

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 088

26.05.08

Saken omhandler: Mangler ved bad, svikt i stuegulv samt mangler ved gulvvarmen i kjeller.

Rekkehus oppført i 1968, ble høsten 2005 solgt "som den er" for kr 2.420.000,-. Overtakelse fant sted 01.12.2005. I mai 2006 reklamerte kjøper til selskapet over manglende varme i kjellergulv, svikt i gulv, samt lekkasje fra badet i kjelleren. Kjøper innhentet på forespørsel fra selskapet dokumentasjon på skadeomfanget fra BK rør AS, Erik Bråthen Murservice og tømremester Espen Claussen. De totale utbedringskostnadene ble satt til kr. 197.500,- inkl. mva. Selskapet innhentet egen takstmann fra Ormsund Consult AS, og utbedringskostnadene ble i denne rapporten satt til kr. 60.000,- inkl. mva. Selskapet avsto kjøpers krav under den henvisning at selger ikke kunne holdes ansvarlig etter avhl § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken på ny inn til selskapet, som i brev av 13.06.2007 avsto kjøpers krav med den samme begrunnelse som i første avslag. Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken. Kjøper v/advokat frafalt sitt krav vedrørende varmekablene i kjellergulvet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt på de andre forholdene etter avhl § 3-7 og 3-8. Under enhver omstendighet forelå det vesentlig avvik etter avhl § 3-9, 2.pkt., dette på bakgrunn av de totale utbedringskostnadene. Selskapet avsto nok en gang kjøpers krav, og opplyste kjøper om klageadgangen til KFFE. Kjøper v/advokat klaget saken inn til KFFE som under tvil avsto kjøpers krav under den henvisning at det ikke forelå en mangel etter avhl §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Kjøper har klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring med den bemerkning at sekretariatets avgjørelse er feil. Kjøper har påberopt at det foreligger mangel etter avhl § 3-7, § 3-8 og § 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers taksmann: kr. 197.500,- inkl. mva. Selskapets taksmann: kr. 60.000,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Stuegulv

Nemnda er enig med sekretariatet i at kravet ikke er sannsynliggjort i tilstrekkelig grad og det tas derfor ikke til følge. Sekretariatets vurdering er inntatt i redegjørelsen og det vises i sin helhet til denne.

Bad

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til i idet følgende er om forholdet utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-7 eller § 3-9 annet punktum.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avhendingslovens § 3-7

For at det påberopte forhold skal representere en mangel etter denne bestemmelsen er det et vilkår at 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. Videre oppstiller loven et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene. Det er klager som har bevisbyrden for at selger "måtte kjenne til" forholdet det reklameres på.

Opplysningene som fremkommer av den skriftlige dokumentasjonen er etter nemnda sitt syn ikke tilstrekkelige til å fastslå at det er holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved baderommet. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingslovens § 3-7.

Avhendingslovens § 3-9 annet punktum

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum, 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.

På avtaletidspunktet var badet ca 13 år gammelt og det var gitt tilstandsgrad 2. Selv om den negative opplysningen var modifisert i boligsalgsrapporten, indikerer den gitte tilstandsgrad at bygningsdelen har middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. I vesentlighetsvurderingen må det etter nemnda sitt syn også tas høyde for at klager etter utbedringen vil få et nytt bad.

Nemnda er enig med klager i at badet nok var i dårligere stand enn de kunne forvente. Ut fra de konkrete forholdene i saken var eiendommen likevel ikke i vesentlig dårligere stand enn det forventbare. Forholdet utgjør derfor heller ingen mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-309

Rekkehus ble høsten 2005 solgt "som den er" for kr. 2.420.000,- jf kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/ selgers egenerklæring (**bilag 2**). Fra salgsoppgaven hitsettes:

***Utstyr/ standard:** Gjennomgående god standard og godt vedlikeholdt rekkehus.*

***Ellers:** Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad og entre i 1. Etg, samt bad, TV-stue og soverom i kjeller. Utbyggingen av kjellergulv er ikke byggemeldt, men er formidlet til kommunen i etterkant uten at kommunen har foretatt seg noe. Det kan nevnes at tilsvarende utbygging er gjort i flere av de tilsvarende rekkehusene i området.*

***Oppvarming:** Elektrisk oppvarming. Varmkabler i bad og entre i 1. Etg, samt bad, TV- stue og soverom i kjeller.*

I selgers egenerklæring ble det opplyst om følgende:

***Pkt.1** Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, for eksempel sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Ja, sprekk i flis på badet.*

***Pkt. 6** Kjenner du til setnings-skader? Svar: Nei*

***Pkt. 8** Kjenner du til mangler ved el- anlegget/andre installasjoner? Svar: Nei*

***Pkt. 10** Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/ avløp og/ eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer? Svar: Ja, bygget ut kjelleren g utvidelse av stua. NB: godkjent av kommunen.*

I forbindelse med salget ble det også utferdiget en verdi- og lånetakst datert 08.09.2005 (**bilag 3**). Fra taksten hitsettes:

Pkt. 210: Grunn og fundamenter: Tilstandsgrad 2

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Pkt. 254: Gulv og overflate: *Eik parkettgulv. Laminatgulv. Heldekkende tepper. Fliser i bad og deler av kjeller. Tilstandsgrad 2*

Pkt. 315: Sanitærutstyr: *1. Bad med badekar, WC og søleservant. 2. Bad med dusjarmatur, WC og servant. Baderomsinnredning.*

Vedlikehold: *Det ble foretatt fuktsøk med Protimeter Surveymaster. Bad 1: Instrumentet ga ikke utslag so indikerer skadelig fukt. Bad 2: Instrumentet ga et noe høyt utslag i gulv, og i nederste veggflis i dusjsjonen. I mange tilfeller vil det befinne seg vann eller annet ledende materiale i instrumentets nedslagsfelt i betongsålen (ikke unormalt hvis det er membran i bunne av gulvet). Tilstandsgrad 2.*

Kjøper overtok boligen 01.12.2005 (**bilag 1**). Ved brev av 10.104.2006 reklamerte kjøper til eiendomsmegler (**bilag 4**). Det ble reklamert over at varmekablene i kjelleren ikke virket på hele gulvet, svikt i stuegulvet i påbygget, samt betydelig vannlekkasje fra badet i kjelleren inn på vaskerommet.

Ved brev datert 09.05.2006 ble den samme reklamasjonen rettet mot selskapet (**bilag 5**).

I e-post av 18.05.2006 innga selger sine kommentarer vedrørende kjøpers reklamasjon (**bilag 6**). I e-posten opplyste selger:

"Vedrørende klagerens pkt. 1: Varmekabler ble lagt i 1995. Vi kunne registrere at det var små variasjoner i temperaturforskjell, men dette var så ubetydelig at vi hadde ingen problemer med dette i årene som gikk etter arbeidet ble utført. Det ble da heller ikke noe tema under salgsprosessen.

Klagerens pkt. 2: Tilbygget ble utført i 1998. Det som er referert som svikt i hjørnet av stue er heller ikke registrert av oss, vi hadde et anretningsbord stående der. Vi kan tilføye at vi har hatt middagselskaper med inntil 20 gjester uten svikt i gulv generelt.

Klagerens pkt. 3: Dette badet ble bygget i 1995. Dusj installert i 2002. Vi viser til takstens pkt. 315 hvor dette er beskrevet. Hva angår lukt i kjelleren hadde vi også dette før det ble installert egen pumpe med lukket system for vann fra bad og vaskerom. Ref. takstens pkt. 210. Etter den tid hadde vi ingen luktplager".

Ved brev datert 28.06.2006 opplyste selskapet om at de ikke anså forholdet tilstrekkelig dokumentert (**bilag 7**).

Kjøper oversendte befaringsrapport om de reklamerte forhold fra Takstmann Geir Pedersen datert 10.06.2006 (**bilag 8**). Fra rapporten hitsettes:

Stue:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det ble observert svikt og skjevheter i gulv i stue. Tilbygg ut mot terrasse/ hage. Spenn på 145 cm. 1,8 til 2,7 cm ute av vater. Målt med laser. Konklusjonen er å ta opp gulv og se hvilket arbeid som har blitt utført.

Kjellergulv:

Det er noe varierende varme på gulv i kjeller, noen steder varmt, adskillig kaldere på andre steder. Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Takstøkonomen anbefaler og kontakte en som har kompetanse på dette området.

Vaskerom/ bad:

Det ble observert sprukne fliser på både gulv og vegg i dusjsonen. Det ble satt på dusj i ca. 5 min. Da rant det betydelige mengder med vann igjennom til vaskerom.

