

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 526

20.6.2016

Saken omhandler: Vann fra fuger rundt/utenfor dusjhjørne, samt løse fliser.
Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Bolig oppført i 1970, ble i mars 2014 solgt «som den er» for kr. 4 850 000,-. Overtakelse fant sted februar 2015. Opplyst i salgsdokumentasjon at badet var renoveret i 2009 av fagfolk. I mars 2015 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA («Selskapet»). Det ble reklamert over vann i fugene rundt/ utenfor dusjhjørne på boligens bad. Kjøper opplyste at det kom vann opp fra flisene ved belastning. Kjøper innhentet skaderapport, hvor det fremgikk at fliser hadde delvis løsnet ved badekaret. Ved dusjen kunne man se tydelig svikt fra flisene og at vann kom til overflaten ved belastning av flisene. Det ble innhentet pristilbud for utbedring av badet. Totalt pristilbud beløp seg på kr. 244 904,- inkl. mva. Selskapet rekvirerte takstmann til å besiktige eiendommen. Av rapporten fremgikk at den påførte smøremembran ikke var fagmessig tilsluttet sluket, og at slukene burde vært skiftet samtidig med renoveringen av badet. Hovedårsaken til problemet syntes å være manglende membran over tettelisten tilknyttet sluket. Utbedringskostnadene ble estimert til kr. 115 060,- eks. mva. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at det ikke var dokumentert at selger hadde misligholdt sin opplysningssvikt, jfr. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger hadde ikke opplevd de problemer som det nå ble reklamert over, selger hadde opptrådt lojalt om sin kjennskap til boligen, det var også utarbeidet et notat i anledning egenerklæringen. Videre forelå det ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2. pkt. Kjøper kontaktet advokat som påklaget selskapets avslag. Det ble anført opplysningssvikt fra selgers side. Videre var det ikke samsvar mellom salgsdokumentasjonen og boligens faktiske tilstand. Det var heller ikke dokumentert at fagperson som hadde utført arbeid på baderommet hadde våtromssertifikat, samt at det ikke forelå FDV godkjenning. Selskapet innhentet dokumentasjon på faglærte sin utdanning, og det ble fremlagt fagbrev som industrirørlegger og kursbevis for planlegging av innvendige sanitærinstallasjoner. Selskapet avsto på nytt kjøpers krav og anførte at det var uten betydning at den faglærte ikke hadde våtromssertifikat all den tid opplysningen ikke var gitt forut for avtaleinngåelsen, selger hadde heller ikke grunn til å betvile at fagpersonen var faglært innenfor området. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring(KKFE) og fastholdte kravet. Sekretariatet kom til at det ikke forelå opplysningssvikt fra selgers side, ei heller et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

kr. 244 904,- inkl. mva. (utbedringskostnader kjøpers takstmann).

kr. 115 060,- eks.mva. (utbedringskostnader selskapets takstmann).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I spørsmålet om feilen ved baderomsgulvet utgjør en mangel ved eiendommen, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall. Flertallet, medlemmene Anderssen og Vold, er i det vesentlige og i resultat enig med den vurderingen som er gjort av Klagekontoret for Eierskifteforsikring av 4.3.2016. Vurderingen er inntatt som bilag 16 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Mindretallet, medlemmet Christoffersen, har kommet til at feilen medfører at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, slik at forholdet utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum. I vurderingen er det lagt vekt på at det var gitt konkrete opplysninger om at badet var renoverert i 2009 av fagfolk. Dette gir en forventning om at også sluket ble skiftet, da det må anses unormalt at dette utelates ved renovasjon av bad. Badet var således i dårligere stand enn kjøper kunne forvente. I en situasjon med så konkrete opplysninger om badets tilstand, kan det foreligge en mangel selv om utbedringskostnadene er i nedre sjikt av intervallet Høyesterett har stipulert i relasjon til begrepet «vesentlig dårligere stand» i avhendingsloven § 3-9. Det er her usikkerhet knyttet til hvor store kostnader som vil påløpe for å utbedre feilene, da partenes sakkyndige har svært ulike estimat. Etter mindretallets vurdering kan ikke laveste estimat nødvendigvis legges til grunn når det foreligger en avvikende fagmessig vurdering. Når det tas høyde for usikkerheten knyttet til utbedringskostnadenes størrelse, anses eiendommen å være i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Det foreligger dermed en mangel iht avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er avsagt med slik dissens som fremkommer ovenfor.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1489

Eiendom ble i mars 2014 solgt «som den er for kr. 4 850 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

«...Innhold:

..Boligen er betydelig renoverert i 2009 og holder gjennomgående god standard.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

..Standard:

Gjennomgående god standard. Boligen er betydelig renovert i 2009 med bl.a. nytt yttertak med glasserte panner og nye takrenner. Store deler av kledning er skiftet, nye vinduer i hele huset, alle innedører og ytterdører skiftet. Totalrenovert bad (helfliset).»

