

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 353

10.09.12

Saken omhandler: Feil ved boligens bad, fall på baderomsgulv. Utmåling av prisavslag, avhendingsloven § 4-12 annet ledd.

Enebolig oppført i 1971, ble i september 2011 solgt ”som den er” for kr. 2 500 000,-. Overtakelsen fant sted 29.09.2011. I oktober 2011 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over feil fall ved boligens baderomsgulv. Ved dusjing rant ikke vannet ned i sluk, men i stedet kom vannet utover baderomsgulvet. Kjøper bemerket at skadeforholdet ikke var forventbart når baderommet hadde blitt nyoppusset i 2010 av fagfolk. Kjøper anførte at det var nødvendig å totalrehabiliterer hele baderommet. Det ble innhentet pristilbud fra murer, elektriker, rørlegger og snekker, som til sammen estimerte rehabilitering av baderommet til å koste kr. 137 911,- inkl. mva. Selskapet erkjente overfor kjøper at skadeforholdet utgjorde mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet fremsatte derfor et tilbud til kjøper om oppgjør i saken på kr. 45 000,-. Selskapet var av den oppfatning at skadeforholdet kunne avhjelpes på en rimeligere måte enn ved å foreta en fullstendig renovering av baderommet, og utmålingen av prisavslaget ble derfor satt lavere enn kjøpers krav. Kjøper klaget saken inn til KFE, og anførte at prisavslagets størrelse måtte settes til kostnadene med å fullrenovere baderommet. Sekretariatet kom imidlertid frem til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at det var nødvendig å foreta en totalrehabilitering av baderommet. Sekretariatet kunne derfor ikke endre det fremsatte tilbud om prisavslag fra selskapets side. Kjøper har bedt om å få saken overprøvd av KFE. Overfor KFE har kjøper fremlagt en ny skaderapport som viser at baderomsgulvet har manglende fall til sluk. Kjøper fastholder at prisavslaget må utmåles til kostnadene ved å fullrenovere baderommet. Selskapet har blitt gitt anledning til å uttale seg om rapporten, og i følge selskapet fremstiller ikke den nye rapporten momenter som er av betydning for saken.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr. 137 911,- inkl. mva. Selskapets tilbud utgjør kr. 45 000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets vurdering av 2.5.2012. Vurderingen følger som bilag 18 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Nemnda er for øvrig enig med selskapet (bilag 22 til redegjørelsen) i at vurderingen fra klagers takstmann 21.5.2012 (bilag 20) ikke tar stilling til det som er tvistetemaet i saken:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Om en partiell utbedring er mulig. Dermed kan nemnda heller ikke legge avgjørende vekt på vurderingen.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig

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

Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-1057

Enebolig ble i september 2011 solgt "som den er" for kr. 2 500 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... *Praktisk enebolig på 2 plan...*

... **Standard 1. ETASJE:**

... **Bad:**

Delikat flislagt bad med varmekabler i gulv og malt i tak. Badet er oppusset i 2010 og er meget romslig. Det er innredet med wc, dusjhjørne og servant med under- og sideskap.

... **Byggeår:**

1971 i følge EDR."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at han kjøpte boligen i 1972, og hadde bodd i boligen i 39 år. Videre opplyste selger blant annet:

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

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Ja.

Pkt. 2.1. Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av: ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Faglært. Hvis faglært, hvem: Hjelset Rør, Leif R. Gussiås..."

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 25.07.2011 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"... **Bad**

... **1.etasje – Bad/wc**

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Flis på gulv med varmekabler.

Påkostninger: Renovert 2010.

Vurderinger: Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider forelagt ved befaring med eier kan fremlegge bilder og en beskrivelse på hva som er utført. TG: 1...

... Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Flis på vegger.

Påkostninger: Renovert 2010.

Vurderinger: Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider forelagt ved befaring med eier kan fremlegge bilder og en beskrivelse på hva som er utført. Ved indikasjonsmåling får en noe utslag på vegger over hele badet men dette må komme av reaksjon på underliggende plater, membran eller lignende og er ikke relatert til fuktproblem så langt avdekket. TG: 1... ”.

Kjøper overtok eiendommen uten forbehold den 29.09.2011, jf. overtakelsesprotokollen (**bilag 5**).

Ved brev datert 21.10.2011 reklamerte kjøper til eiendomsmegler som solgte boligen (**bilag 6**). Det ble reklamert over at vann ikke rant ned i sluk ved dusjing, men i stedet utover baderomsgulvet. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”Jeg viser til telefonsamtale med megler (...) den 3.10.11 der vi reklamerer på badet i [eiendommen]. Vi flyttet inn i huset først den 30.9. Den påfølgende dag ble det oppdaget store mangler på bad ved at mye av vannet ikke falt ned i sluken, men utover hele gulvet. Ved nærmere ettersyn legger jeg en vater på gulvet og flisene er enten lagt vannrett eller med fall bort i fra sluken. Altså ikke i henhold til våtromsstandard. Jeg får beskjed med [megler] at tidligere eier har tegnet eierskifteforsikring og av den grunn ikke har noe med dette å gjøre, så vi må kontakte forsikringsselskapet.

