

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 224

06.12.10

**Saken omhandler:** Utett baderom i 2.etasje.

Halvpårt vertikaldelt bolig oppført i 1953, ble i november 2006 solgt ”som den er” for kr. 1 275 000,-. Eiendommen ble solgt som et dødsbo. Overtakelsen fant sted 02.12.2006. I juni 2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over lekkasje fra boligens bad i 2.etasje og ned til kjøkken i 1.etasje. Det ble innhentet rapport fra rørlegger som konkluderte med at lekkasjen skyldtes utett baderomsgulv. Det ble avdekket en luke i kjøkkentak hvor det tidligere hadde blitt forsøkt utbedret en vannlekkasje fra bad. Lekkasjen var av eldre dato, og det ble anbefalt å bygge baderomsgulvet på nytt etter dagens standard. Endret bruk av baderommet etter salget til kjøper var videre en medvirkende faktor til lekkasjen. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at kjøper hadde blitt gitt en rekke risikoopplysninger om baderommet forut for avtaleinnngåelsen. Kjøper klaget saken inn til KKFE og anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om baderommet samt gitt uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, videre at eiendommen var i vesentlig dårligere stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at det forelå opplysningssvikt fra selgers side. Det ble vist til at boligen ble solgt som et dødsbo hvor selgers datter selv ikke hadde bodd i boligen og ikke hadde kjent til noen lekkasjer. Utett baderom utgjorde videre ingen mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering og har pr. telefon til KKFE bedt om å få saken behandlet av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 127 450,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med KKFE sin avgjørelse av 30.08.10. Vurderingen er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

**Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-735

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Halvpart av tomannsbolig ble i november 2006 solgt "som den er" for kr. 1 275 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... **Byggeår**  
1953...

... **Bebyggelsen**

... 2.etasje inneholder:

... *Baderom: Terrassogulv, våtromsplater, takess. Toalett. Servant i seksjon. Dusjkabinett.*

... **Standard**

*Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig ... Det meste av innvendig røropplegg er fornyet i 2006 ... Boligen har behov for oppussing/oppgradering, les boligsalgsrapport for detaljert bygningsmessig beskrivelse.*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble kjøper opplyst om at selger hadde bodd i boligen i 50 år. Videre opplyste selger blant annet:

"... **Pkt. 1.** Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppkader? Svar: Nei.

**Pkt. 2.1.** Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Ja. Nytt røropplegg i 2006.

**Pkt. 2.2.** Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og av hvem, og om det ble skiftet sluk. Svar: 1980 lagt ny membran i sluket på bad...".

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 06.10.2006 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"... **Konklusjon tilstand**

*Boligens tilstand anses sett ut i fra alder som noe dårlig vedlikeholdt. Det må påregnes kostnader til reparasjon og utbedring...*

... **Bad**

... TG:2.

*Gulvet er tekket med terrasso fra byggeår.*

*Vegger er tekket med respatex.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Taket har takess.*

*Montert skapinnredning, vask, toalett og dusjkabinett.*

*Sluk i gulv av soil og ventil i vegg. Ventil var tettet ved befarings. Noe fuktskjolder i takess. Badet må påregnes utbedring. Overflater må ikke fuktbelastes. Ikke registrert unormalt med fukt ved befarings.*

**... Kjøkken**

*... TG: 2.*

*Gulvet tekket med belegg. Vegger tekket med tapet. Taket har takess.*

*Montert eldre malt innredning, fliser over benk og ventilator over komfyr. Det ble ikke indikert / registrert unormalt med fukt ved befarings. Utbedring av kjøkken må påregnes.*

**... VVS (ventilasjon, varme og sanitær)**

*Sanitært ledningsnett*

*Beskrivelser: Vannrør består av kobber / jern og avløp består av soil/plast. 200 l eldre varmtvannsbereder.*

*Vurderinger: Registrert noe svekket vanntrykk. Soil og jernrør har en tendens til å ruste / gro igjen.*

*Kostnader til utbedring kan påregnes. Rørøpplaget kontrolleres ikke av takstmann...*

**... Teknisk verdiberegning**

*... Fradrag for gjenst.arbeider, alder, utidsmessighet o.l. 590 000...".*

Kjøper overtok eiendommen 02.12.2006 (**bilag 1**).