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) opplyste selger at han hadde kjøpt boligen i 2009 og hadde bodd der i 5 år. Videre opplyste selger blant annet:

«Spm. 1 Kjenner du til om det er /har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskade? Svar; «Nei.»

Spm. 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar; « Ja, Harald Malmo.» Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når: «eige notatark».

Spm. 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Svar; «Nei».

Spm. 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar; «Ja, ██████████».

Selger hadde skrevet et eget notat til egenerklæringen, fra notatet hitsettes;

*«Huset er bygd i 1970. I 2009 vart huset totalrenovert. ██████████ AS hadde hovudansvaret, medan ██████████ var ansvarleg for våtromma. Følgjande vart gjort:
... Badet vart totalrenovert, fullflisa, nye varmekablar i golv, ny innreiing».*

Det ble ved salget også utarbeidet boligsalgsrapport datert 07.03.2014 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

*«s. 4 **Rapportsammendrag***

..Bygningen er oppført etter byggeårets standard og byggemåte med normalt materialvalg for denne tidsperioden. Det er utført omfattende, innvendig og utvendig oppgradering og modernisering i 2009 slik at bygningen fremstår i god stand sett på bakgrunn av alder og bruk. Sammenligning med bygning oppført etter dagens byggtekniske krav og utførelse er ikke relevant.

*s. 5 **Bygninger på eiendommen***

Enebolig

Byggeår: 1970

Ombygd: omfattende renovert og modernisert i 2009

*s. 7 **Grunn og fundamenter***

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Gulv på grunn

Vurderinger: Ved bruk av Protimeter fuktmåler er det målt mindre utslag for fukt i baderomsgulvet. Manglende fuging mellom keramiske fliser på gulv og oppstøpt kant for skillevegg. Overflatebelegg for øvrig normalt slitt sett på bakgrunn av alder og bruk.

s. 9 Etasjeskillere

Gulvsystemer

Vurderinger: ...Ved bruk av Protimeter fuktmåler er det registrert forhøyete fuktverdier i baderomsgulv ved dusjen samt ved badekaret. Mindre fall til sluk enn anbefalt i Våtromsnormen. TG: 2

..Innvendige overflater

Beskrivelse: Som overflatebelegg på gulv i hovedetasjen er følgende benyttet: Bad; keramiske fliser. TG:1

Levetider: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 -30 år.»

Kjøper overtok eiendommen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 10.02.2015 (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema datert 06.03.2015 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over vann i fugene rundt/utenfor dusjhjørnet på boligens bad. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

« Vi overtok huset 10/2, men har ikke flyttet inn før nå. Oppdaget at det var vann i fugene rundt/utenfor dusjhjørnet. Etter nærmere ettersyn ser vi at det kommer vann opp fra fugene når vi trør på flisene. Flisene ser ut til å være løse og det ligger vann under.»

Frøiland Bygg v/ takstmann Glenn Paulsen utarbeidet skaderapport datert 08.04.2015 (**bilag 7**). Fra rapporten hitsettes;

«...Her kan en se at flis har delvis løsnet ved badekaret. Og ved dusj kan en tydelig se svikt i fliser når en står på dei, og vann som er under kommer opp når en står på fliser, ser også at fuger er sprukket opp i dette området rundt dusj. Måler fukt under fliser ved dusj, men dette kan vere fra bruk av dusjen.»

Kjøper innhentet pristilbud på utbedring av badet fra Malerboden Handverkerneservice AS. Tilbudet forelå 11.05.2015 (**bilag 8**).

Pristilbud for påstøp over varmekabler, helflist bad med nedsenket dusjsonen var kr. 176 154,- inkl. mva. Det ble samtidig opplyst; *«Prisen er gitt på en hel renovering av bad pga. at det er utført så dårlig handverk. For å få punkt/overlapp med membran med 20 cm, vil være vanskelig å få til med bare reparasjoner. Vi har heller ikke papirer på hva som er brukt fra før, så vi kan ikke gi noen*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

garantier på at de vil bli bra med kun og utføre reparasjoner. Det er og fukt under fliser, så underlaget bør utbedres samtidig.»

