

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 265

08.0911

Saken omhandler:

Feil ved badromsgulv med påfølgende råteskader samt løse takplater.
Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1967, ble i 2010 solgt ”som den er” for kr. 2 750 000,-. Overtakelsen fant sted 01.02.2011. Like etter overtakelsen reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over feil ved badromsgulv med påfølgende råteskader samt løse takplater på soverom. Det ble innhentet skaderapport som konkluderte med at utett badrom hadde ført til fukt i bakenforliggende konstruksjoner og skadet gulvkonstruksjonen i trapperom. Takstmannen bemerket at dette kunne ha negativ betydning for konstruksjonens bæreevne, noe som måtte undersøkes ytterligere. Selger forklarte til selskapet at boligen ble solgt som et oppussingsobjekt og at både baderommet og takplatene på soverommet var over 40 år gammelt. Selger var av den oppfatning at det hadde blitt gitt risikoopplysninger om boligen i taksten forut for salget. På bakgrunn av selgers forklaring avsto selskapet kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at de reklamerte forhold verken utgjorde mangel etter avhl §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet også kom til at skader i tilknytning til et 43 år gammelt badrom var forhold som ikke utgjorde mangler etter avhendingsloven. Kjøper har klaget saken inn til KFE og fastholder at de avdekkede skader er dekningsmessig av selger/selskapet. Kjøper viser blant annet til at badets innredning med dusj og vask ikke var gammelt, og at de ved første dusj avdekket omfattende råteskader bak konstruksjonen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Takstmann skisserer to alternative utbedringsmetoder:

Alternativ A har utbedringskostnader på kr. 88 500,- inkl. mva.

Alternativ B har utbedringskostnader på kr. 114 619,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets avgjørelse av 08.04.11. Avgjørelsen er tatt inn i sekretariatets redegjørelse, det vises derfor til denne.

KFE bemerker at nemnda for så vidt er enig med klagers takstmann (bilag 9 til redegjørelsen) i at alvorlige råteskader i den bærende konstruksjonen ikke nødvendigvis er noe man må regne med, selv om badet er ca. 43 år gammelt. I den samme takstmannens rapport av 07.02.11 (bilag 6 til redegjørelsen), fremgår det imidlertid at det er usikkert om

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

det faktisk er alvorlige råteskader i den underliggende konstruksjonen. Uten annen dokumentasjon, kan nemnda derfor ikke legge dette til grunn for sin vurdering.

* * *

Sett på bakgrunn av saksbehandlingen i denne saken, finner nemnda grunn til å peke på at avgjørelser fra tingrettene har liten rettskildemessig verdi. Etter nemndas syn bør selskapet derfor vurdere om det er formålstjenelig å vise til slike dommer i sin korrespondanse med kjøpere og disses advokater.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-861

Enebolig ble i 2010 solgt ”som den er” for kr. 2 750 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

”... **Byggeår:**

1967 i følge takst.

... **Standard:**

Boligen har behov for noe oppussing. Se vedlagt takst for nærmere beskrivelse av boligens standard.”.

I selgers egenerklæringskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de hadde kjøpt boligen i år 2000 og hadde bodd i boligen i 10 år. Videre hitsettes følgende fra egenerklæringen:

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

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

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

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.”

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst over boligen datert 21.09.2010 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

”... Markeds- og låneverdi

Husets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes feil og mangler. Oppussingsobjekt...

... 210 Grunn og fundamenter

Den eldste delen er fundamentert på peler. Tilbygg med ringmur.

Vedlikehold o l:

Det ble påvist ventilasjon i ringmur, men ingen inspeksjonsluke. I den eldste delen var det åpent ut mot vei. Det ble tatt bilde av denne del av kjeller. Bildet viser varierende høyde og tett mot gårds plass. Fuktmerker på stubbloftsbord indikerer unormal høy fuktighet...

... 254 Gulv og overflate

Gulvene er belagt med: Furu gulvbord. Parkettlaminat. Keramiske fliser innfelt i randsoner på kjøkken og stue.

Vedlikehold ol:

Variierende standard og utførelse.

Vanlig brukslitasje.

”Brennmerker” i vinylbelegg på bad.

255 Himling og overflate

Tak ess-plater. Malte paneler...

