

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 271

08.09.11

Saken omhandler:

Vannledninger som er lagt i område mellom uforet vegg og opprinnelig grunnmur slik at vannet fryser samt at mekanisk vifte ikke er tilkoblet noe rør ut gjennom ytterveggen i henhold til avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 jf. 3-9 første alternativ.

Eiendom ble i mai 2009 solgt ”som den er” for kr 5.000.000,-. 5. januar 2011 reklamerte kjøper til selskapet over ufagmessig og feil utførelse på bad i kjeller, ved at vannledninger var lagt i område mellom uforet vegg og opprinnelig grunnmur, slik at vannet frøs, samt at mekanisk vifte ikke var tilkoblet noe rør ut gjennom ytterveggen. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning at selger i tilleggskommentaren i egenerklæringsskjema hadde opplyst at badet var utført ved selvarbeid eller ufaglærte, slik at forholdet ikke utgjorde en mangel i henhold til avhl. §§3-7 eller 3-8. Kjøper klaget saken inn til KKFE. Det ble påpekt at selskapets avgjørelse i saken var uriktig, idet kjøper mente selger hadde gitt uriktige opplysninger ved å fortelle at han hadde sørget for at arbeidene på bad ble gjort etter forskrifter og under fagkyndig veiledning. Kjøper mente at selger ved salget og ved selverklæringsskjema hadde gitt uttrykk for å være nevenyttig og praktisk samt at han på forhånd hadde konsulert fagpersoner i sitt nettverk i forbindelse med rehabiliteringen av kjelleren. Selger skal angivelig ha opptrådt på en slik måte at kjøper skal ha stolt på at kjelleren var utført fagmessig. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at forholdet ikke utgjorde en mangel verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering til KFE, og fastholder at forholdet ved utførelsen av badet i kjelleren utgjør en mangel etter avhl. § 3-7 og § 3-8 jf. § 3-9 første setning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Utbedringskostnadene utgjorde i henhold til befaringsrapport NOK 104.955,-.

Kjøper krever prisavslag pålydende NOK 112.174,-, medregnet utbedringskostnadene samt utgifter til taksering.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om det uisolerte vannrøret utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets vurdering av 09.05.11. Uttalelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse, det vises derfor til denne.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Klager anfører i sin klage til nemnda av 20.05.11 (Bilag 12 til redegjørelsen) at selger måtte kjenne til at rørene var lagt uisolert. Til dette bemerker nemnda at det er mulig at det forholder seg slik. Det er imidlertid ikke på noen måte gitt at selger måtte forstå at dette var feil. Nemnda finner derfor at selger har oppfylt sin opplysningsplikt ved å opplyse om at han hadde gjort arbeidene selv.

I klagen til nemnda anføres det videre at selger skal ha fortalt klager at han sørget for at arbeidene på badet ble utført forskriftsmessig og under fagkyndig veiledning. Nemnda bemerker at den i sin vurdering av om det er gitt uriktige opplysninger, ikke kan legge vekt på klagers udokumenterte påstander om hva som ble sagt muntlig av selger forut for avtaleinngåelsen.

Når det gjelder den feilmonterte viften/utluftingen, er nemnda enig med klagekontoret i at dette er et forhold selger måtte kjenne til. Spørsmålet for nemnda blir etter dette om den tilbakeholdte opplysningen må ansees for å ha virket inn på avtalen mellom partene. I befaringsrapport utarbeidet av Lyngbo AS av 11.01.11 (Bilag 5 til redegjørelsen), fremgår det at utbedring av viften/utluftingen vil koste om lag kr 3 000, inkludert elektrikerarbeider. Utbedringskostnadene vurderes til å være så vidt lave, at det etter nemndas syn har formodningen mot seg at avtalen mellom partene ville fått et annet innhold dersom klager var gjort kjent med forholdet på forhånd.

Nemnda kommer etter dette til at de påberopte manglene verken utgjør mangler etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8.