For rørleggerarbeid tilknyttet opplegg for WC, badekar og dusj ble det gitt et pristilbud på kr. 40 125,- inkl. mva. For elektrisk arbeid ble det gitt et tilbud på kr. 28 445,- inkl. mva. Dette innebar opplegg til varmekabel i gulv, termostat med gulvføler, lys over speil, spotter i tak, dimmer til spotter, brytere til lys og vifte, fuktstyrtvifte i yttervegg og diverse omlegging/riving.

Det totale pristilbud beløp seg til kr. 244 904,- inkl. mva.

Selskapet rekvirerte Schinnes Bygg entreprenør v/takstmann Eigil Schinnes til å besiktige baderommet. Befaringsrapport forelå 30.06.2015 (**bilag 9**).
Av rapporten hitsettes;

«.. Baderom 2. etg.

Baderommet inneholder servantinnredning, klosett, dusjhjørne og badekar (sistnevnte var fjernet ved besiktigelse). Rommets overflater som er belagt med keramiske fliser på gulv og vegger, fremstår som pene og ordentlige. Baderommet har 2 sluk, hvorav det ene er plassert i dusjhjørne og det andre under badekaret. Begge slukene er eldre støpejernssluk fra byggeår (1970).

Ved besiktigelse ble baderommet så grundig kontrollert som det er mulig uten at det foretas destruktive inngrep i konstruksjonene. Det ble ved denne kontrollen registrert «bom»/løse gulyfliser på store deler av gulvet, og når gulyflisene ble belastet, piplet det vann opp gjennom flisfugene en rekke steder på gulvet dette skal ikke skje i et nytt baderom. Årsaken til at vann har mulighet til å komme såpass langt utover gulvet, er at guly i dusj har helt minimalt fall og må defineres som tilnærmet flatt.. Ved bruk av dusj legger vann seg mot skinnen på gulvet og må svabres tilbake til sluket. Ved kontroll av gulyflisene ble det registrert at store deler av flisene er løse, og man kan bevege flisene hvis man presser på flisene på hver side av en fuge.

Ved kontroll bak feielist ved dørterskel ble det registrert smøremembran med oppkant, membran er synlig ved rørkobling til klosett og membranene er synlig i sluk. Det er således ingen tvil om at gulv og vegger er påført smøremembran. Membran er imidlertid ikke fagmessig tilsluttet sluket, da det ser ut til å være laget til en slags provisorisk klemringsløsning med en plastring ned mot sluket og en annen klemring på toppen. Disse hører ikke originalt til slukene og klemmer ikke tilfredsstillende til slukene. I sluk i dusjhjørne kan man se inn i gulykonstruksjonen, men det antas at det man ser ligger over underliggende vinylbelegg. Dette er uansett uheldig, da opprinnelig underliggende vinylbelegg er perforert av festeskruene til litexplatene.

Erfaringsmessig er det svært krevende å etablere tett overgang mellom et eldre støpejernssluk og ny membran, og undertegnede er derfor av den oppfatning av at disse slukene skulle vært skiftet samtidig med at badet ble totalrenovert i 2009 for å få en sikker tilslutning mellom ny membran og sluk. Dagens løsning er en risikabel løsning med tanke på fremtidige lekkasjer, da en slik løsning

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

erfaringsmessig som oftest ikke holder tett hvis sluket tetter seg og vannstanden stiger i sluket. Vann kommer da motsatt vei av slik det vanligvis opptrer, og presses da ofte ut i konstruksjonen mellom den provisoriske klemringen og sluket, for så å dryppe ned i underliggende etasje. I dette tilfellet er det ikke registrert lekkasje pr i dag.

Etter besiktigelse har undertegnede vært i kontakt med utførende håndverker [REDACTED] for å høre hvordan baderommet er bygget. I følge vedkommende er vegger kledd med litex våtromsplater (utenpå eksisterende sponplater) med membran i skjøter, hjørner og overganger, noe som er en god løsning.

