

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 071

30.01.08

Saken omhandler: Mangelfull/manglende membran på bad med påfølgende fukt- og råteskader – Avhendingsloven §§3-9 og 3-8.

Enebolig fra 1983 ble i 2005 solgt ”som den er” for kr 3.020.000,-. Om lag et år etter overtakelsen oppdager kjøper sprekkdannelser i flislagt vegg i dusjområdet. Kjøper fjerner to fliser og avdekker at gipsplatene bak fliser og membran var fuktige. Kjøper anførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn han hadde grunn til å regne med. Kjøper anførte også at selger hadde gitt uriktige opplysninger når det var informert om at det var lagt membran på badet.

Økonomisk omfang: 80.000 – 140.000 NOK

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er om det påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-8 eller § 3-9 annet punktum.

Avhendingslovens § 3-8

I henhold til bestemmelsen, er selger ansvarlig dersom det forut for avtaleinngåelsen er gitt en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

Med bakgrunn i de fagkyndige uttalelser som foreligger i saken, finner nemnda det ikke sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger om bruk av veggmembran i salgsdokumentasjonen. De relevante uttalelser er gjengitt i sekretariatets redegjørelse.

Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingslovens § 3-8.

Avhendingslovens § 3-9 annet punktum

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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.

Forut for avtaleinngåelsen var klager gjort kjent med at arbeidet på badet var utført av en ufaglært. Nemnda anser dette for å være en risikoopplysning i forhold til kvaliteten på det utførte arbeid. I salgsdokumentasjonen var det også påpekt at det var målt fukt i den aktuelle dusjveggen. Det ble presisert at dette ikke hadde betydning dersom veggen var fuktsikret forskriftsmessig.

Årsaken til den avdekkede skaden har i ettertid vist seg å være at membranen ikke var lagt forskriftsmessig, hvilket må anses for å være en direkte følge av at arbeidet er utført av en ufaglært.

Med bakgrunn i de gitte opplysningene, finner nemnda at risikoen for den avdekkede skade er overført fra selger til kjøper. Forholdet representerer derfor ikke et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare og utgjør derav ingen mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak nr 11874-002-186

Enebolig fra 1983 ble 28.04.2005 solgt "som den er" for kr 3.020.000 jfr kjøpekontrakt (Bilag 1)

Forut for salget ble det utarbeidet salgsoppgave (Bilag 2). Fra salgsoppgavens punkt om standard hitsettes:

Bad i 1.etg. ble pusset opp i 2000 og fremstår i dag som innbydende.

Det ble også utarbeidet boligsalgsrapport i forkant av salget (Bilag 3). Fra rapportens sammendrag hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Påkostninger i de senere år: Nødvendig vedlikehold og bad i 1. Etasje.

Fra punktet om veggkonstruksjon hitsettes om innervegger:

Beskrivelser: Innervegger i bindingsverk som yttervegger, malt, tapetsert, panel og fliser på bad i 1. Etasje.

Påkostninger: Pusset opp bad i 1. Etasje i år 2000.

Vurderinger: Sjekket badevegg for fukt, utslag på fuktindikator. Under forutsetning av det er lagt forskriftsmessig membran på baderomsvegg vil fukten befinne seg i mellomrommet mellom flis og membran og derav ingen konstruktiv betydning.

Selger fylte ut egenerklæringsskjema for eierskifteforsikring i forkant av salget (Bilag 4). I denne er det krysset av for "ja" på spørsmål om selger kjenner til at det er utført arbeid på bad, herunder oppussing. I kommentarfeltet for hvem som har utført arbeidet og hva som er gjort har selger skrevet: *huseiger*. I feltet for tilleggsbemerkninger fremkommer følgende:

Nye fliser membran m.m. på bad i 1.etg.

Selger har krysset av for "nei" på spørsmål om han kjenner feil ved våtrommene. Det er også krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjenner til sopp/ råteskader. Videre har selger krysset av for "nei" på spørsmål om han kjenner til om det er utført bygningsmessige endringer/ påbygg av ufaglærte personer, samt om han kjenner til om det er utført arbeid på vann/ avløp av ufaglærte personer.