Spørsmålet for nemnda blir etter dette om feilene ved badet samlet sett er av en slik karakter og et slikt omfang at eiendommen må ansees for å være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, jf. avhendingsloven § 3-9 andre punktum.

Forut for avtaleinngåelsen var klager gjort kjent med at badet var bygget av selger selv. At det i etterkant avdekkes feil som har en direkte sammenheng med at badet er bygget av ufaglærte, medfører etter nemndas syn ikke at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn klager kunne forvente. Forholdene utgjør etter dette heller ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 andre punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb
Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-880

Eiendom ble 14. mai 2009 solgt "som den er" for kr 5.000.000,- jf. kjøpekontrakt punkt 6 (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet boligsalg rapport (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst på s. 8:

"Eier opplyser at det er drenert i front av boligen".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at han kjente til at det hadde vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjeller. Videre opplyste selger at han kjente til feil på vann/ avløp. Samt at arbeidet var utført av ufaglærte. Videre hitsettes følgende fra eget skriv vedlagt egenerklæringen:

"Høsten 2006 ble kjelleren i huset totalrehabilitert...

Ved utgravingen ble det imidlertid avdekket flere forhold som gjorde rehabiliteringen mer omfattende. Dette gjaldt bla. stedvise setninger/sprekker i mur, vanngjennomtrengning, tette dårlige avløp for vann, manglende lufting med mer.

Undertegnede (som driver eget konsulentselskap innen eiendomsutviklings) konsulterte på forhånd alle tilgjengelige fagpersoner i mitt nettverk, mht. hva som burde vektlegges i forbindelse med rehabiliteringen.

Med unntak av elektroarbeidene [...], har undertegnede selv (med hjelp fra venner etc.) stått for arbeidene: ...

- Isolering og legging av nye avløpsledninger".

Ved e-post datert 5. januar 2011 fremsatte kjøper v/ Help Forsikring AS nøytral reklamasjon til selskapet (**bilag 4**). Det ble reklamert over mangler ved røropplegget, ved at rørene var lagt direkte på yttervegg uten isolasjon. Av reklamasjonen hitsettes:

"Kjøper har nylig oppdaget at røropplegget er dårlig utført. Rørene er lagt direkte på yttervegg uten isolasjon.

Det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått".

Befaringsrapport ble utarbeidet av Lyngbo AS 11. mars 2011 (**bilag 5**). Av befaringsrapporten hitsettes:

"Ved undertegnedes befarings var det 1 forhold eier ønsket vurdert, det er

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

1. Vannrør på baderom i underetasjen fryser

Beskrivelse

1. Baderommet er opplyst å være nytt og undertegnede legger til grunn at det er bygget i løpet av de siste 5 årene.

Det er opplyst at kjelleren ikke tidligere har vært innredet, slik at det må legges til grunn at badet er byggemeldt etter Plan og bygningsloven (PLL) § 87 d og at det er bygget etter Teknisk forskrift av 1997 (TEK 97).

Dersom badet bygges som egeninnsats må det fortsatt legges til grunn at baderommet er bygget ihht. Forskriftskrav som stilles i en byggetillatelse.

Eier opplyser at han på skadedagen oppdager at vannet til dusjkabinettet er borte, og undersøkelser viser at vannledningene er frosset. Eier kontakter sitt forsikringsselskap som åpner en av veggene på baderommet. Her avdekkes det at vannledningene av kobber ligger i område mellom uforet vegg og opprinnelig grunnmur.

Det er videre opplyst at det er mekanisk ventilasjon på baderommet, og det er montert en vifte i veggen i baderommet. Problemet er at denne viften ikke er tilkoblet noe rør ut i gjennom ytterveggen, slik at all dampen fra baderommet blåses rett inn i luftrummet mellom ytterveggen og utforingen med stenderverk og isolasjon. Det er tatt hull i veggen va 10 cm bortenfor viften, men det er ikke sammenkoblet fordi det er for trangt å komme til.