Gulvet ble opplyst å være bygget på følgende måte:

- Eksisterende vinylbelegg er beholdt
- 12 mm litexplater er lagt oppå eksisterende vinylbelegg og er festet med skruer og litexskicer
- Gulv og vegger er påført smøremembran
- Armeringsmatter
- Varmekabler
- 10-15 mm Heydi avrettingsmasse
- Nytt lag med membran
- Fliser

Hva slags type avrettingsmasse som er benyttet er ikke kjent, men det antas at det er avrettingsmassen «Heydi rett på gulvet rapid», som er det produktet Heydi som er beregnet for baderom, som er benyttet. I produktbeskrivelsen til denne massen er det beskrevet følgende:

Bruksområdet:

«Heydi Rett på Gulvet Rapid er en avrettingsmasse for alle underlag før overdekking med gulybelegg, fliser m.m. Heydi Rett på Gulvet Rapid benyttes også til innstøping av elektriske varmekabler og rør til vannbåren varme. I våtrom skal Heydi Rett på Gulvet Rapid alltid overdekkes med Heydi K10, Heydi Smøremembran eller tett belegg.»

Forarbeid – Underlag:

«På sviktende treunderlag skal Heydi Rett på Gulvet Rapid legges ut i min 20 mm tykkelse og armeres med Heydi Stålnett».

Ved kontrollmåling av høydeforskjell fra dørterskel og ned til parkett, samt fra dørterskel og ned til gulyfliser ble det registrert at det er 4,5 cm ned til parkett utenfor bad og 2,5 cm – 3 cm ned til fliser innvendig bad. Parkett er normalt 15 mm tykk, noe som vil si at det er 6 cm ned til undergulvet, som skal være det samme i bad. Dvs at badegulvet har en total byggehøyde på 3 – 3,5 cm fra undergulv og til topp gulyflis. All den tid gulyflis ink flislim bygger ca 10 mm og det er

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

benyttet 12 mm litexplater, så stemmer utførende håndverkers opplysning om at det er benyttet 10 - 15 mm avrettingsmasse godt.

I monteringsveiledningen for litex våtromsplater er følgende opplyst:

«Litex montert på gulv krever full understøttelse. Ferdig gulv skal være uten svikt etter påstøp og flislegging. Våtromsnormen anbefaler c/c 30. Ved usikkerhet/mulighet for svikt, ha aldri mindre enn 3 cm med påstøp. Litex Membranplate er diffusjonstett og ytterligere dampsperre er unødvendig. Vi anbefaler at 20 mm Litex Membranplate brukes på gulv. Litex membranplate skrur til undergulv av tre. Mot betonggulv hellimes Litex-platen med egnet flislim. Fall anbefales lagt i undergulv.»

Lenger ned i monteringsveiledningen er det imidlertid opplyst at 12 mm plater kan benyttes oppå vinylbelegg.

Som nevnt overfor har utførende håndverker opplyst pr telefon at det også er påført smøremembran oppå avrettingsmassen, i tillegg til oppå litex platene som ligger under avrettingsmassen. Ved kontroll i sluket er tettelisten av skumgummi som skal sørge for at avrettingsmassen ikke renner ned i sluket, synlig under slukristen, og det er ingen membran som kommer over denne og ned i sluket. Det kan mye mulig også være en membran oppå avrettingsmassen, men denne kommer i tilfelle ikke ut i sluket. Dette vurderes som hovedårsaken til problemet, da de aller fleste avrettingsmasser må tildekkes med membran eller annet vanntett sjikt, da de ikke tåler vann. Når massen tilføres vann, så løsner flisene i mange tilfeller fra underlaget. Vann ved dusjing legger seg deretter under de løse flisene, og når man belaster flisene ved normal gange, vil vannet under flisene presses opp gjennom sprekker i flisfugene.

Det faktum at det kun er benyttet 10-15 mm avrettingsmasse på tross av at leverandøren krever minimum 20 mm tykkelse og litex anbefaler 30 mm tykkelse, vurderes også som en medvirkende årsak til problemet, da dette kan føre til sviktende underlag.

Som nevnt ovenfor er det ifølge utførende håndverker også en heldekkende smøremembran oppå litexplatene som ligger under avrettingsmassen. Vi kan derfor ikke se at det skal være noen fare for at veggene i badet er tilført fukt, da problemet ligger i avrettingsmassen som ligger oppå membranene.

Baderommet må utbedres, men da det ikke vurderes som noe fare for at vegger kan være skadet, så forenkler dette saken en hel del.

