

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 456

25.4.2014

Saken omhandler:

Feil ved bad

Avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Rekkehus/ leilighet i BRL oppført i 1971, ble i august 2012 solgt ”som den er” for kr. 2.780.000,-. Dertil overtok kjøper en andel av borettslagets fellesgjeld med kr 94.380,-. Overtakelsen fant sted 20.09.2012. I verdi- og lånetaksten var det opplyst om at boligen hadde vært gjenstand for en del oppussing. Det var også opplyst om at bad har flislagt gulv og veggflater, og at dette var fagmessig utført om lag år 2000. Det var også opplyst at gulvet var tilnærmet flatt, med lokalt fall til sluk. Det ble ikke påvist fukt ved overflatemåling i dusjsone/ våtsone. Videre var det opplyst at vann- og avløpsrør var besiktiget for lekkasjer. Det var også opplyst at sluk på bad var originalt og at sluket ikke var løftet til nytt gulvnivå etter påstøp for varmekabler. Det har blitt avdekket at våtsonen ikke er tett. Det er innhentet uttalelse fra takstmann, som sier at sluket burde blitt skiftet ved legging av nytt gulv, da det ikke er godkjent for bruk med smøremembran og duk, samt at det har en forventet levetid på 25 år. Takstmann har også at utførelsen av gulvet ikke er fagmessig, da det er fall fra sluk.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Prisavslag kr. 166.954,- inkl. mva. (Utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontoret sin vurdering av 31.3.2014. Vurderingen er inntatt som bilag 10 i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1331

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Rekkehus i borettslag ble i august 2012 solgt "som den er" for kr. 2.780.000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I tillegg til kjøpekontrakten overtok kjøper en andel av borettslagets fellesgjeld, stor kr 94.380,-.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave med prisantydning kr 2.290.000,- (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

"... **Byggeår:**
1971...

Standard

... Normalt gde bygningsmessige kvaliteter etter byggetidens standard. Boligens planløsning er funksjonell og praktisk. Lys og trivelig bolig som har blitt oppgradert med ny terrasse, kledning, vinduer, parkett på stue og helfliset bad... Oppussing etter smak og ønske...»

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) 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 soppskader? Svar: Nei.

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

Som tilleggskommentar til pkt 2 hadde selger opplyst:

«PUSSET ÅR 2000»

Det ble ved salget utarbeidet verdi- og lånetakst datert 19.07.2012 (**bilag 4**).

I taksten ble markedsverdi satt til kr 2.350.000,-, mens låneverdi ble satt til kr 2.100.000,-.

Fra taksten hitsettes:

"Sammenfattet beskrivelse

... Normalt gode bygningsmessige kvaliteter etter byggetidens standard... Innredninger er til dels utidsmessige, slik at noe oppussing må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til boligstandard...

... 250 Overflater, generelt

...En del oppussing er utført, det vurderes at det kan være behov for en del ytterligere arbeid, avhengig av smak og krav. Bad har flislagt gulv og veggflater (opplyst fagmessig utført i ca. 2000).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Gulv på bad er tilnærmet flatt, med lokalt fall til sluk. Ved overflatesøk med fuktindikator kan det ikke påvises fuktverdier i dusj-/våtsonen...

...300 VVS-installasjoner, generelt

Synlige vann- og avløpsrør er besikket for lekkasjer. Gulvsluk på bad og vaskerom er originale. Gulvsluk på bad er ikke løftet til nytt gulvnivå etter påstøp for varmekabler...

...320 Varme, generelt

... Gulv ... på bad har varmekabler»

Fradrag i teknisk standard for alder, svekkelser etc ble satt til kr 300.000,-.

Eiendommen ble overtatt uten relevante anmerkninger 30.09.2012 jf Overtagelsesprotokoll **(Bilag 5)**

Kjøper reklamerte til Protector Forsikring ASA ved e-post datert 18.10.2013 **(Bilag 6)**

Fra e-posten hitsettes:

«...Kjøpte et rekkehus for ca 1 år siden... I ettertid har jeg observert innsekter på baderomsgulv (sølvkre). Har også lagt merke til dårlig lukt på badet. Har sågar renskap opp sluk og avløp uten at lukten har forsvunnet. ...det ser ut til at det ikke er brukt membran i sluk og at det kan virke som at det ligger fukt under fliser.»