Det er ikke tett mellom bad og vaskerom.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på beforingen, kun fuktmåling/ søk på bad med fuktmåler indikator av type Protymeter SM. Og det var store utslag på fukt på baderomsvegg, vaskeromsvegg og gulver på begge rom.

Konklusjonen er å ta ned eksisterende bad og bygge det opp slik at det er tett og unngå mer og større skader på boligen. Takstøkonomen anbefaler at dette arbeidet blir igangsatt snarest.

Ved brev datert 25.09.2006 oversendte kjøperne dokumentasjon på utbedringskostnadene for badet (**bilag 9**). De samlede utbedringskostnadene for forholdene vedrørende badet beløp seg på kr. 120.000,- inkl. mva.

Kjøper oversendte dokumentasjon på skadene tilknyttet det skjeve stuegulvet i brev datert 10.12.2006 (**bilag 10**). Prisoverslaget fra tømremester Espen Claussen var satt til kr. 77.500,- inkl. mva.

I brev av 23.01.2007 til selskapet etterlyste kjøper en avgjørelse i saken (**bilag 11**).

På oppdrag fra selskapet utferdiget Ormsund Consult en takstrapport over eiendommen datert 14.01.2007 (**bilag 12**). Rapporten avdekket at stuegulvet hadde blitt målt med laser uten at det ble registrert avvik, men at parketten i et lite område flekset. Årsaken til dette ble antatt å være en feil i forbindelse med byggingen av gulvet. Vedrørende baderommet ble det avdekket at flisene på veggen i dusjhjørnet var i ferd med å slippe fra underlaget slik at flisefugene gikk i oppløsning. Det ble ikke kontrollert om varmekabelen i gulvet ga ujevn varme, slik kjøper hadde anført. Etter dette ble følgende konklusjon fremsatt:

"Stuegulvet: Svikten i gulvet er lokal og er sannsynligvis relatert til en byggefeil, men der årsaken ikke kan konkluderes uten å åpne gulvet.

Baderommet: Sannsynligvis er det ikke benyttet smøremembran ba fliser i dusjnisen og det er sannsynlig at det heller ikke er membran under flisene på gulvet".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

De samlede utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr. 90.000,- inkl. mva. Vedlagt rapporten fulgte fotodokumentasjon og kalkyle.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 06.03.2007 (**bilag 13**). Selskapet anførte at på bakgrunn av baderommets alder måtte det være påregnelig med utskiftning, og man måtte være forberedt på at funksjonssvikt eller lekkasje plutselig kunne oppstå. Lekkasjen på badet utgjorde derfor ikke et vesentlig avvik fra forventet stand, jf avl § 3-9, 2.pkt. Videre anførte selskapet at tilbygget hvor skjevheten i gulvet var avdekket ble satt opp av ufaglærte, og at dette ville ha betydning for hvilke forventninger kjøper kunne ha til bygningen, samt at det var gitt risikoopplysninger om tilbygget i salgsdokumentasjonen. Det ble også anført at det i taksten var gjort et stort fradrag i teknisk verdi, og at det også måtte tas hensyn til det ved vurderingen av om det forelå en mangel.

Kjøper opprettholdt sitt krav i brev datert 29.03.2007 (**bilag 14**). Vedrørende badet viste kjøper til uttalelse fra NBI om at baderom som var bygget de siste 15 årene eller i tråd med byggebransjens våtromsnorm, måtte antas å ha en levetid som var tilnærmet det samme som sanitærutstyret. Videre ble det anført at kjøper ikke ble informert om et bad som ikke kunne benyttes. Vedrørende det skjeve gulvet anførte kjøper at de opplysningene som ble gitt i verdi og lånetaksten ikke var tilknyttet skjevhet i gulv. Avslutningsvis anførte kjøper at utbedringskostnadene var tilstrekkelig store til at skadene kunne anses som vesentlige i forhold til avhl § 3-9, 2.pkt.