Ved brev datert 28.06.2006 reklamerer kjøper over funn av fuktighet bad fliser på bad (Bilag 5). Fra reklamasjonen hitsettes:

Det oppdages sprekkdannelse i "fuger" i flisebelagt vegg i dusjområdet, mandag 26. Juni 06. Sprekkene er grunnet at veggen synes å "utvide seg". Sprekken var fra tak til guly. Ved fjerning av to fliser fremgår det at gipsplater under fliser og fuktmembran er våte på relativt store områder. Ved fjerning av ytre kledningsbord synes det at også sponplater som ligger bak gipsplatene inneholder fuktighet. Tydelig lukt av råte fremkommer og det synes tegn på sopp og råtedannelse i veggplatene.

Kjøper anfører at skaden skyldes mangel på tilstrekkelig fuktsikring og at det ikke er avdekket lekkasje fra rørledninger. Det anføres videre:

Baderommet hvor skaden oppdages var antatt det nyeste rommet i boligen og et rom hvor vi absolutt ikke ville forvente slik skjult skade. I boligens salgsoppgave fremheves også dette baderommet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper viser til taksten og uttaler videre at han foretok følgende egne undersøkelser:

- *Byggfaglig kompetanse ble medbrakt to visninger, og i etterkant av kjøp, hvor vi gjorde visuelle undersøkelser. Samt fjernet "sluk" i gulv for å sjekke at det var lagt fuktmembran. Disse gav indikasjoner på at fuktmembran er tilstede på gulv.*
- *På forespørsel ble det muntlig bekreftet fra selger at det er lagt fuktmembran på vegg.*
- *I selgers egenerklæring eksplisitt skrives "nye fliser membran med mer på bad i 1ste etasje".*
- *Ved muntlig henvendelse til megler og senere til fagpersonell får jeg oppgitt at det er vanlig at fuktindikatorer vil gi utslag ved måling i dusjrom, uten at dette kan tolkes som skadelig lekkasje.*

Kjøper uttaler videre:

*Skaden som er oppstått vil ikke kunne forventes, gitt undersøkelser som nevnt over samt at baderommet er relativt nylig bygget. Samtidig har jeg foretatt min undersøkelsesplikt. **Skaden betraktes som skjult ettersom den kun kan oppdages ved å fjerne flisene på badet, eller ytre vegg.** Det har ikke vært andre indikasjoner (f.eks sprekkdannelse i fliser/fuger eller lukt) på tidligere tidspunkt eller ved overtakelse av huset, som kunne gi indikasjon på skaden. Skaden var tilstedeværende ved kjøp av huset og har blitt vesentlig over en periode over flere år. Dette kan blant annet sees på plassering og omfang (fuktigheten har trukket ut i materialet).*

Kjøper beskriver hva som må gjøres for å rette opp forholdet og opplyser at takstmannen fra kjøpers forsikringsselskap anslår utbedringskostnadene til kr 160.000. Videre uttaler det:

Boligen er solgt med en vesentlig og skjult mangel, som beskrevet i kjøpsavtalens paragraf 8, punkt 1 og 3. Gitt at fuktmembran ikke er tilstede, er tilstrekkelig tilstede, vil også reklamasjon i henhold til paragraf 8 punkt 2 kunne gjøres gjeldende (eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger fra selger).

Kjøper beskriver en samtale med selger på følgende måte:

Selger opplyser i samtale knyttet til befarings av skaden, 01.juli 06, at han også oppdaget fuktighet i veggene når badet ble bygget i 2000 og at utvalgte gipsplater ble skiftet på dette tidspunktet. Det ble opplyst at sponplatene ikke ble skiftet ut den gang, samt at alle gipsplatene ikke ble skiftet ut. Min forståelse var at selger oppfattet at fuktighet kan ha vært tilstedeværende i veggen allerede på dette tidspunktet. Disse opplysningene har ikke vært kjent for meg tidligere.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det fremlegges takstrapport utarbeidet av Relia for Sparebank 1 Skadeforsikring AS (Bilag 6). Det fremkommer av denne at årsaken til skaden er lekkasje ved bruk av dusj og at årsaken sannsynligvis er manglende membran på vegger i dusj. Fra rapporten hitsettes:

ÅRSAK:

Slik skaden fremstår ved befarings, har denne skaden meget sannsynlig sammenheng med lekkasje gjennom fliser i dusjen når dusjen er i bruk. På befaringsen hadde eier selv demontert utvendig kledning uten at det ble funnet noen lekkasje på vannrør til dusjen som ligger inne i veggen. Likeledes ble det ikke funnet noen andre ytre årsaker eller lekkasje som kan settes sammen med skaden.