I brev av 01.09.2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over lekkasje fra boligens bad i 2.etasje og ned til kjøkken i 1.etasje. Av reklamasjonen hitsettes:

*"Se vedlagte rapport fra autorisert rørlegger ... Ber om rask saksbehandling da det drypper inn hos leieagere på kjøkken – uholdbar situasjon."*

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte rapport fra rørleggerfirma Knut Engen Rørservice datert 24.06.2010 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

*"Lekkasje i kjøkken tak [eiendommen] skyldes sannsynligvis at badegulv i støpt betong ikke er tett. Ved vannsøl på gulv ved dusjing drypper det på flere steder i tak."*

*Det er tidligere laget en luke i tak for inspeksjon/utbedring av denne lekkasjen. Denne luken er avbildet tidligere. Her kan man tydelig se fuktskader og tendenser til sopp og råte. Etter forsøk på å reparere skade i betong ved sluk så ble det besluttet å rive tak i kjøkken for å se nærmere på problemet. Snekker var med, og vi kunne sammen konstatere at dette taket faktisk har vært revet tidligere pga lekkasje. Begrunnelsen for denne konklusjonen er at rupanel i området rundt sluk kasse*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*var fjernet. Og sluk kasse var huget hull i og forsøk lappet med noe som ligner asfaltlim! Tidligere var det vanlig å lage en trekasse som ble smurt med "bekk" innvendig for så å støpe sluket fast i dette. Dette for å hindre lekkasje fra sluk, en slags membran! Det er denne kassen som tidligere er forsøkt reparert.*

*Vi rensket bort mer av betongen for å forsøke å se hvor vannet trenger seg gjennom, men det er vanskelig å bestemme eksakt sted da det kommer drypp flere steder. Det riktige og sikreste er å bygge badegulvet på nytt på riktig måte etter dagens standarder. Men det som er udiskutabelt er at denne skade er av gammel dato og nok tidvis har lekket. Nå brukes badet av 5-6 personer mot kanskje bare 1 person tidligere. Dette gjør at betongen aldri helt får tørket før mer vann kommer på. Det er åpenbart at slik skade skulle vært opplyst ved eierskifte. Dette fordi det var så synlig inngrep i kjøkken tak (ref. luke).".*

Kjøper oversendte bilder av kjøkkentaket til selskapet i e-post av 28.06.2010 (**bilag 7**).

I pristilbud av 08.07.2010 vurderte Knut Engen Rørservice rørleggerarbeidet på badet til å koste kr. 33 000,- eks. mva (**bilag 8**).

I e-post av 09.07.2010 oversendte kjøper pristilbud fra Rune Langseth over snekkerarbeidene på bad datert 09.07.2010 (**bilag 9**). Oppbygging av nytt badrom ble estimert til kr. 78 000,- inkl. mva

I e-post av 09.07.2010 oversendte kjøper videre pristilbud for elektriske arbeider på bad gitt av Rune Langseth av 09.07.2010 (**bilag 10**). El-arbeidene ble estimert til kr. 8 200,- inkl. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 12.07.2010 (**bilag 11**). Når det gjaldt avhl. §§ 3-7 og 3-8 bemerket selskapet:

*"[selgers representant] opplyser til oss at hun ikke kjenner til forholdet det reklameres over. Forholdet det reklameres over oppdages fire år etter overtagelse, hvilket indikerer at selger ikke kjente til forholdet ... Vi kan ikke se at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger...".*

Videre når det gjaldt avhl. § 3-9, 2.pkt bemerket selskapet:

*"... Det er opplyst i boligsalgsrapporten på s. 11 under "Bad" at "Badet må påregnes utbedring. Overflater må ikke fuktbelastes". Takstmannen har således gitt risikopplysninger om badet og dets tilstand, og det foreligger dermed en oppfordring til deg, som kjøper, å undersøke forholdet grundigere.*