Jeg kontakter så Protector for å melde inn skaden. De ber meg om å kontakte fagfolk og få ett prisoverslag hva det vil koste og utbedre skaden.

Murmester Kjell Furesund og en rørlegger fra Molde VVS har nå vært å taksert skaden og det viser seg at hele badet må rives og bygges opp på nytt igjen. Dette skyldes at det er membran i gulv og vegger. Derfor må badet totalrenoveres i henhold til takst fra murer og rørlegger.

Det er så klart veldig irriterende å måtte oppdage slike skader på ett nyoppusset bad men det er benyttet fagfolk for å utføre jobben og takstmann har heller ikke bemerket slike mangler i sin boligsalgsrapport. Kan ikke forvente at vi som boligkjøpere skal dusje eller ha med oss vater på visning. Slik feil burde vært oppdaget av takstmann og ikke minst den som er fagmann som har utført jobben.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Badet er ikke mulig å bruke så vi må derfor benyttes oss av badet i leiligheten i sokkelen som vi hadde tenkt å leie ut fra 1.okt. Det vil derfor bli rettet et krav om tapte leieinntekter pålydende 6000,- pr. mnd frem til badet er ferdigstilt og renoverert i henhold til gjeldende våtromsstandard.

Vil ettersende takst fra murer, elektriker, snekker, rørlegger og vaskebyrå når dette foreligger.”.

Kjøper innhentet pristilbud fra Murmester Kjell Furesund datert 15.10.2011 (**bilag 7**). Murerarbeidene for utbedring av baderomsgulv og vegger samt tilbehør ble estimert til å koste kr. 116 743,- inkl. mva.

VVS-Team AS utarbeidet pristilbud på rørleggerarbeidene datert 16.11.2011 (**bilag 8**). Rørleggerarbeidene for baderommet ble estimert til å koste kr. 13 755,- inkl. mva.

Best Bygg AS utarbeidet pristilbud på snekkerarbeider datert 25.11.2011 (**bilag 9**). Snekkerarbeidene for baderommet ble estimert til å koste kr. 7 413,- inkl. mva.

I e-post datert 29.11.2011 estimerte firmaet EASS Eiendomsassistanse AS nedvask av boligens bad til å koste kr. 2 375,- inkl. mva (**bilag 10**).

Ved e-post datert 29.11.2011 (**bilag 11**) ba kjøper megler om å oversende saken til selgers eierskifteforsikringsselskap.

Saken ble deretter oversendt til Protector Forsikring ASA ("selskapet").

Ved e-post datert 24.01.2012 fremsatte selskapet et tilbud til kjøper om oppgjør i saken på kr. 45 000,- (**bilag 12**). Selskapet bemerket at manglende/svakt fall til sluk var en omstendighet som selger hadde opplysningsplikt om etter avhendingsloven § 3-7. Selskapet var imidlertid av den oppfatning at skadeforholdet kunne avhjelpes på en rimeligere måte enn ved en fullstendig renovering av baderommet. Av selskapets tilbudsbrev hitsettes:

”Vi har vært i kontakt med selger i forbindelse med reklamasjonen. Selger har selv aldri vært plaget med vannsøl og sånn sett ansett det som noe problematisk og der igjen noe man burde ha opplyst om. Det er videre fortalt at det ble lagt igjen lister på badet, som var ment montert ved dørene som sikkerhet. Selger mener videre at dette ble opplyst om, men det er ikke gitt noen garanti for dette.

Det er på det rene at det foreligger krav om fall til sluk på de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vannsøl. Ut fra dette vil manglende/svakt fall til sluke være å anse som en omstendighet man normalt har opplysningsplikt om.

Når det gjelder innsendt dokumentasjon, er dette gjennomgått med intern takstavdeling. Deres bemerkninger omhandler i stor grad behovet for å gjennomføre en fullstendig renovering av badet. Deres fagmessige mening er at problemet med manglende fall vil kunne avhjelpes på en rimeligere måte, som likevel vil tilfredsstille gjeldende krav. For eksempel vil det kunne avhjelpes ved å opprette

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

lokalt fall, eventuelt vil problemet også kunne avhjelpes ved montering av et dusjkabinett. Dersom det monteres dusjkabinett vil det ikke lenger være krav om fall til sluk...