Det er flere lufteluker i ytterveggen som tilfører område hvor vannrørene ligger kald luft, med den følge av jo kaldere det blir ute jo kaldere blir det i veggen.

Undertegnede vurdering er at vannrørene i veggen er lagt i strid med TEK 97 § 9-5 som siteres «Anlegget skal sikres mot ytre påkjenninger som normalt forekommer». Videre er undertegnede vurdering av vannanlegget i baderommet skal ha et lett utskiftbart røranlegg for forbruksvann, siden badet er byggemeldt og skal bygges etter bestemmelsene i TEK 97 § 9-5.

Utbedring

1. For at baderommet skal oppfylle kravene i TEK 97 må rommet rives slik at vannledningene legges frostfritt og det legges lett utskiftbart røranlegg til alle installasjonene i baderommet. Videre må avtrekket fra baderommet utbedres slik at ventilasjonen fungerer slik det er opplyst i boligsalgsrapporten.

Sanitærutstyret demonteres og elektriske punkter frakobles og demonteres. Veggfliser og veggplater rives, og gulyflisene pigges bort. Det legges nye rør i veggen bort til dusjkabinettet. Ventilene i ytterveggen må tettes igjen slik at det ikke tilføres kald luft inn i mellom ytterveggene og påforingen, luftingen må heller foregå med ventiler inn i baderommet.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det monteres nye veggplater og påføres smøremembran på vegger og gulv slik at det blir tette overganger mellom gulv og vegg. Videre legges det nye fliser på gulv og vegger, det benyttes mykfuget i hjørner og overgang gulv/vegg. Sanitærutstyret monteres, elektrisk utstyr monteres og kobles til. Listverk monteres.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 104.955,-.

I e-post datert 18. mars 2011 viste Help Forsikring på vegne av kjøper til ovennevnte befaringsrapport, og fremsatte krav om prisavslag mot selskapet pålydende kr 112.174,- (**bilag 6**). Kravet omfattet utbedringskostnadene for den anførte mangelen, samt utgifter til taksering. Av kravet hitsettes:

"... [K]jøper oppdaget feil ved røropplegg på bad i kjeller. Det fremgår av skaderapport fra Kristian Johansen at vannledningene av kobber ligger i område mellom uforet vegg og opprinnelig grunnmur. Løsningen er ikke forskriftsmessig og fører til frosne vannrør. Kristian Johansen mener at vannrørene i veggene er lagt i strid med TEK 97 § 9-5. Det reklameres i tillegg på at mekanisk vifte på badet ikke er tilkoblet noe rør ut gjennom vegg, slik at all dampen fra badet blåses rett inn i luftrummet mellom ytterveggen og utforingen med stenderverk og isolasjon. Kostnaden ved utbedring inklusive utgifter til taksering, er beregnet til kr 112 174 inkl merverdiavgift.

Etter vår oppfatning foreligger det kjøpsrettslige mangler ved selgers ytelse som gir vår klient rett til prisavslag/erstatning.

Det anføres at det er grunnlag for ansvar etter avhl §§ 3-7 og 3-8.

Misligholdt opplysningsplikt:

Det er grunn til å tro at selger har kjent til problemene siden han selv har utført arbeidene ved badet. Det er opplyst i egenerklæringen at selger driver eget konsulentselskap innen eiendomsutvikling og at arbeidene i kjeller var utført under fagkyndig veiledning. Kjøper stolte således på at badet var bygget i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det fremstår som svært usannsynlig at selger ikke har kjent til vannledningene ligger i område mellom uforet vegg og opprinnelig grunnmur samt at mekanisk vifte ikke er tilkoblet noe rør ut gjennom ytterveggen".