Helge Løseth utarbeidet takstrapport over forholdet 18.11.2013 **(Bilag 7)**

Fra rapportens punkt «vurdering» hitsettes:

« Sluk på badet er støpejern med vannlås, men uten klemring. Det er brukt duk og smøremembran på gulvet. Membran-duk er ikke festet til sluk.*

Denne type sluk har en forventet levealder på maks 25 år og oppfyller ikke krav for bruk sammen med smøremembran og duk. Sluket skulle vært byttet ut da badet ble modernisert. Dette er en alvorlig byggefeil og badet er dermed ikke fagmessig utført.

Flisene ligger ca 3 cm over topp sluk og avstanden er bygget opp med fliselim. Denne avstanden er noe høy og kan være en medvirkende årsak til at vann trenger inn i fliselimet og forårsaker sjenerende lukt.

Denne løsningen er ikke tett og det er risiko for at vann har trengt inn under membransjikt og at det magasineres fukt mellom membran og undergulv. Dette kan føre til sjenerende lukt og skade på konstruksjonen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

**I dusjen er det fall bort fra sluk og mot vegg. Det blir her liggende mengder av vann mot veggen. Dette er ikke fagmessig utført.»*

Fra rapportens konklusjon hitsettes:

«På spørsmål 2.1 i egenerklæringsskjema har forrige eier krysset av for at arbeidet på badet er utført av faglærte personer.

Dersom arbeidet med badet er utført av faglært er det lovpålagt å fremlegge dokumentasjon på arbeidene. Denne dokumentasjonen er ikke fremlagt.

Utførelsen tilfredsstillende ikke krav i gjeldende forskrifter og bygningsmessige lover. TEK 1997/PLB.

Arbeidene er ikke utført etter anvisninger for bruk av smøremembran/membran på gulv. Sluket hadde passert forventet levealder da badet ble modernisert.

Arbeider på bad/våtrom er ikke fagmessig utført.

Bad er slik det fremstår i dag ikke tilrådelig å benytte Våtsonen er ikke tett og vil ikke kunne tørke opp etter bruk. Dette kan medføre skader på membran og påfølgende fare for store vannskader i bakenforliggende og tilstøtende konstruksjoner ved bruk.

Før bad tas i bruk må skader, feil og mangler utbedres.»

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 166.954,- inkl. mva. Av dette var «rigg, drift og administrasjon» tillagt med 15 % til kostnadene for arbeidene eks mva på kr 95.199,- og «Adm. Div.» tillagt med 22 % til kostnadene for arbeider og «rigg, drift og administrasjon» på kr 109.478,- eks mva (Sekretariatet forstår dette dit hen at administrasjonskostnader er medtatt to ganger). Det fremkommer av rapporten at overslaget ikke inkluderer skader på bakenforliggende konstruksjoner.

Om utbedringsarbeidene uttales det også at det ikke vil være mulig å bebo boligen mens arbeidene utføres, og at arbeidene antas å ta 3-4 uker. Det uttales at markedsleie for erstatningsbolig vurderes til kr 12.000,- pr. mnd.

Rapporten inneholder også bilder av påberopte forhold.

Protector Forsikring ASA avslo kravet ved brev datert 26.11.2013 **(Bilag 8)**

Fra brevet hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«Det står i verdi- og lånetaksten, som er en del av salgsdokumentasjonen, at badet har «flislagt gulv og flislagte veggflater (opplyst fagmessig utført i ca. 2000)». Dette ble gjort av Gården Rørleggerservice AS, noe de har bekreftet til Protector per telefon 26.11.2013.

Det er opplyst i verdi- og lånetaksten at gulvsluk på bad og vaskerom er originale, noe som innebærer at de i dag er 42 år gamle (byggeår 1971). Det er videre opplyst at gulvsluk på bad ikke er løftet opp til nytt gulvnivå etter påstøp for varmekabler. Dette er risikoopplysninger som skjerper kjøpers undersøkelsesplikt.

Problemene som nå har oppstått på baderommet, som det er redegjort for i takst fra AI-takst AS, er en direkte konsekvens av de risikoopplysningene fra verdi- og lånetaksten som redegjort for over.

Et sentralt moment i mangelsspørsmålet er avhendingsloven § 3-10. Det følger av regelen at forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til forut for avtaleinngåelsen ikke medfører at boligen er mangelfull. Det skyldes at forhold det er opplyst om, eller forhold det er gitt risikoopplysninger om, ikke medfører at det foreligger noe avvik fra det avtalte eller det som kunne forventes, jf. avhendingsloven §3-1.

Dersom det viser seg at risikoopplysningene er symptomer på større skade er dette kjøpers risiko. Når du ikke har foretatt nærmere undersøkelser av de gitte risikoopplysninger forut for kjøpet, må du anses for å ha akseptert den risiko som ligger i at skadeomfanget kan være større enn først antatt. At kjøper i slike tilfeller anses for å ha overtatt risikoen for skadeomfanget, ble blant annet uttalt av Høyesterett i Rt. 2002 s. 1425.

