførelse av grunnarbeid vegg, men det antas at det ikke tilfredsstillte dagens krav, med referanse til byggeår. Det ble registrert sprekker i fuger på baderomsvegg, våtsone. Videre opplyses det i selgers egenerklæring at flisene på baderomsgulv er lagt av ufaglært person.

Ut i fra sakens fremlagte dokumentasjon finner ikke sekretariatet holdepunkter for å anta at selger har misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til baderommets tilstand. Salgsdokumentene må leses i sammenheng, da salgsprospekt, egenerklæring og boligsalgsrapport utfyller hverandre. Selgers opplysningsplikt kan ikke sies å gå lengre enn hva kjøper ble informert om forut for avtaleinngåelsen.

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

Lekkasje fra baderom kan heller ikke sies å utgjøre et vesentlig avvik fra forventet stand i henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt.

Slik sekretariatet leser opplysningene i boligsalgsrapporten, måtte kjøper gå ut i fra at baderomsveggen stammet fra byggeår og således ikke tilfredsstilte dagens forskriftskrav. Når det videre i boligsalgsrapporten ble opplyst om sprekk i fuger på baderomsvegg, som kjøper i brev av 11.02.2008 anfører er årsaken til lekkasjene, kan ikke utett vegg sies å være upåregnelig for en kjøper som ble forelagt en rekke risikoopplysninger knyttet til baderomsvegg.

Sekretariatet vil avslutningsvis bemerke at det synes unødvendig av kjøper å anføre at selger har gitt uriktige opplysninger knyttet til membran i baderomsgulv. Dersom det lar seg dokumentere at baderomsgulvet mangler membran, er det likevel ikke utett badegulv som er årsaken til de avdekkede lekkasjeskader. I henhold til sakens dokumenter har lekkasjen oppstått gjennom baderomsvegg, og ikke gulv.

Sekretariatet har derfor etter en helhetsvurdering kommet til at utett baderomsvegg ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Dersom dette standpunkt fastholdes fra kjøpers side, må ytterligere dokumentasjon av kravet fremlegges overfor forsikringsselskapet.

ANBEFALING

Klager gis ikke medhold. Kjøper anmodes om å dokumentere sitt krav knyttet til maurplager og avhl. § 3-9, 2.pkt, for så å kontakte selskapet for en fornyet vurdering av saken.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved e-post datert 07.08.2008 klages saken inn for Klagenemnda for eierskifteforsikring (Bilag 21).

Grunnet feil ved Klagekontorets e-postsystem ble man ikke kjent med denne e-posten før ved henvendelse fra klager 03.02.2009.

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om eiendommen har en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, annet punktum.