... 315 Sanitærutstyr

Baderom med: WC, dusjkabinett, steam. Servant i benkeskap. Plass for vaskesøyle. Hvitt standard sanitært utstyr.

Vedlikehold ol:

Normal god standard.

320 Varme

Elektriske varmekabler på bad...”

Kjøper overtok eiendommen i slutten av januar 2011 (**bilag 1**).

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 25.02.2011 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over feil ved baderomsgulv og løse takplater på soverom.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte takstrappport utarbeidet av Fosser Taksering datert 16.02.2011 (**bilag 6**). Firmaet hadde vært på befaring og besiktiget boligen. Av rapporten hitsettes:

"Oppdrag og forutsetninger

Undertegnede har fått i oppdrag å utrede om bad/wc i første etasje er utsatt for skadelig fuktproblematikk...

... Konklusjon

Etter overtakelse har kjøper oppdaget at våtrommet (badet) har vannlekkasje fra dusjkabinett. Dette medfører at vann renner ut på gulvet i motsatt hjørne av sluk. Det er i dette hjørnet hull i membran ca 20 – 30 mm opp på delevegg mellom trapperom og bad. Dette har ført til fuktproblematikk på gulv i trapperom. På grunn av risiko for svikt i konstruksjonen anbefales forholdet å kartlegges i nærmeste fremtid.

Bad/wc- konstruksjoner

Bad/wc, 5,4 m²: ... svikt i utførelse av gulvkonstruksjonen:

Gulvet er støpt med fall vekk fra sluk. Sluket er montert i gulvets høyeste punkt. Det er montert dusjkabinett over sluket. Festet til avløpsrøret under dusjkabinett er ikke tett. Dette medfører at avløpsvannet fra dusj renner ut på gulvet og ned til gulvets laveste punkt, som er under servantskap i motstående hjørne.

Sokkel til servantskap er plassert helt innunder skap mot vegg. Denne sokkel er vannskadet.

Under servantskap er det en rørgjennomføring av avløpsrør gjennom delevegg mot trapperom, ca. 10 cm høyde opp fra gulvet. Når rørgjennomføringen er utført er det feilborret et hull med tilsvarende diameter nærmere gulvet enn nåværende gjennomføring. Dette blir da et hull i membran (vinylbelegg) som står åpen mot delevegg som skiller bad og trapperom. Ved lekkasje fra dusjkabinett har vann blitt stående over tid i laveste hjørne, og opp i det feilborede hull. Dette har medført at vannet har trengt seg inn i deleveggen og videre til gulvsponplater i trapperom.

Trapperom ca. 4 m²:

Gulvkonstruksjonen består av stubbloftsbord/plater, bærebjelker i tre, isolasjon og undergulv i sponplater. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk og malte gips/sponplater.

Gulvsponplater under trapp er meget fuktskadet. Ved nærmere undersøkelser kunne undertegnede lage hull gjennom 22 mm sponplate kun med bruk av fingrene. Det var for tiden ingen fukt i platen, men disse bar preg av å ha vært utsatt for fukt i en lengere periode tidligere. Platen inn mot delevegg til bad har også en svank mellom gulvbjelker på ca. 10-15 mm. Ved så store fuktskader i sponplater er det grunn til mistanke om at fuktproblematikk kan ha spredd seg til den bærende

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

bjelkelagskonstruksjonen. Dette vil da føre til at gulvkonstruksjonen i badet må rives ut og erstattes med nye bjelker, ny støp, ny gulvvarme, ny membran og ny overflate.

Forhold rundt bæreevne:

Gulvbjelker er dimensjonert iht. krav til bæreevne i sammenheng med spennvidde. Hvis bærebjelkene har fått råteskader er dette kravet ikke lenger ivaretatt og det vil oppstå en risiko for store konsekvenser hvis forholdet ikke utbedres. Bjelker med redusert strekk eller/og trykkfastheter vil på sikt gi etter for belastninger.

Andre forhold:

- Gulvvarmen har laget brennmerker i vinylbelegget, trolig fordi varmekabel er feilmontert eller defekt.*
- Elektrisk vifte på vegg er ute av funksjon.*
- Vrider til vindu er løs.*
- Spalteventil over vindu mangler.*

Soverom:

Takessplater i soverom er ikke montert iht. monteringsanvisning og henger derfor i skjøter. Forholdet medfører en risiko for at plater kan løsne og rase ned fra taket å forårsake skade.