Vår vurdering er at det ikke foreligger noe misforhold mellom den påregnelig og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget. Jf. avhl § 3-1, og uansett ikke tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav. Det følger av forarbeidene til § 3-9 at «misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne regne med, må være utvilsomt» for at vesentlighetskravet skal være oppfylt.

Basert på en helhetsvurdering er vår konklusjon at det ikke foreligger noen mangel i henhold til avhendingslovens bestemmelser.»

Saken ble klaget inn for KKEFE ved brev datert 04.03.2014. **(Bilag 9)**

Med henvisning til verdi- og lånetakstens pkt 250 anfører kjøper:

«Kjøpers utgangspunkt er ... at han har kjøpt en bolig med gode kvaliteter med relativt nyoppusset bad. Badet er pusset opp etter kravene i år 2000.»

Med henvisning til verdi- og lånetakstens pkt 300 og Protector Forsikring ASAs anførsler knyttet til risikoopplysninger anfører kjøper:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«[kjøper] er ikke enig i at opplysningene i ... pkt 300 er såkalte risikoopplysninger. Det han forholdt seg til var opplysningene om at **badet var oppusset og helflisset i år 2000 etter datidens regler**. Det er [kjøpers] oppfatning at han da må legge til grunn at arbeidet og selve badet inkludert sluk og manglende heving av sluk holder fagmessig standard, dvs tilsvarende det som gjaldt i år 2000, og ikke noe annet.

Det er en åpenbar feil i markedsføringen når badet fremheves som fagmessig oppusset i år 2000 når man unnlater å si at det er en risiko knyttet til sluk. Dette må ses i sammenheng med boligens markedsføring for øvrig som gir grunnlag for forventninger om gode kvaliteter.»

Vedrørende avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 anfører Protector Forsikring ASA:

«Unnlattelse av å opplyse om at sluk utgjør en så stor risiko som Protector anfører, er slik vi ser det i strid med avhl § 3-7 og 3-8.

Det legges til grunn at selger har kjent til forholdet rundt sluk etc, men likevel ikke opplyst om dette. Dette er i strid med avhl § 3-7.

Videre er det opplyst at badet er oppusset i år 2000 etter datidens gjeldende forskrifter/regler. Det stemmer ikke hva angår sluk og legging av membran rundt sluk.

Forholdet er i strid med avhl § 3-8. Når en 29 år gammel sluk IKKE byttes i år 2000, kan ikke arbeidet være «fagmessig utført».

Her vises videre til at selger med mye større grad av tydelighet burde fremhevet at sluken og legging av membran rundt sluk ikke var i henhold til regelverket i år 2000. At det kun nevnes i en bisetning i taksten uten at risikoen fremheves kan ikke være tilstrekkelig.

Først ved tydelig opplysning og beskriving av risiko/relevans, ville [kjøper] fått de nødvendige opplysningene som gjør at man kunne forvente at han hadde undersøkt forholdene nærmere. Det vises til prinsippet om at opplysningsplikten går foran plikten kjøper har til å undersøke.»

Kjøper krevde dekket utbedringskostnader med kr 166.954,- samt sakskostnader.

Sekretariatet behandlet saken 21.03.2014 (**Bilag 10**)

Sekretariatets vurdering 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 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.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var feil ved badet.

Selger må imidlertid identifiseres med sine kontraktsmedhjelpere, herunder takstmannen. Spørsmålet blir dermed om takstmannen kjente eller måtte kjenne til at det var feil på badet.

I taksten har takstmannen avmerket at det er originalt sluk på badet, samt at sluket ikke er løftet til nytt gulvnivå etter påstøp. Sekretariatet er noe i tvil om takstmannen som følge av dette måtte forstå at det var feil ved badet. Sekretariatet legger til grunn at det ikke kan utelukkes at badet er feilfritt selv om sluket ikke er løftet. Imidlertid er saken for lite opplyst til at man kan ta stilling til dette. Sekretariatet finner at det er nødvendig med parts- og vitneforklaringer, herunder fra takstmannen, for å kunne ta stilling til dette spørsmålet. Sekretariatet finner derfor at man ikke kan ta endelig stilling til dette spørsmålet slik saken står.

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

I selgers egenerklæringsskjema er det opplyst at badet ble pusset opp i 2000, og at arbeidet ble utført av faglært. I verdi- og lånetaksten er det opplyst at bad har flislagte vegger og gulv, og at arbeidet ble fagmessig utført i ca 2000.