Selskapet bekreftet i e-post datert 23. mars 2011 at de hadde mottatt reklamasjonen. Selskapet ba samtidig om kjøper kunne gi utfyllende informasjon hva angikk følgeskader, om villaforsikringsselskapet var kontaktet og om når og hvordan skaden ble oppdaget (**bilag 7**). Av e-posten hitsettes:

"Vi deler ikke deres fortolkning av bilaget til egenerklæringen hvor De mener det foreligger opplysninger om at selger gjorde arbeidet under oppsyn av faglærte.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Det fremgår i beskrivelsen at selger konsulterte tilgjengelig personer **på forhånd** i forbindelse med hva som burde vektlegges i forbindelse med en rehabilitering. Ikke at disse overvåket arbeidet underveis. Det fremgår at selger har gjort arbeidet selv med hjelp fra venner, herunder egeninnsats av ufaglært ref. konsulent i eiendomsbransjen.*”

Help forsikring responderte til denne e-posten samme dag (**bilag 7**). Av svaret hitsettes:

”Kjøper oppdaget en sprekk på varmtvannsrør i kjeller 5. desember 2010. IF ble kontaktet og kom på befaring. De ble ved åpning av vegg for tetting av lekkasje oppdaget at røropplegget ikke var forskriftsmessig utført. Kjøper kontaktet oss og vi sendte en nøytral reklamasjon til dere 18. desember 2010. Deretter rekvirerte vi takstmann Kristian Johansen for å avdekke skadens årsak og omfang. Følgeskadene er dekket av IF.”

Selger har gitt inntrykk av å ha god kjennskap av håndverksarbeid. Han opplyste på visning at han er hendig og gjør mye arbeid selv samt at han arbeider inne eiendomsbransjen. Kjøper stolte på at arbeider i kjeller var forskriftsmessig utført”.

Selskapet kom til at kjøpers krav om prisavslag ikke førte frem, i brev datert 29. mars 2011 (**bilag 8**). Av avslaget hitsettes:

”Eiendommen er solgt med et «som den er»-forbehold i kontrakten. Undertegnede vil bemerke at en slik klausul vil være en oppfordring for kjøper til å undersøke eiendommen grundig...

I egenerklæringsskjemaet til selger er det opplyst under punkt 11: kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer eller ved dugnad eller egeninnsats? Her har selger krysset av for «JA». Videre er det påpekt «se eget ark». På eget ark fremgår det at - «bygget nytt bad».

At selger arbeider som konsulent i eiendomsbransjen, er ikke ensbetydende med at selger er fagkyndig. Det fremgår heller ikke at arbeidet er utført under oppsyn av faglærte.

Opplysningen om ufaglært/egeninnsats må klart anses som en risikoopplysning i forhold til kvaliteten på det utførte arbeid, samtidig som det fremstår som en særlig grunn for kjøper til å foreta nærmere undersøkelser av badet. Kjøper kan ikke forvente at utførelsen skal ha samme håndverkmessige kvalitet, også på kritiske punkt, som ved utførelse av fagfolk...

I tillegg vises til avsagte dom i Oslo tingrett 12.01.2010. Her uttalte retten:

«Det forhold at kjøperne allerede på visning fikk opplyst at badet var renoverert av selger, noe som etter rettens oppfatning som et utgangspunkt må indikere en relativt sett mindre forventning til badet. Dette gjelder særlig til bad hvor risikoen for alvorlige skader er meget høy ved arbeid utført av

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

ufaglærte. Den aktsomme kjøper må således ha fått relative klare indikasjoner på at det kunne være bygningstekniske feil selv om badet var renoverert i 2000».

Denne saken er således helt treffende med vårt saksanliggende.

Når det gjelder forholdet knyttet til at arbeider i kjeller tidligere var uinnredet, og at badet skulle vært byggemeldt ihht plan og bygningsloven jf. TEK 97, bestrider selger at dette er tilfellet. Kjelleren har tidligere vært innredet, og det er kun foretatt rehabilitering av det areal som har vært der før. Det foreligger således ingen bruksendring.