Da flisene på veggen i dusjen ble fjernet, var gipsplaten og sponplaten som gipsplaten er festet til, helt våte. Dette indikerer at det er manglende membran på veggen som er årsaken til skaden.

ANSVAR:

Opplysningene som er gitt av eier er at dette badet ble oppgradert for ca 5 år siden da av tidligere eier. Således er det grunnlag for å vurdere ansvar mot håndverker som i sin til utførte dette.

SKADEOMFANG:

For å få badet oppgradert, bør dette i sin helhet tas på nytt. På befaringsen ble det og inne målt fukt på veggen ca 1 meter utenfor dusjen med dusjvegger.

Protector Forsikring ASA fikk utferdiget takstrapport av Myrland og Johnsen AS (Bilag 7). Det fremkommer av denne at fuktskaden som er avdekket ikke har sammenheng med fuktskaden som ble utbedret i 2000. Om utviklingen av skaden uttales:

Ifølge selgers brev ble skaden oppdaget/ meldt ca 1 år etter eierskiftet. Ved mangler/ utettheter i membraner kan slike skader oppstå til enhver tid, og selve fuktskaden kan med grunnlag i dette ha utviklet seg i perioden etter eierskiftet. Slike lekkasjer begynner vanligvis i begrenset omfang men akselererer etter hvert som de bakenforliggende veggplatene deformeres av fukt. Membraner som ble benyttet i 2000 er ment å fungere i mer enn 6 år, lekkasjen har derfor mest sannsynlig sammenheng med manglende utførelse av veggmembranen i dusjsonen. Årsak til lekkasjen kan derfor tilbakeskrives til før eierskiftet.

Om utbedring av skaden uttales:

Våtsoner på bad er i prinsippet hele gulvet med oppbrett på vegg, hvor laveste høyde på membrankant skal være minst 25 mm over topp gulvsluk. Vegger som jevnlig belastes med vann skal i tillegg ha membran som føres ca. 1 meter utenfor dusjsonen. I dette tilfellet er veggbekledning og membran skadet i våtsonen, og reparasjon medfører i praksis utskifting av

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

fliser på gulv og vegg med etablering av ny membran som føres kontinuerlig opp fra gulv til vegger i våtsonene. Utskifting av veggfliser medfører i tillegg utskifting av gipsplater.

Utbedringskostnadene anslås til om lag kr 80.000.

Ved brev mottatt datert 12.07.2006 kommenterer selgerne forholdet (Bilag 8). I brevet uttales følgende om informasjonen gitt om badet i forbindelse med salget:

Det er ikke gitt skriftlig eller muntlig informasjon til kjøper som antas av betydning for kravet.

Selgerne opplyser at det ikke har vært forhold som skulle tilsi at det var lekkasje der tidligere, slik at de ikke kjente eller måtte kjenne til forholdet.

Ved brev datert 08.08.2006 avslår Protector Forsikring ASA kravet (Bilag 9). Fra brevet hitsettes:

Selve den skaden som nå er skjedd er ukjent for selger. I forestående tilfelle er dere som kjøper opplyst om at oppussingen er foretatt av selger i 2000. Vi kan derfor ikke se at det er tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. ...

Forut for overtakelsen har dere altså fått kjennskap til at arbeidene på badet er ufagmessig utført. Når slik opplysninger er gitt må deres berettigede forventninger om badet reduseres. Det at arbeidene er utført som egeninnsats må indikere en relativt sett lavere forventning. Dette gjelder særlig knyttet til bad hvor risikoen for alvorlige skader er meget høy ved ukyndig arbeid. Denne risikoen har du påtatt deg ved å kjøpe en leilighet med et ufagmessig utført baderom. Når denne risikoen uheldigvis materialiserer seg i ettertid, kan da den ikke veltes tilbake på selger. Dette fordi dere hadde kjennskap til at selger selv har utført arbeidene, og slik egeninnsats er svært risikofyllt ved baderom.

Selskapet fant at det ikke forelå en mangel etter bestemmelsene i avhendingsloven.

Ved brev datert 25.01.2007 opprettholder selskapet avslaget (Bilag 10). Det anføres at selger ikke er fagkyndig med tanke på oppussing av bad. Videre er det anføres det:

Ved mangelsvurderingen må det legges vekt på at en utbedring er beregnet på grunnlag av at det nå skal benyttes fagkyndige. Dette innebærer at dere i resultat vil bli bedre stillet enn hva som kunne forventes ved avtaleinngåelsen. Denne standardforbedring må det uansett gjøres et fradrag for. I tillegg skal det tas i betraktning et fradrag for standardforbedring i forbindelse med at baderommet nå blir nytt.