*I rapporten i fra rørlegger Knut Engen opplyses det at "Badegulv er støpt i betong ikke er tett". Han bemerker også at badet benyttes av fem til seks personer i motsetning til én tidligere, slik at badegulvet ikke får tid til å tørke.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*I egenerklæringen opplyses det at det er lagt ny membran i sluket på badet i 1980. rettspraksis legger til grunn at når det ikke er gitt særskilte opplysninger om alder, må en legge til grunn at rommet er i fra byggeår. I dette konkrete tilfellet kan en ikke gå ut i fra at badet er nyere enn i 1980.*

*Normalt levetid for et bad anses for å være mellom 10-20 år i følge Norsk Byggforskningsinstitutt – Byggforsk. Badet er således modent for utskiftning, noe som også fremgår klart av boligsalgsrapporten.*

*Det er også opplyst at det er lagt nytt rørlegg i 2006, i egenerklæringen. Rørlegger Knut Engen opplyser til oss at badet i kjelleren er av nyere dato, og en kan tolke opplysningene dit hen at nye rør kun er lagt i forbindelse med underetasjen.*

*Når du ikke har foretatt nærmere undersøkelser av dette, og risikoopplysninger er gitt 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.*

*På bakgrunn av ovennevnte kan vi ikke se at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.”.*

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 28.07.2010 (**bilag 12**). Av klagen hitsettes:

*”Selger av eiendommen [selgers representant], hun har selv aldri bodd i boligen, og solgte denne etter sin avdøde mor. Undertegnede var tilstede på overtakelsen av huset. Verken megler eller selger nevnte at det var foretatt tidligere reparasjoner og at disse ikke var gjort på en forskriftsmessig måte. Det ble ikke nevnt at betong og rørlegg var dårlig eller utett.*

*Situasjonen i dag er at det lekker fra badegulvet ned i tak på kjøkkenet. Dette har antagelig pågått over de siste årene, men har først kommet til syne da det har begynt å dryppe gjennom takplater ned på kjøkkenskap.*

*Lekkasje og vannskade har oppstått som følge av dårlig kvalitet og reparasjon av sluk på bad i 2 etg foretatt på et tidligere tidspunkt antakelig i 1980 jfr. egenerklæringsskjema.*

*Det har i de senere år bodd en familie i huset og dusjing har foregått i dusjkabinett, slik at det har ikke vært større vannbelastning på gulv enn tidligere.*

*Man mener at det er brudd på både avhendingsloven 3-7, 3-8 og 3-9...*

*... At det har vært et tilbakevendende problem hos selger med lekkasje fra bad fremgår av rapporten skrevet av rørlegger Knut Engen som har vært på befaring. Her fremgår det at det er laget en luke i taket på kjøkkenet. Det fremgår videre at det her er rustne rør som det tidligere har vært forsøkt reparert ved å smøre ”asfaltlim” på lekkasje. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning som man kan basere seg på.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Undertegnede har vært i kontakt med både rørlegger, snekker og elektriker som mener at den eneste løsningen på problemet er å slå opp badegulvet og skifte helt nytt rørsystem – man kan da montere tilbake den nye badeinnredningen. Prisoverslagene viser at et slik arbeide vil komme på 100 000 kr pluss.*

*Det er opplyst om nytt rørsystem i 2006 samt ny sluk/membran i 1980. det er ikke opplyst om at det er skåret en luke i taket der noen ved gjentatte merkelige forsøk har prøvd å lime utett rørkonstruksjon med asfaltlim – se bilde. På bakgrunn av dette er det gitt uriktig og mangelfull informasjon etter avhendingsloven 3-7 og 3-8 og badet er i vesentlig dårligere stand enn man kunne forvente.*

### **Faktiske feil som fremgår i svaret fra Protector:**

#### **Side 2- 3. avsnitt:**

*”Badet må påregnes utbedringer. Overflater må ikke fuktbelastes”. Leietakerne i [eiendommen] dusjer i dusjkabinett. I rapport fra Engen opplyses om at fem-seks personer benytter badet. Dette er ikke situasjonen – 4 personer bor i den delen av huset. Man ber om at saksbehandler tar en samtale med rørelegger som sier i samtale med undertegnede 12.juli at det i hovedsak er rørkonstruksjonen som er problemet med badet. Han sier også i samtale med undertegnede at betongen i gulvet kan virke noe gammel og porøs.*