...1.3. Konklusjon

Som nevnt ovenfor har utførende håndverker opplyst pr telefon at det også er påført smøremembran oppå avrettingsmassen, i tillegg til oppå litexplatene. Ved kontroll i sluket er tettelisten av skumgummi som skal sørge for at avrettingsmassen ikke renner ned i sluket synlig under slukristen, og det er ingen membran som kommer over denne og ned i sluket, det kan mye

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

mulig også være en membran oppå avrettingsmassen, men denne kommer i tilfelle ikke ut i sluket, og avrettingsmassen her har da blitt tilført vann regelmessig. Dette vurderes som hovedårsaken til problemet, da de aller fleste avrettingsmasser må tildekkes med membran eller annet vanntett sjikt, da de ikke tåler vann. Når massen tilføres vann, så løsner flisene ofte fra underlaget. Vann ved dusjing legger seg deretter under de løse flisene, og når man belaster flisene ved normal gange, vil vannet under flisene presses opp gjennom sprekker i flisfugene.

Det faktum at det kun er benyttet 10 -15 mm avrettingsmasse på tross av at leverandøren krever minimum 20 mm tykkelse og litex anbefaler 30 mm tykkelse, vurderes også som medvirkende årsak til problemet, da dette kan føre til sviktende underlag.

Som nevnt ovenfor er det ifølge utførende håndverker også en heldekkende smøremembran oppå litexplatene som ligger under avrettingsmassen. Vi kan derfor ikke se at det skal være noe fare for at veggene i badet kan være tilført fukt, da problemet ligger i avrettingsmassen som ligger oppå membranen.

Vi vil derfor anbefale å fjerne gulvfliser, avrettingsmasse og litexplater, før gulvet bygges opp på nytt. Det legges deretter ny membran og nye fliser utenpå eksisterende veggfliser. Eksisterende fliser med bakenforliggende litex plater er et godt og egnet underlag for ny membran og nye fliser. Det er heller ikke behov for å skifte rør og el anlegg for å få etabler ny membran og nye fliser i badet.

1.4 Utbedring

På bakgrunn av overnevnte kommentarer vil vi anbefale å demontere sanitærutstyr og lister. Videre fjernes gulvfliser, avrettingsmasse og litex plater på gulv, før det etableres brannhemmende sjikt for nye varmekabler oppå vinylbelegg. Begge sluk skiftes og det legges nye varmekabler. Det støpes deretter nytt gulv med fall til sluk.

Rundt rørgjennomføringer på vegger åpnes det opp og vannrør forlenges for å sikre sikker tilslutning for ny membran. Vegger repareres, vaskes med kraftvask og behandles med egnet middel for å etablere heft mellom ny membran og eksisterende fliser. Gulv og eksisterende veggfliser påføres tilstrekkelig mengde smøremembran med nødvendige forsterkninger i hjørner, overganger og ved gjennomføringer. Gulv og vegger flislegges med tilsvarende fliser og rommet listes. Sanitærutstyr monteres.

Baderommet har et gulvareal på 5, 9 kvm og et veggareal på 23, 7 kvm.»

Totale kostnader ble i rapporten estimer til kr. 115 060,- eks.mva.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 03.07.2015 (**bilag 10**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet fant ikke holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold, jfr. Avhendingsloven (avhl.) §§ 3-7 og 3-8. Fra selskapets avgjørelse hitsettes;

«...Selger har ikke opplevd problemer med at vann kommer opp fra fugene på badet i sin eiertid. Selger har heller ikke kjennskap til at flisene er løse. Vedrørende fukt bemerker selger at dette ble påpekt i boligsalgsrapporten av takstmann Finn Pedersen. De har imidlertid ikke kjennskap til forhold ved badet utover det som fremkommer i denne rapporten. Det bemerkes at det har formodningen mot seg at takstmann ikke hadde bemerket løse fliser dersom dette var tilfelle ved befaring. For øvrig vises det til at selgerne i tillegg til å utfylle egenerklæringskjemaet, har vedlagt et notatskriv hvor det redegjøres for arbeider som er utført, samt øvrige forhold ved eiendommen. Selgerne har således lojalt opplyst om sin kjennskap til boligen.»

Selskapet var videre av den oppfatning at det reklamerte forhold ikke utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jfr. Avhl. § 3-9, 2. pkt. Fra avgjørelsen hitsettes;

«...I foreliggende tilfelle er det gitt flere varierende pristilbud, hvorav det rimeligste er på kr. 143.825,- inkl. mva., se vedlagte befaringsrapport utarbeidet av Schinnes Bygg entreprenør AS v/Eigil Schinnes. Denne utbedringskostnaden utgjør 2,97 % av kjøpesummen og tilfredsstillende ikke det kvantitative krav i vesentlighetsvurderingen.