Utbedringskostnadene er ikke av en slik størrelse som det i henhold til rettspraksis kreves for at det skal foreligge "vesentlig avvik" fra det forventbare. I henhold til rettspraksis må

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

utbedringskostnaden utgjøre mer enn 2,3 % av kjøpesummen før forholdet kan sies å være av slik kvalifisert art at det foreligger mangel.

Ved brev datert 09.02.2007 klages saken inn for forsikringsklagekontoret (Bilag 11). Det anføres at det er gitt positivt uriktige opplysninger. Fra brevet hitsettes:

Opplysningen om at selgeren hadde utført arbeidet selv gir ikke grunn til å senke kjøperens forventninger om fagmessigheten, når det samtidig er opplyst at arbeidet har skjedd i samråd med fagmann. ...

Selgeren er opplyst å være byggherre for hele boligen og byggmessig fagmann. Opplysningen ga kjøperen en berettiget forventning om at badet var i god og forskriftsmessig stand. Kjøper bestrider selgers påstand om at han "bare hadde forhørt seg" med annet fagpersonell. Selger har uttalt at han hadde fagmessig bistand. Forsikringsklagekontorets nemnduttalelse 4638 sier at når det som her står påstand mot påstand, må dette gå ut over selger.

Forsikringsklagekontorets nemndsuttalelse 5033 sier at uansett så går selgers opplysningsplikt foran kjøpers undersøkelsesplikt.

Videre uttales det:

Ved vurderingen av hvorvidt mangelen må anses vesentlig eller ikke, må det tas utgangspunkt i hvordan salgsobjektet blir presentert for kjøper I Salgsoppgave ble badet fremhevet som oppusset og tiltalende. Det er av sentral betydning for en kjøper at badet er funksjonelt og at det ikke foreligger lekkasjer der som umiddelbart må utbedres. I denne sammenheng må det også legges vekt på at badet var renovert bare 5 år før overdragelsen. Fotografier av badet viser at det fremsto som nytt og at standarden var høy.

Det anføres at Protector's takstrappreport ikke tar med kjøpers allerede påløpte utgifter. Kjøper opplyser å ha fått tilbud på utbedringer i intervallet kr 87.000 – 139.295. Også dette uten at kjøpers allerede påløpte utgifter er medtatt. Videre påberopes det at Protector's henvisning til en prosentgrense for når det foreligger en mangel ikke er riktig. Videre uttales det:

I denne saken må det legges vekt på hvordan badet ble fremstilt, spesielt når det gjelder et så viktig rom som bad, når man vurderer vesentlighetsgraden. Markedets generelle meget høye prisnivå på eneboliger bør også legges vekt på når man vurderer "tilhøva ellers".

Det innhentes tilbud på utbedring fra Finn Midbøe AS (Bilag 12). Tilbudet på utbedring er på kr 105.375.

Ved brev datert 23.05.2007 ber Forsikringsklagekontoret kjøper skape klarhet i om badet mangler membran eller om det er feil ved membranen (Bilag 13).

Kjøper svarer på dette i brev datert 31.05.2007 (Bilag 14). Fra brevet hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Min oppfatning, basert på både skadeomfang og uttalelser fra fagpersonell, er at det ikke foreligger membran. Med membran i denne forstand forstås fuktsperre, som er i henhold til kravene.

Alt fagpersonell har vært entydige i sin konklusjon om at membran enten mangler eller er vesentlig mangelfull, og da ikke kan kvalifisere som "at det foreligger membran".

Ved visuell inspeksjon kan vi se at det foreligger en slags substans mellom fliser og vegg som ikke er fliselim, men forholder og som nevnt over da også fagfolk er usikker på om dette overhodet er membran. For øvrig er badet ikke utbedret enda, og jeg kan gjerne imøtekomme en ny inspeksjon.

Ved brev datert 09.07.2007 kommenterer kjøper oversendelsen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (Bilag 15).