#### **Side 2 – 8. avsnitt:**

*Det er også opplyst at det er lagt nytt røropplegg i 2006 i egenerklæringsskjemaet. Rørlegger Knut Engen opplyser til oss at badet i kjelleren er av nyere dato, og en kan tolke opplysningene dit hen at nye rør kun er lagt i forbindelse med underetasjen. Dette er helt feil. I underetasjen var det bare en stor kjellerbod da undertegnede overtok boligen i 2006. Undertegnede rev da hele underetasjen og bygde da en ny kjellerleilighet i 2006. undertegnede tok følgelig og investerte i et helt nytt røropplegg hvilket ikke var der. Det er altså undertegnede som har skiftet rør og bygd bad der i 2006. En svært viktig opplysning som saksbehandler ikke har fått med seg... ”.*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post datert 24.08.2010 (**bilag 13**). Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 30.08.2010 (**bilag 14**). Sekretariatet konkluderte med at utett baderom verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til utett baderomsgulv, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.*

*Innledningsvis vil sekretariatet bemerke at det ut i fra sakens fremlagte dokumenter ikke synes å være holdepunkter for å anta at selger har misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til den avdekkede lekkasje fra baderomsgulvet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Slik sekretariatet leser sakens dokumenter er boligen solgt som et dødsbo hvor selgers datter selv ikke har bodd i boligen. Det er ikke dokumentert at selgers datter har vært kjent med tidligere lekkasje fra baderomsgulv. I salgsdokumentene ble det imidlertid gitt en rekke risikopplysninger om boligens tilstand. Etter sekretariatets syn kan ikke selgers opplysningsplikt i dette tilfellet sies å gå lengre enn hva kjøper ble informert om forut for avtaleinngåelsen.*

*Sekretariatet kan således ikke se at det foreligger noen opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.*

*Spørsmålet blir da om forholdet vedrørende utett baderomsgulv er av en slik karakter at boligen som sådan er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente ved inngåelsen av avtalen, jf avhl. § 3-9, 2.pkt.*

*Ved vurderingen skal det stilles strenge krav til hvor stort avviket er sett i forhold til det objektivt sett forventbare. Forholdet må være av en slik art/omfang at risikoen bør plasseres hos selger.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper i salgsdokumentene ble gitt klare risikopplysninger knyttet til boligens tilstand som måtte gi kjøper grunn til bekymring.*

*I salgsprospektet og boligsalgsrapporten ble kjøper opplyst om at boligen var fra 1953 at den var dårlig vedlikeholdt. Kjøper ble gitt klare opplysninger om at boligen hadde behov for oppgradering. I boligsalgsrapporten ble det videre opplyst om at bad måtte påregnes utbedret, og at overflatene ikke måtte fuktbelastes. Slik sekretariatet ser det er dette opplysninger som måtte gi kjøper grunn til bekymring hva gjaldt baderommets tetthet. I selgers egenerklæring fremgikk det videre at det hadde blitt lagt nytt røropplegg til bad i 2006, men at membran i sluk svarte seg tilbake til 1980. Det fremgikk ikke noen spesifikke opplysninger om baderommets alder. Til slutt ble det i boligsalgsrapporten gjort fradrag i boligens tekniske verdi for alder, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og lignende på til sammen kr. 590 000,-.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at de fuktskader som nå er avdekket i tilknytning til boligens bad står i klar sammenheng med de risikopplysninger som kjøper ble gitt i salgsdokumentene om baderommets tilstand. Kjøper måtte ved å kjøpe et så vidt gammelt hus, være forberedt på at det ville bli avdekt skjulte feil og mangler som ikke var kjent på avtaletidspunktet. Risikoen for slike skader har kjøper overtatt da de valgte å kjøpe boligen med et "som den er" forbehold. Skjulte skader på bygningsdeler (i dette tilfellet baderom) som kjøper har fått risikopplysninger om forut for avtaleinngåelsen utgjør ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ved avtaleinngåelsen.*

*Sekretariatet er enig i at kostnader på kr. 33 000,- til å skifte ut røropplegg fra 2006 representerer et avvik fra hva kjøper måtte forvente. Det reklamerte forhold utgjør imidlertid ikke etter en helhetsvurdering et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare, jf. § 3-9, 2.pkt.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet har derfor kommet til at skader som følge av utett baderom ikke utgjør noen mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Vesentlighetskriteriet er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.”.*