Tiltak og kostnader for utbedring

Utbedring alt. A: Det er funnet skadelig fukt på bærende elementer. Da må gulvkonstruksjonen skiftes i sin helhet i trapperom og bad.

Utbedring alt B: Uten funn av skadelig fukt på bærende elementer. Gulvet i badet må utbedres på grunn av feil fall og hull i membran på kritisk punkt under servantskap. Gulvplater i trapperom må skiftes...

... Kostnadsestimering alt. A:

... Totalt kr. 114 619,-.

Kostnadsestimering alt. B:

... Totalt kr. 88 500,-.

... Soverom

Skifte ut takessplater og montere nye taklister: ... kr. 8 250,-."

Selger uttalte seg om kjøpers reklamasjon i e-post til selskapet datert 08.03.2011 (**bilag 7**). Av e-posten hitsettes:

"Huset er solgt som et oppussingsobjekt, dette kommer frem både i takst, prospekt og opplysninger gitt av megler under visning, derfor lav pris.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Kjøper har deltatt på 3 visninger, engasjert egen takstmann for å vurdere antydnet fuktskade i gulv under hus, dette før bud ble inngitt, for å vurdere kostnad.

Selger har ikke deltatt under visning.

Takplater er montert for mer enn 40 år siden, hvordan disse er montert er for selger ukjent.

Bad/toalett er mer enn 40 år.

Alt som kommer frem i kravdokumentet har vært synlig under visning og takstdokument utenom fuktskade i gulv mellom bad og gang, dette er også ukjent for selger, men det var antydnet i takstdokumentet at det kunne være skade i gulv grunnet antydning til høy fuktighet i stubbloftkjellerbord i den gamle delen.”.

Selskapet avslo kjøpers krav i brev datert 08.03.2011 (**bilag 8**). Selskapet var av den oppfatning at skader i tilknytning til et 40 år gammelt bad erom ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Videre forelå det heller ikke opplysningssvikt fra selgers side. Av selskapets avslag hitsettes:

”... Badet i dette tilfellet må i mangel av andre holdepunkter anses ved sikker rett å være fra boligens byggeår, 1967. Boligen er for øvrig solgt som et renoverings/oppussingsobjekt, hvorpå badet også kunne være omfattet. Din takstmann mener at badet er ca. 10 år gammelt, selger bestrider dette og hevder at badet er fra byggeår. Sistnevnte vil i så fall være i overensstemmelse med sikker rett.

Legger man byggeår til grunn vil badet være over 40 år gammelt. Normal levetid for bad er ca 10-20 år. I dette tilfellet har badet utlevd sin tekniske levetid.

I den forbindelse viser vi til avgjørelse foretatt av Oslo tingrett i 2008.

I denne saken kom retten til at det ikke forelå noen mangel ved badene, slik at kjøper fikk ikke medhold i sitt krav om prisavslag. I denne saken var badene 17 år på salgstidspunktet, og retten la vekt på at et bad ikke har ubegrenset levetid, og selv om badet fremstod bra i forhold til alderen må det likevel ha vært forventbart for kjøperne at det snart måtte gjøres noe med badet. Det er nettopp slike betraktninger som gjør seg gjeldende i denne saken...

... Videre ble det påpekt av Borgarting lagmannsrett – LB 2009-26827 at et 15 år gammelt bad ikke utgjorde noen rettslig mangel...

... Ovennevnte dommer samt tidligere dommer som er kommentert medfører at feil/mangler ved badet ikke medfører at hele eiendommen sett under ett er i dårligere stand enn det du kunne forvente, jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. Etter selskapets oppfatning er det heller ikke sviktende opplysninger i denne saken.”.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved e-post datert 23.03.2011 (**bilag 9**). I e-posten hadde kjøper klippet inn ny uttalelse fra Fosser Taksering. I uttalelsen bemerket takstmannen følgende:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

- ”1. Tidligere eier opplyser at badet er fra byggeår og da forholder jeg meg til det.*
- 2. Levetid på bad bygget på denne måten er ca. 20-30 år.*
- 3. Utbedringskostnader gjelder en lokal utbedring av beskrevet problematikk i takst rapport. Forholdet som er beskrevet gjelder ikke å utbedre badet i sin helhet, men å utbedre delen som har forårsaket vannskade på bygningsdeler utenfor badets våtsoner.*