I brev av 13.06.2007 opprettholdt selskapet sitt tidligere inntatte standpunkt (**bilag 15**). Selskapet uttalte:

"Når det gjelder opplysningene i salgsdokumentene, er vi av den oppfatning at det klart gis negative opplysninger om badet. Selger har i egenerklæringsskjemaet informert om at det er sprekket i flisene på badet. Videre informeres det i verdi- og lånetaksten om at flere av bygningsdelene har nådd sin levetid (inkluderer badet, ettersom bad er en av de bygningsdelene som har begrenset levetid), at badet ga høyt utslag av fukt i gulv og veggflis i dusjsonen (pkt. 315). I tillegg er badet klassifisert med TG 2, noe som indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. På bakgrunn av denne informasjon er det gitt tilstrekkelige negative opplysninger til at forholdet vedrørende badet ikke kan påberopes som en mangel i ettertid, jf avhl § 3-10. Avhl § 3-10 er bestemmelsen om at forholdet opplyses om ikke kan påberopes i ettertid".

Med bakgrunn i rettspraksis var det selskapets oppfatning at forholdene vedrørende badet ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl § 3-9, 2.pkt.

Når det gjaldt det skjeve gulvet anførte selskapet at punktene 210 og 254 i verdi- og lånetaksten gjaldt nettopp gulvet. Disse opplysningene var etter selskapets oppfatning med på å redusere kjøpers forventninger til boligen. Sett i sammenheng med at arten og omfanget av forholdet tilknyttet gulvet var så beskjedne kunne ikke forholdet utgjøre et vesentlig avvik etter avhl § 3-9, 2.pkt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper v/advokat opprettholdt sitt krav i brev datert 27.11.2007 (**bilag 16**). Kravet vedrørende varmekablene i kjellergulvet ble frafalt. Kjøper anførte at salgsdokumentene ikke inneholdt opplysninger om en slik lekkasje som det ble reklamert over, samt slik selskapets takstmann beskrev. Videre anførte kjøper at opplysningene vedrørende fliser i selgers egenerklæringsskjema ikke gjaldt badet i kjelleretasjen. Kjøper var således av den oppfatning at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om at det på salgstidspunktet var en lekkasje i veggen mellom de to rommene i kjelleren. Det forelå derfor en mangel etter avhl §§ 3-7 og 3-8.

Når det gjaldt svikten i gulvet var kjøper uenig i selskapets henvisning til verdi- og lånetaksten. Kjøper var av den oppfatning at det ikke var noe i utførelsesbeskrivelsen som varslet kjøper om at eiendommen hadde betydelig svikt i deler av stuegulvet. Det forelå således en mangel etter avhl §§ 3-7 g 3-8.

Kjøper var dessuten av den oppfatning at utbedringskostnadene under enhver omstendighet måtte anses å være i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å tro, jf avhl § 3-9, 2.pkt.

Ved brev datert 11.12.2007 opprettholdt selskapet sitt standpunkt vedrørende reklamasjonen (**bilag 17**). Kjøper ble opplyst om klageadgangen til KKFE.

Kjøper v/advokat klaget saken inn til KKFE ved brev av 10.03.2008 (bilag 18). Kjøper var uenig i selskapets avgjørelse og opprettholdt sitt tidligere standpunkt. Kjøper la ned påstand om prisavslag/erstatning begrenset oppad til kr. 197.500,- med tillegg av renter for forsinket betaling.

Klagekontoret for Eierskifteforsikring avslo under tvil kjøpers krav ved brev av 31.03.2008 (**bilag 19**). Sekretariatet var av den oppfatning at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger hadde misligholdt sin opplysningslikt etter avhl §§ 3-7 og 3-8 jf § 3-9, 1.pkt. Vedrørende vesentlighetsvurderingen uttalte selskapet:

"Stuegulv: Det er ulike oppfatninger av problemet og utbedringskostnadene hos tømrermester Claussen og takstmann Eriksen i Ormsund Consult AS. Det er kravstiller som har bevisbyrden for at det forholder seg slik kravstiller hevder. Sekretariatet kan ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at utbedringsmetoden og kostnadene ikke skal være den størrelsesorden om er anslått av Eriksen i Ormsund Consult AS.

I boligsalgsrapporten er det gitt tilstandsgrad 2 på gulv og dekker. Slik sekretariatet ser det er det vanskelig å vurdere hva dette faktisk knytter seg til, og man kan ikke konkludere med at det påberopte forhold er noe taksten gir noen antydning om.