... På bakgrunn av dette finner vi å kunne tilby kr. 45 000,- som fullt og endelig oppgjør i det aktuelle. Beløpet vil, erfaringsmessig, være tilstrekkelig til å gjennomføre en lokal reparasjon, eller eventuelt ettermontering av dusjkabinett... ”.

Ved e-post fra kjøper datert 28.03.2012 fremgikk det at kjøper hadde påklaget selskapets avgjørelse i januar 2012, men at selskapet enda ikke hadde gitt tilbakemelding i saken (**bilag 13**).

Selskapet opprettholdt sitt tilbud om utbetaling av kr. 45 000,- i e-post til kjøper datert 28.03.2012 (**bilag 14**). I e-posten bemerket selskapet:

”Vennligst finn avgjørelse fra Klagekontoret for Eierskifteforsikring – Nemnda vedlagt. Spørsmålet i saken var hvorvidt det forelå en mangel ved eiendommen i det selger ikke hadde opplyst om manglende fall til sluk. Utbedingskostnadene utgjorde i det tilfellet ca. kr. 35 000,-. Nemnda kom, etter en helhetsvurdering til at en eventuell tilbakeholdt opplysning ikke var egnet til å virke inn på avtalen og således ingen mangel ved eiendommen etter avhendingsloven § 3-7. Kjøper hadde dermed ikke krav på prisavslag fra selger.

Ovennevnte sak har mangel likhetstrekk med inneværende sak, og tilsvarende vurdering kan således legges til grunn.

På tross av dette er det tilbudt kr. 45 000,- som et minnelig oppgjør, hvilket synes å være mer enn det man faktisk har krav på etter avtalen.

Tilbudet opprettholdes på denne bakgrunn og vi ber om å få opplyst kontonummer slik at beløpet kan utbetales... ”.

Vedlagt selskapets e-post fulgte uttalelse avsagt av Klagenemnda for Eierskifteforsikring datert 07.02.2012 (KFE-sak 317) (**bilag 15**).

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post datert 23.04.2012 (**bilag 16**). Kjøper var uenig i selskapets tilbud om prisavslag på kr. 45 000,-. Av kjøpers klage hitsettes:

”... Protector mener at dette ikke er en vesentlig mangel og tilbyr oss bare delvis sanering av badet. De tilbyr ett erstatningsbeløp på 45000,- men vi og fagfolk mener en lokal reparasjon ikke lar seg gjøre da det er membran under flisene. Vi krever badet bygd opp igjen i henhold til gjeldende våtromsstandard etter prisspesifikasjoner fra respektive fagfolk som flislegger, elektriker og snekker. Jeg mener også at takstmann har oversett en vesentlig mangel og gitt dette en slik høy tilstandsgrad. Tidligere eier må også stilles ansvarlig for mangelen da han har både fått utført arbeidet av fagfolk

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

og arbeidet er utført på en lite tilfredsstillende måte. Protector mener også at vi som huskjøpere skal forvente en del mangler med huset når det er så gammelt. Vi er enig at vi ikke har kjøpt ett nytt hus men jeg lurar på hvem som dusjer eller har med seg vater på visning. En stoler så klart på både takstrapp og tidligere eiers erklæring at badet er pusset opp på en forsvarlig og etter gjeldende standard... ”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 25.04.2012 (**bilag 17**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 02.05.2012 (**bilag 18**). Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at det var nødvendig å foreta en totalrehabilitering av baderommet. Sekretariatet kunne derfor ikke endre det fremsatte tilbud om prisavslag fra selskapets side. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Slik sekretariatet leser selskapets e-poster av 24.01.2012 og 28.03.2012, så har selskapet erkjent overfor kjøper at feil ved fall på baderomsgulv utgjør mangel etter avhendingslovens § 3-7. Det spørsmålet som sekretariatet skal ta stilling til er hvorvidt selskapets skjønsmessige beregning av prisavslags størrelse er korrekt i henhold til avhendingsloven § 4-12.

Kjøper/klager er av den oppfatning at prisavslags størrelse må settes til kostnadene med å fullrenovere baderommet. Dette er av murmester, rørlegger og snekker til sammen estimert til å koste kr. 137 911,- inkl. mva. Selskapet er imidlertid av den oppfatning at skadeforholdet med baderomsgulvet kan avhjelpest på en rimeligere måte enn ved en fullstendig renovering av baderommet. Prisavslaget er derfor utmålt til kr. 45 000,-.

I henhold til avhendingslovens § 4-12 andre ledd skal prisavslaget tilsvare utbedringskostnadens størrelse. Det er imidlertid sikker rett at kjøper ved utmålingen kun har krav på nødvendige og forsvarlige utbedringskostnader som gir en tilfredsstillende minimumsløsning på det avdekkede skadeforhold.