Basert på gjennomgang av ovennevnte, er det selskapets oppfatning at det ikke foreligger noe utvilsomt misforhold mellom eiendommens stand og det Deres kunde kunne regne med, herunder ingen opplysningssvikt jf. avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt”.

Kjøper ved Help forsikring klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 14. april 2011 (**bilag 9**). Kjøper opprettholdt hva som tidligere var anført, og hevdet at det var holdt tilbake opplysninger jf. avhl. § 3-7 og 3-8. Av klagen hitsettes:

”Selger har selv utført arbeider på bad og må ha kjent til at vannledningene ligger i område mellom uforet vegg og opprinnelig grunnmur samt at mekanisk vifte ikke er tilkoblet noe rør ut gjennom veggen. Selger har opplyst ved visning og i egenerklæringsskjema at han er nevenyttig/praktisk og at han på forhånd konsulerte fagpersoner i sitt nettverk i forbindelse med rehabiliteringen i kjeller. Han opplyste også at han driver eget konsulentselskap innen eiendomsutvikling. Da selger gav inntrykk av å ha god kunnskap av håndverksarbeider stolte kjøperne på at rehabilitering i kjeller var utført forskriftsmessig. Badet fremstår som nytt og det er ikke opplyst om svakheter i boligsalgsrapporten. Denne siden mener at selger har holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger over badets stand, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8 jf. 3-9 første alternativ. De tilbakeholdte og uriktige opplysningene er av så alvorlig karakter at de har innvirket på avtalen for kjøper”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post datert 2. mai 2011 (**bilag 10**). Det ble samtidig opplyst om at selskapet opprettholdt tidligere standpunkt.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 9. mai 2011 (**bilag 11**). Sekretariatet kom til at det reklamerte forholdet ikke utgjorde en mangel verken i henhold til avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatets mangelsvurdering hitsettes i sin helhet:

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

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet er noe i tvil, men har kommet til at det ikke er sannsynliggjort at selger har hatt eller måtte ha kjennskap til feilene knyttet til isoleringen av vannrørene. Det legges til grunn at selger ikke er faglært, og at selger derfor ikke nødvendigvis kjente til at det var feil utførelse av rørsystemet at rørene lå slik de gjorde.

Det er heller ikke sannsynliggjort at rørene har frosset i selgers eiertid.

Det bemerkes videre at det var opplyst at det var utført arbeider på badet av ufaglærte, og at det derfor ikke kan legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til at utførelsen var i strid med TEK 97 eller på annet vis var i strid med vanlig byggeskikk.

Hva gjelder avtrekket fra badet er sekretariatet av den oppfatning at utførelsen var noe selger kjente til.

Sekretariatet finner imidlertid at utbedringskostnadene for forholdet er for lave til at forholdet kan ha innvirket på avtalen.

Det konkluderes derfor, om enn under noe tvil, med at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og det er grunn til å gå ut fra at det har innvirket på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger.

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

Ved brev datert 20. mai 2011 klaget kjøper ved Help forsikring saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 12**). I klagen bemerket Help forsikring på vegne av kjøper blant annet:

”Selger har gitt uriktige opplysninger da han har fortalt å ha sørget for at arbeidene på bad ble gjort etter forskrifter og under fagkyndig veiledning. Selger har selv utført arbeider på bad og må ha kjent til at rørene var lagt uten isolasjon ... samt at mekanisk vifte ikke er tilkoblet noe rør gjennom veggen”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt ufagmessig og feil utførelse på bad i kjeller ved at vannledninger er lagt i område mellom uforet vegg og opprinnelig grunnmur, slik at vannet fryser, samt at mekanisk vifte ikke er tilkoblet noe rør ut gjennom ytterveggen, utgjør en mangel i henhold til avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 jf. 3-9 første punktum.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KKFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KKFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kkfe@pretor.no.