Sekretariatet er av den oppfatning at den fleksingen som er påvist i takstrappen ikke er av en slik art at den har stor praktisk betydning for eiendommen eller verdien av denne. Slik sekretariatet ser det er dette forholdet ikke av en slik art at det er påkrevd med utbedring. Dette sammenholdt med den lave utbedringskostnaden gjør at sekretariatet vurderer at forholdet ikke utgjør en mangel".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Når det gjaldt badet var sekretariatet usikker på om en normal kjøper kunne forvente å vite at membran var vanlig på baderomsvegger bygget i 1995. Kjøper burde derfor ha foretatt ytterligere undersøkelser for å finne ut om de risikoopplysninger som ble gitt faktisk representerte avvik ved eiendommen. Sekretariatet var derfor av en oppfatning at badets alder ikke kunne utelukke at det forelå mangler.

Til slutt foretok sekretariatet en samlet vurdering av forholdene:

"Samlede utbedringskostnader for forholdene er på om lag 3,7 % av kjøpesummen. Dette er etter gjeldene rettspraksis tilstrekkelig til at man ikke kan utelukke at det foreligger en mangel kun på bakgrunn av utbedringskostnadenes størrelse.

Det forhold at skaden på badet må utbedres taler for at det foreligger en mangel. Imidlertid finner sekretariatet at de risikoopplysninger som er gitt sammenholdt med den lille betydningen av å få utbedret forholdet på stuen tilsier at det ikke foreligger en mangel".

Kjøper v/advokat ba om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev av 10.04.2008 (bilag 20). Kjøper var uenig i sekretariatets avgjørelse. Fra klagen hitsettes:

"Badet:

Klagerne er uenige med sekretariatet når det legger til grunn at det ikke er sannsynliggjort at selgerne kjente til lekkasjen i baderommet før salget.

Det er i klagen redegjort for at selgerne i forbindelse med salget opplyste at de brukte badet daglig. Lekkasjen oppsto umiddelbart og allerede første gang klagerne benyttet det etter overtakelse. Det står ikke til troende at selgerne ikke kjente til lekkasjen. Forholdet er konkret, og selgerne burde forså at det var av betydning for kjøperne å få opplysningen. Sekretariatet legger i sin vurdering vekt på at taksten som fulgte salgsprospektet inneholder opplysning om et noe høyt utslag på fuktmålingsinstrumentet ved måling på dette badets gulv og i nederste veggflis. Selgeren ved sin hjelper fagmannen takstmann Bjørg Strømmen gir deretter sin vurdering av at slike utsalg på instrumentet ikke er unormalt hvis det er membran i bunnen av gulvet. Forholdet utgjør i følge selgeren følgelig ikke noe teknisk negativt forhold ved eiendommen. Kjøperen beroliges og fortelles derved a nærmere undersøkelse er unødvendig. Sekretariatet tar feil når det kommer til at opplysningene i taksten burde lede til nærmere undersøkelser fra kjøpers side.Sekretariatet tar feil når det kommer til at det for badets vedkommende ikke foreligger en mangel etter avhendingslovens § 3-9 jfr § 3-7".

Vedrørende gulvet i stuen uttalte kjøper:

"Svikt i gulv kan være indikasjon på feil eller skader på konstruksjonen og husets bæreevne. Det er derfor forhold ved et hus kjøper naturlig har forventning om å få. Sekretariatet tar feil når det

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kommer til at det for stuegulvets vedkommende ikke foreligger en mangel etter avhendingslovens § 3-7 jfr § 3-7”.

Kjøper var også uenig med sekretariatets avgjørelse om at det ikke forelå et vesentlig avvik etter avhl § 3-9, 2.pkt.:

”Sekretariatet har lagt til grunn for sin anbefaling at utbedringskostnadene utgjør 3,7 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene er allerede på dette nivå i seg selv tilstrekkelig til at det etter rettspraksis foreligger en mangel etter avhendingslovens § 3-9, 2.pkt. Etter de fremlagte bevis i saken er det sannsynliggjort at utbedringskostnadene i ethvert fall vil ligge et sted mellom Ormsund Consult AS estimat og de innhentede tilbud. Reparasjonen vil etter det som er dokumentert i klagen utgjøre inntil 8,16 % av kjøpesummen. Sekretariatets vurdering er feil når det helt ses bort fra de utbedringskostnader klagerne har dokumentert”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt selger har misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til avhl § 3-7 jf § 3-9, 1.pkt. Spørsmålet blir videre om forholdet utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand, jf avhl § 3-9, 2.pkt.