Kjøper har fremlagt oversikt over hva det koster å bygge opp baderommet på nytt. Kjøper har imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon i form av en fagkyndig uttalelse som viser at det er nødvendig å foreta en så stor utbedring av baderommet som kjøper hevder. Slik sekretariatet ser det er det ikke avdekket skade eller lekkasje fra baderommet. Sekretariatet stiller således spørsmål ved om ikke fall på baderomsgulvet kan avhjelpest ved en mindre inngripende utbedring.

Det er kjøper som har bevisbyrden i forhold til å sannsynliggjøre hva som er nødvendig og forsvarlig utbedring av baderommet. Når denne bevisbyrden ikke er oppfylt finner ikke sekretariatet å kunne endre på det fremsatte tilbud om prisavslag fra Protector Forsikring ASA.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon fra kjøpers side, kommer sekretariatet derfor til at kjøper ikke gis medhold i saken.”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved e-post datert 21.05.2012 (**bilag 19**). Av kjøpers klage hitsettes:

”Viser til deres avgjørelse i nemnda og vil med dette påklage avgjørelse. Når skade ble avdekket samme dag som vi overtok huset ble Protector kontaktet. De fortalte at de trengte uttalelse fra fagfolk hva jobben ville koste å utbedre. Derfor ble respektive fagfolk kontaktet og prisoverslag på skadet ble gitt i henhold til innsendte skriv. Det ble aldri etterspurt noen takstrappreport som dere etterlyste i deres avgjørelse og av den grunn har vi ikke vært i kontakt med takstmann før dette. Huset ble kjøpt med en takstrappreport som ikke holder mål da det er oversett vesentlige mangler både med utførelse av arbeid og takstmann ikke har avdekket feil i utførelse av fagfolk. Jobben er også i henhold til salgsrapport utført av fagfolk, men hva hjelper det når badet ikke er i henhold til gjeldende våtromsstandard da jobben er slett utført med fall feil vei ut i fra våtromssone.

Siden Protector ikke har etterlyst rapport fra sertifisert takstmann men dere etterlyser rapport derfra har vi kontaktet takstmann og fått skrevet en rapport. Denne følger vedlagt.

Vi har ikke brukt dusj siden vi flyttet inn pga. redsel for å få vann utover gulvet og inn på plasser det ikke skal være vann. Vi ber også om at Protector dekker tapte leieinntekter i 1.etg på 6000,- pr. mnd fra 1.okt og frem til skaden er utbedret, da vi må dusje der nede frem til skaden er utbedret. Vi får heller ikke leie ut 1.etg før skaden er utbedret.

Protector skal også få dekke takstrappreport pålydende 3750,- for sertifisert takstmann.”.

Vedlagt kjøpers klage fulgte våtromskontroll utarbeidet av takstmann Oddbjørn Berild datert 21.05.2012 (**bilag 20**). Av skaderapporten hitsettes:

”... Teknisk vurdering av bad

... Badet har flislagte gulv og vegger. Baderoms innredning, toalett dusjvegger.

... Fall mot sluk: 0 mm. dvs. tilnærmet flatt gulv, men varierende høydeforskjeller. Det anbefales 25 mm. over tenkt vannspeil. Badegulvet har en kul på midten, en konveks forhøyning så vann som kommer over kulen leder bort fra sluk og under baderoms innredning...

... KONKLUSJON

For å få et naturlig fall til sluk bør gulvet hugges opp og påføre avretningsmasse med helling til sluk på 25 mm fra tenkt vannspeil i hht. Byggebransjens våtromsnorm NVN.

Membranduk og flytende membran med oppbrett på vegg anbefales.

For å få en garantert tett overgang mellom gulv og vegg, anses det nødvendig med ny veggflis i våtsone. Dette vil avsløre mulig fuktighet bak veggfliser samt den svikten som ble registrert i vegg. Den svikten som ble registrert skyldes trolig manglende CC 30 stenderverk bak tung flis eller manglende rupanel.”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedlagt kjøpers klage fulgte videre faktura fra takstmann Berild på til sammen kr. 3 750,- inkl. mva (bilag 21).

Selskapet oversendte sine kommentarer til KFE ved e-post datert 24.05.2012 (bilag 22). Av selskapets e-post hitsettes:

”Vedrørende saken vises det i hovedsak til dokumentasjon og korrespondanse innsendt 25.4.2012, hvor det redegjøres for selskapets standpunkt.

Selskapet ønsker imidlertid å bemerke at det ikke fremgår klart av våtromskontrollen til takstmann Berild hvorvidt det er nødvendig å foreta en total utbedring, og ikke kun en lokal utbedring. Det er følgelig ikke bevist at det ikke kan foretas en lokal utbedring, som er utgangspunktet for selskapets tilbud. Det anføres således fra selskapets side at den nye taksten ikke fremstiller momenter som er av betydning for saken.”

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