Slik sekretariatet oppfatter de opplysninger som er gitt er det ikke opplyst om noen totalrenovering av badet, men kun en kosmetisk oppgradering av flatene, dog slik at det synes å være foretatt en påstøp og legging av varmekabler.

Slik sekretariatet oppfatter sakens opplysninger kan det ikke legges til grunn at utførelsen av disse arbeidene er ufagmessige eller at de er utført av ufaglærte.

Sekretariatet har, etter dette, under noe tvil, kommet til at det ikke er dokumentert at det foreligger en mangel ved eiendommen.

Sekretariatets vurdering ble klaget inn for KFE ved brev datert 05.04.2014. **(Bilag 11)**

Fra klagen hitsettes:

*«Det ble opplyst at badet var **fagmessig oppusset** i 2000 og at arbeidet ble utført av **faglærte**.*

Disse opplysningene er gitt for å berolige kjøper ... og senker etter min oppfatning kravene til undersøkelse fra denne side.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper ... må selvsagt da kunne legge til grunn at badet er fagmessig oppusset og at de gamle komponentene som ikke ble byttet ut, ble vurdert fagmessig/ kvalitetsmessig gode nok i forhold til den standard man forholdt seg til i år 2000 da badet ble fagmessig oppusset.

Her vises særlig til det grunnleggende prinsippet om at opplysningsplikten går foran undersøkelsesplikten.

En annen konsekvens av dette er at man ikke kan kreve særlige undersøkelser opp mot et bad som opplyses å være fagmessig oppusset så sent som i år 2000.

*Mente selger at det utgjorde en **risiko** ved sluken på badet, måtte dette selvsagt vært vesentlig tydeligere fremhevet enn ved å bare vise til at gulvsluken er «original».*

At Protector er så tydelige på dette i etterkant viser egentlig det store behovet for tydelighet forut for kjøpsprosessen. Denne utydeligheten bør selvsagt ramme Selger/Protector som er de som hele tiden har vært nærmest til å avklare forholdene i takst, prospekt, avtale eller lignende.

Takstmannen selger benyttet, måtte i hvert fall opplyst at badet ikke var fagmessig. Hadde dette vært tydeliggjort i taksten dvs at badet utgjorde en risiko pga alder, konstruksjon osv, så hadde kjøper ... hatt mulighet til å ta stilling til forholdet, og om det var relevant for ham ved kjøpet. Ved å tvert imot bagatellisere forholdet i markedsføringen/taksten mister Kjøper ... denne muligheten.

Taksten fra A1 takst er for øvrig svært tydelig i sin konklusjon.

I takstens punkt 2.0 fremgår det at det ikke er brukt klemring til sluk og at membran- duk ikke er festet til sluk.

*Det opplyses at dette er en **alvorlig byggefeil**, og at slik sluk ikke har forventet levealder på mer enn **25 år**. Dvs at «levetiden» var «ute» i 2000 når badet ble oppusset. Det opplyses videre at «Dette er en alvorlig byggefeil og badet er dermed ikke fagmessig utført». Det innebærer at opplysningene i forbindelse med salget om at badet er fagmessig oppusset/ arbeidet er fagmessig utført **IKKE** er riktig!*

Det er også problemer med feil fall i dusj.

I takstens punkt 3.0 Konklusjon fremgår det videre at det er mangelfullt at dokumentasjon på arbeidet fra år 2000 ikke er fremlagt. Ved kontakt med selskapet som pusset opp badet i 2000, opplyses det at de ikke har slik dokumentasjon i sin besittelse.

Det er således gitt uriktige opplysninger ifm salget.»

Vedrørende risikoen knyttet til sluket uttaler takstmannen:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«...Selgers takstmann måtte i det minste sagt noe om dette hvis opplysningen er så viktig som Protector hevder.»

Ved e-post datert 07.04.2014 bemerket selskapet:

«... begrepet «oppussing innebærer at det er foretatt større eller mindre arbeider, uten at begrepet gir noen anvisning på hvor omfattende arbeidene har vært. En oppussing er en mindre omfattende endring, i motsetning til renovering som innebærer arbeider i den underliggende konstruksjonen. En forventet restlevetid på badet vil også være kortere ved oppussing enn ved renovering, jf. LE-2006-180041.»

Selskapet ba om at KFE tok stilling til utmålingsspørsmålet dersom det ble konkludert med at det foreligger en mangel.

KFE bes om å ta stilling til om det foreligger en mangel ved eiendommen etter avhendingsloven §§ 3-7 og/ eller 3-8.