Sekretariatet for Klagenemnda for eierskifteforsikring tar stilling til saken 13.07.2007 (Bilag 16). I avgjørelsen uttales følgende om uriktige opplysninger:

Det som etter sekretariatets mening kan gi grunnlag for en uriktig opplysning må være at selger i egenerklæringsskjemaet opplyser om at det foreligger membran i bad i 1.etg. Foreligger det ikke membran må det etter sekretariatets vurdering argumenteres for at det objektivt sett foreligger en uriktig opplysning slik avhendingslovens § 3-8. Sekretariatet er noe usikker her. Begrepet "membran" innebærer etter alminnelig språklig forståelse et overflatebeskyttende hinne/ lag/sjikt for å hindre fuktgjennomtrengning. Dersom selger overhodet ikke har smurt op et slikt sjikt bør opplysningen oppfattes objektivt sett uriktig. Sekretariatet nevner i denne sammenheng at det har liten betydning om det sjikt som er benyttet regelmessig benyttes av bransjen selv eller er godkjent etter "våtromsnormen". Det avgjørende for saken er om det er påsmurt et slikt sjikt eller ikke. Selger har opplyst til selskapet at det ble påsmurt godkjent membran. Relia hevder i sin rapport at membran er mangelfull/eventuelt manglende. I en slik situasjon fremstår det ene like sannsynlig som det andre. Sekretariatet må derfor falle tilbake på de alminnelige bevisbyrdereglene. Det følger av disse at det er kravsstiller som har bevisbyrden for å sannsynliggjøre sitt krav. Denne er etter sekretariatets oppfatning ikke oppfylt og sekretariatet må derfor legge til grunn at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en uriktig opplysning...

Om avhendingsloven § 3-9, annet punktum uttaler sekretariatet:

I denne saken har kjøper kjøpt en eldre bolig som har vært utsatt for alminnelig slitasje og elde. Kjøper var også informert om at eiendommen hadde et vedlikeholdsbehov, jf. Tilstandsrapporten. Der det er gitt tilstandsgrad 2 på en rekke bygningsdeler. ...

Det vises deretter til uttalelsene i boligsalgsrapporten og det uttales:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Dersom kjøper bare hadde blitt opplyst at badet var pusset opp i år 2000, er sekretariatet av den oppfatning at kjøper hadde grunn til å ha høye forventninger til badet. Imidlertid er dette blitt vesentlig modifisert av takstmannens vurdering hvor det fremkommer at det er målt fukt i baderomsvegg. Dette er etter sekretariatets vurdering et varsel til kjøper om at det her kunne være grunn til bekymring. Det opplyses videre at dette nødvendigvis har betydning om "det er lagt forskriftsmessig membran". Etter sekretariatets vurdering innebærer ikke dette at kjøper kunne forvente at alt var i orden. Det vises til at kjøper også var blitt opplyst om at selger hadde utført arbeidene på badet selv. Etter sekretariatets vurdering er det ikke et kvalitetstegn at selger selv har utført arbeidene. Kjøper kunne legge til grunn at det var lagt membran, men hadde ingen garanti for at denne var lagt forskriftsmessig. Opplysningene sett i sammenheng trekker etter sekretariatets vurdering i retning av at kjøper måtte stille lave forventninger til badets tilstand. Det vises til at badet for øvrig er gitt tilstandsgrad 2 som innebærer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse og at boligsalgsrapporten kun var utarbeidet etter en overfladisk besiktigelse, jf. Rapportens forutsetninger. Etter sekretariatets vurdering måtte derfor kjøpet ta høyde for at det ville kunne bli nødvendig med utbedringsarbeider på badet i ikke all for fjern fremtid på grunn av de fuktindikasjoner og opplysninger om at selger selv hadde gjort arbeidene.

Når kjøper da kort tid etter oppdager omfattende fuktskader på badet kan det argumenteres for at det foreligger et avvik fra kontrakten, men et "vesentlig" avvik fra kontrakten slik avhendingsloven § 3-9, 2. Pkt. krever, er det etter sekretariatets oppfatning ikke.

Utbedringskostnadene varierer mellom kr 80.000 til kr 139.295, som utgjør 2,6 og 4,6% av kjøpesummen. Etter sekretariatets vurdering er dette ikke tilstrekkelig for at det foreligger et "vesentlig" avvik fra kjøpers forventninger, når kjøper hadde grunn til reduserte forventninger om badets tilstand.

Ved brev datert 09.07.2007 (Brevet er åpenbart feildatert) ber kjøper om at saken fremmes for Klagenemnda (Bilag 17).

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes prinsipielt ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, første pkt jfr § 3-8.

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes subsidiært ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet pkt.