Selskapet oversendte tilleggskommentar i saken i e-post datert 30.08.2010 (**bilag 15**). Denne e-posten ble ikke vurdert av sekretariatet ettersom den ble mottatt etter av sekretariatets avgjørelse var tatt. I e-posten bemerket selskapet:

*”Det fremgår av boligsalgsrapporten at både bad og kjøkken må påregnes utbedring. Det samme gjelder VVS, hvor det fremgår av boligsalgsrapporten at ”Soil- og jernrør har en tendens til å ruste og gro igjen. [...] Kostnader til utbedring må påregnes”.*

*Vi har vært i kontakt med rørlegger, Knut Engen inntil flere ganger, senest 30.08.2010. Han har oversendt bilder av badet til oss, hvor en tydelig ser at servanten henger i 45 grader ned mot gulvet, vann på gulv under dusjkabinett og på gulv. Bildene er i fra befaringer i tidsperioden 15.04.10 til 26.04.10.*

*Knut Engen opplyser til oss at han er usikker på hvor lekkasjen kommer i fra, da det lakk like mye i fra sluk som via badegulv. Dets innredning bærer tydelig preg av å være i fra 80-tallet.*

*Badets overflater har vært fuktbelastet i høy grad (se bilder).*

*En kan derfor legge til grunn at badet er opp i mot 30 år gammelt ... Vi mener at kjøper ikke har grunn til å tro at badet og dets rør er i vesentlig bedre stand enn opplyst i boligsalgsrapporten og ut i fra vedlagte bilder...”.*

Vedlagt selskapets e-post fulgte bilder fra rørlegger (**vedlagt bilag 15**).

I telefonsamtale 02.11.2010 ba kjøper KKFE om å få saken behandlet i KFE. Selskapet ble varslet om klagen i e-post datert 02.11.2010 (**bilag 16**).

Selskapet oversendte tilleggsbemerkninger i e-post datert 02.11.2010 (**bilag 17**). Av e-posten hitsettes:

*”Vedlagt følger bilder i fra rørlegger Knut Engen. Bildene viser at vasken henger ut i fra veggen i 45 grader, hvilket må lede til vannsøl / fukt under dusjkabinettet og speilbilder av baderomsinnredningen i vannsøl på gulvet.*

*Det har formodningen mot seg at selger er kjent med forholdene da det reklameres på utett bad fire år etter overtagelse.*

*Av boligsalgsrapporten fremkommer det at ”Badet må påregnes utbedring. Overflater må ikke fuktbelastes”. Badet er for øvrig gitt tilstandsgrad 2, hvilket tilsier middels kraftige symptomer.*



# KKFE

---

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Ut i fra bildene til Engen kan en tydelig se at badet har vært utsatt for stor fuktbelastning. Knut Engen har opplyst til oss at han er usikker på hvor lekkasjen kommer i fra, da det lakk like mye i fra sluk som via badegulv...*

*... Det skal også bemerkes at det tidligere kun har bodd en eldre dame i boligen, mot fire personer d.d. Det er klart at badet da blir brukt vesentlig større og langt hyppigere grad enn tidligere. Boligen ble også solgt som et dødsbo via selgers datter som ikke selv har bodd i boligen.*

*Eidsivating lagmannsrett uttalte i LE-2005-165841, at "et dødsbo [...] indikerer allerede selve salgssituasjonen at kjøperen ikke kunne gjøre regning med å få like omfattende opplysninger om huset som om selgeren selv bodde der". Dette innebærer at kjøper aksepterer en større risiko for at det kan forekomme feil ved eiendommen.*

*Vedrørende nytt røropplegg i 2006:*

*Det er endelig brakt klarhet i at kjøper har innredet kjeller selv.*

*En kan tydelig se på bildene til Knut Engen at enkelte av komponentene til rørene i vasken er av nyere dato, og det er dette det siktes til når det opplyses om nytt røropplegg i 2006.*

*Det foreligger ingen mangel ved eiendommen...".*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt utett baderom utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.