Vedrørende baderommet fremgår det av slagsdokumentasjonen at badet var totalrenovert i 2009 av [REDAKERT]. Til tross for at dette er det gitt følgende opplysninger om badet på side 9 i befaringsrapporten: «Ved bruk av Protimeter fuktmåler er det registrert forhøyete fluktveier i baderomsgulv ved dusjen samt ved badekaret. Mindre fall til sluk en anbefalt i Våtromsnormen.» Baderommet er gitt tilstandsgrad 2 som indikerer middels kraftige symptomer på funksjonssvikt og formidler at det er feil/slitasje/skade som bør utbedres innen rimelig tid. Det er vanskelig å konkretisere hva som kan anses som «rimelig tid». Graden er imidlertid satt ut fra en fagmanns objektive vurdering som et klart signal om en påregnet kostnad.

Dette er risikoopplysninger og må hensytas i vurderingen av hvilke forventninger man som kjøper kunne ha til badets tilstand. Det bemerkes at når det er gitt slike opplysninger om et forholdsvis nytt bad gir dette en sterk oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser før salg, jf. Avhl. § 3-10. I forlengelse av dette påpekes det at det på side 8 i prospektet er inntatt at «Kjøper har selvstendig undersøkelsesplikt. Det anbefales derfor en grundig gjennomgang av eiendommen, gjerne sammen med en bygningskyndig person.» Det vises i denne sammenheng til Rt. 2002 s. 1425 («Bukkebodommen») hvor retten trekker frem at det forhold at kjøper ikke har overholdt en oppfordring om å foreta en grundig undersøkelse sammen med fagkyndig, er et moment ved vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2. pkt.

Det er foretatt flere befaringer av baderommet i ettertid av fremsatte reklamasjon. Schinnes Byggentreprenør AS v/Eigil Schinnes utarbeidet befaringsrapport av 30.06.2015. Vedrørende årsaken

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

til problemet skriver Schinnes at dette i hovedsak skyldes at smøremembranen som er påført oppå avrettingsmassen ikke er ført ned i sluket, noe som har resultert i at avrettingsmassen har blitt tilført vann regelmessig. Vann ved dusjing legger seg deretter under flisene, og når disse belastes vil vannet under flisene presses opp gjennom sprekker i flisfugene. Det er således på det rene at hovedårsaken til problemet er vann i avrettingsmassen under flisene. Forholdet har således sammenheng med de opplysninger som ble gitt i boligsalgsrapporten forut for salg. At det nå er avdekket vann i avrettingsmassen er således påregnelig ut i fra opplysningene om forhøyede fuktverdier i gulv ved dusj og badekar. I forlengelsen av dette bemerkes det at dersom de senere oppdagede skader er påregnelige i forhold til hva som er opplyst, vil vesentlighetskravet sjelden være oppfylt...».

Kjøper kontaktet advokat [REDACTED] AS v/advokat [REDACTED] og påklaget avslaget i brev av 09.07.2015 (**bilag 11**).

Det ble anført at opplysningsplikten etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 ikke var overholdt. Kjøpers advokat anførte; «..Deres takstmann, Schinnes Bygg entreprenør AS har påvist og registrert bom/løse gulyfliser på store deler av gulvet når gulyflisene blir belastet. Det er også konstatert at det pipler vann opp gjennom flisfugene en rekke steder på gulvet. Han konkluderer også med at dette ikke skal skje i et nytt baderom.

..Selger har bebodd eiendommen over lengre tid og det fremstår som underlig at han vil hevde at han ikke har kjent til problemet med vann fra fugene og bom fra flisene. Med løse fliser og bom er det festet under flisene som er løs og ikke flisene i seg selv.

Ved en evt. videre rettslig prosess er det åpenbart at selger vil bli møt med skepsis hvis han fremdeles påstår at han ikke kjente til de ovennevnte feil og mangler. Det vises i denne sammenheng til Harald Benestad Andersen, Avhendingsloven med kommentarer, 2008 side 151. Det er selger som har tvilsrisikoen for om kjøper har fått opplysning om de ulike omstendigheter ved eiendommen, jfr. Borgarting lagmannsretts dom av 10. november 2004 (LB-2003-010224) og Bergsåker side 207-208 med videre henvisninger til rettspraksis.

Når det gjelder boligsalgsrapporten av takstmann Finn Pedersen nevner den på side 9 at det ved bruk av fuktmåler er registrert forhøyede fuktverdier ved dusjen samt ved badekaret. En kan ikke se at slike opplysninger skulle aktivere noen undersøkelsesplikt for kjøper når dette gjelder et baderom. At det forekommer fukt i et våtrom er vel ikke unaturlig. Uansett har selger opptrådt grovt uaktsomt.