Grunnen til at rapporten er laget er laget er svikt i utførelse da avløp til servant ble montert. Svikten i utførelse under bygging kan ha forårsaket svikt i bygningens bærende konstruksjon. Bygningens bærende konstruksjon i trapperom og baderom hører ikke til under en våtromsrehabilitering. Dette er kostnader som tilkommer på bygningsdeler som har vesentlig lenger levetid enn våtrom. Bygningens bærende bjelkelag som kan ha blitt påført fuktskade har en antatt levetid på ca. 60 – 80 år.”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 08.04.2011 (**bilag 10**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at feil ved baderomsgulv med påfølgende råteskader verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatets mangelsvurdering hitsettes i sin helhet:

”Det følger av avhendingsloven § 3-7 at eiendommen vil ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold ved eiendommen som har kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om forutsatt at man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.

Det er ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til råteskadene i bærende konstruksjoner. Det er heller ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til løse takessplater.

Sekretariatet er noe mer i tvil når det gjelder forhold knyttet til feil fall på gulvet og hull i membran, og om selger måtte kjenne til dette. Sekretariatet kommer uansett til at dette ikke kan ha innvirket på avtalen, da det må legges til grunn at baderommet på avtaletidspunktet var 43 år gammelt, og dermed overmodent for rehabilitering.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7

Det følger av avhendingsloven § 3-8 at eiendommen vil ha en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen.

Det er ikke sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Endelig vurderer sekretariatet hvorvidt det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt foreligger det en mangel dersom eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Det følger av forarbeidene til § 3-9 at « misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt » for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 92. Det skal foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand herunder feilenes art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før et forhold utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

Utbedringskostnadene er i denne saken 3,5 - 4,5 % av kjøpesummen avhengig av hvilken utbedringsmetode som benyttes. Dette ligger noe under hva som i henhold til Rt.2010 s 109 normalt kreves for at det skal foreligge et vesentlig avvik fra det forventbare. Det taler mot at det foreligger en mangel ved eiendommen.

I dette tilfellet er det tale om en bolig fra 1967. Det må derfor i mangel av andre opplysninger legges til grunn at baderommet følgelig var 43 år gammelt på kjøpstidspunktet. Baderom har begrenset levetid, og når baderom har oppnådd en høy alder er risikoen for fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner stor.

Videre var det i takstrapporten gitt opplysninger om forhøyede fuktnivåer i stubbloftsbord.

Sekretariatet finner etter dette at eiendommen ikke avviker vesentlig fra hva kjøper kunne forvente.”.

Ved e-post datert 11.04.2011 klaget kjøper saken inn til Klagenemnda for eierskifteforsikring (**bilag 11**). Her bemerket kjøper blant annet:

”... As far as our case goes it seems very hard to explain the problem. Please contact the takst man we employed after we found out what was wrong, for any questions...

... It seems that we were asking for a new bathroom & that is not the case at all. We were sold a property that needs some renovations, but the description for the bathroom on the original takst was normal god standard!

Also the very first question on the Egenerklærings skjema was – Kjenner du til om det er /har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk I fliser, lekkasje, rate eller soppskader. The answer on this was nei.

The very first shower we had the tube was not connected properly a 3 mm gap so water came out from underneath along the floor & went underneath the sink & some stayed in the middle of the floor. This

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

would have been impossible not to notice. The wood was easy to pull away from the sink at it was rotten & the problem is where the water has gone outside of this bathroom.

The shower was sold as a steam shower (it is suppose to have working massage jets), it is not old, the sink is not old.

With regards to the roof, we bought the house in November. There was a lot of snow after that before we moved in. If the snow was not cleared properly on the flat roof above, then this could be a reason for it moving slightly. I know the owner were a way in the Canary islands for a while before we moved in. This is not a big cost, but I didn't think if a ceiling is looking like it could come down then it would be our problem if it was not like that when we last saw it.

With the Norwegian laws & how honest I thought you were suppose to be when selling a property I am a little surprised... ”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved baderomsgulv med påfølgende råteskader og løse takplater på soverom utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.