Generelt går opplysningsplikten foran undersøkelsesplikten.

..Videre vil [REDACTED] gjøre gjeldende at selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen i henhold til avhendingslovens § 3-8. det foreligger opplysninger som ikke svarer til opplysning som er gitt i salgsoppgave med vedlegg.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det fremgår av boligsalgsrapporten side 4 at bygningen fremstår i god stand sett på bakgrunn av alder og bruk.

Det fremgår videre at egenerklæringsskjemaet at huset og badet er totalrenovert i 2009. I opplysningene fra [redacted] av 06.02.2014, som er notat til egenerklæringsskjema, fremgår det at «badet vart totalrenovert, fullflisa, nye varmekabler i golv, ny innreing». Videre er det krysset av på nei i forbindelse med spørsmål om det har vært feil tilknyttet bad/våtrommet. Det er også krysset ja på at arbeider med badet/våtrom er blitt utført av faglært, som skal være [redacted]. Jeg kan ikke se at det er dokumentert at [redacted] er faglært på området og har våtromsertifikat for slikt arbeid. Det foreligger heller ikke noe FDV godkjennelse.

Det skulle være åpenbart at det i denne saken er gitt uriktige opplysninger når de foretatte rehabiliteringer og reparasjoner ikke er tilfredsstillende.

Det er også åpenbart at kjøper har hatt forventinger om at eiendommen har vært i god stand uten feil og mangler, ut i fra de opplysningene som er gitt fra selger.»

Kjøpers advokat anførte også at de påviste feil og mangler var av en slik art og omfang at eiendommen i sin helhet var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å forvente og at risikoen derfor burde plasseres hos selger.

Selskapet opprettholdt sitt standpunkt i brev av 11.08.2015 (**bilag 12**).

Hva gjaldt opplysningsplikten anførte selskapet;

«..Selger hastholder at de ikke har hatt kjennskap til det reklamerte forhold i sin eiertid. De har ikke opplevd at flisene har vært løse eller at det har kommet vann opp av fuger når flisene blir belastet. Selger har lojalt redegjort for sin kjennskap til boligen i vedlegget til egenerklæringsskjemaet som medfulgte salgsopp-gaven.

Når det gjelder Deres anførsel om at selger måtte kjenne til forholdet tilbakevises dette. Det følger av lagmannsrettspraksis, jf. Hålogaland lagmannsretts dom av 30. april 2010, at «måtte kjenne til» forutsetter at selger har handlet grovt uaktsomt. Handlemåten må utgjøre et markert avvik fra forsvarlig opptreden og selger må være vesentlig mer å klandre enn ved alminnelig uaktsomhet. Videre må selger ha handlet illojalt. I foreliggende tilfelle har selger benyttet badet på vanlig måte i sin eiertid. De fastholder at de ikke har registrert noe unormalt og har således ikke hatt foranledning for å mistenke det reklamerte forhold. Det bemerkes i denne sammenheng at selgers opplysningsplikt ikke innebærer at selger er underlagt en undersøkelsesplikt av eiendommens tilstand, jf. LE-2005-85051. Videre minnes det om at forholdet, i følge kjøpers reklamasjon, ble oppdaget 05.03.2015. Eiendommen ble imidlertid solgt 31.03.2014.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avslutningsvis påpekes at skjæringspunktet for selgers opplysningsplikt er det tidspunktet partene blir bundet gjennom tilbud og aksept. Det vises i denne sammenheng til Benestad Andersen, Avhendingsloven med kommentarer, 2008 side 144. Selger vi uansett ikke hefte etter § 3-7 dersom et forhold oppstår, eller skulle bli kjent for selger, etter at endelig avtale er kommet i stand, muntlig eller skriftlig, jf. Høyesteretts dom av 8. november 2007.

...Når det gjelder Deres anførsel om at det foreligger uriktige opplysninger, jf. § 3-8, bestrides dette. Arbeidene på badet er gjort av [REDACTED]. Vedkommende har våtromssertifikat, og vi kan således ikke se at opplysningen om at arbeidene er utført av faglært skulle være uriktig. Når det gjelder FDV godkjenning bemerkes det at det ikke utgjør et avvik fra avtalen at det i ettertid ikke foreligger dokumentasjon på badet, all den tid slik dokumentasjon ikke var fremlagt før avtalen ble inngått. Vi kan heller ikke se at det er tatt forbehold i salgsdokumentene om at FDV dokumentasjon på badet skal fremlegges. Da slik dokumentasjon ikke er en del av avtalen mellom partene, utgjør forholdet heller ikke en mangel etter avhendingslovens regler, jf. Avhl. § 3-1.»

Hva gjaldt avhl. § 3-9, 2. pkt viste selskapet i sin helhet til tidligere avgjørelse.

Selskapet innhentet dokumentasjon på faglært [REDACTED] sin utdanning. Det ble fremlagt fagbrev som industrirørlegger og kursbevis for planlegging og montering av innvendige sanitærinstallasjoner (**bilag 13**). Selger opplyste samtidig at [REDACTED] hadde opplyst at ettersom arbeidet med badet ble gjort i 2009, var det ikke krav til våtromssertifikat. Dette kravet ble ført gjeldende 01.07.2011. [REDACTED] hadde videre opplyst at alt om arbeidsprosessen vedrørende baderomsgulvet ble gjort kjent overfor kjøper og hans forsikringsselskap.

Kjøpers advokat påklaget på nytt selskapets avslag i e-post av 06.10.2015 (**bilag 14**). Fra e-posten hitsettes;

«..Etter min klients oppfatning og de takstmenn han har vært i kontakt med er det åpenbart at selger/deres forsikringstaker kjente eller måtte kjenne til de påviste feil og mangler ved badet ved vanlig bruk. Feil og mangler har vært til stede ved overtakelsen og har vært der over tid. Disse feil er ikke noe som oppstår plutselig. Selger har også bebodd eiendommen over lengre tid.»

Selskapet opprettholdt sitt avslag i brev av 29.10.2015 (**bilag 15**). Vedrørende avhl. § 3-8 anførte selskapet;

«...Vedrørende avhl. § 3-8

...Det er nå på det rene at [REDACTED] ikke har våtromssertifikat. Dette kan imidlertid ikke tillegges betydning all den tid opplysningen heller ikke ble gitt forut for avtaleinngåelsen. Opplysningen ble først gitt i forbindelse med reklamasjonssaken.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Hva gjelder selgers avkrysning i egenerklæringsskjemaet følger det av rettspraksis og juridisk litteratur at dette må vurderes etter avhl. § 3-7 og ikke § 3-8. Det vises til Harald Benestad Andersen – Avhendingsloven med kommentarer (2008) s. 166-167 hvor han skriver: ...

Vedrørende avhendingsloven § 3-7 anførte selskapet;

«...Vedrørende avhl. § 3-7

...Hva gjelder «måtte kjenne til», bemerkes det kort at her stilles krav om forsett eller grov uaktsomhet. Det vises i denne sammenheng til Rt. 2001 s. 369 og s. 376. Det er ikke tilstrekkelig at selger burde kjent til omstendighetene. Videre kreves det kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at selger har opptrådt grovt uaktsomt. Det skal med andre ord mye til for at det skal foreligge opplysningssvikt etter dette vilkår.

Atter videre skal det bemerkes at skjæringstidspunktet for selgers opplysningsplikt senest er tidspunktene hvor partene blir bundet gjennom tilbud og aksept. Selger vil således ikke hefte etter § 3-7 dersom de avgjørende forhold for hans eventuelle opplysningsplikt først oppstår eller blir kjent for ham etter at endelig avtale har kommet i stand, muntlig eller skriftlig, jf. Høyesteretts dom av 8. november 2007. Se også Benestad Andersen s. 144 og Bergsåker s 205-206.

Endelig nevnes at selgers opplysningsplikt ikke innebærer at selger er underlagt noen undersøkelsesplikt av eiendommens tilstand, jf LE-2005-080501.

Selger fastholder at de ikke har vært kjent med det reklamerte forhold. Badet har vært benyttet på vanlig måte og de har ikke registrert symptomer på feil. Selger har hatt tillitt til [redacted] kompetanse og har således heller ikke hatt mistanke om at det skulle være feil ved badets oppbygging.

Hva gjelder [redacted] har han lang erfaring med oppbygging av bad. I tillegg til at han er rørlegger, har han kursbevis for planlegging og montering av innvendige sanitærinstallasjoner. Selger har således ikke hatt foranledning til å betvile at han er faglært innenfor området.»

Kjøpers advokat klaget saken inn til KKFE ved brev datert 22.12.2015 (**bilag 16**).

Det ble anført at det forelå misligholdt opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, samt at det forelå et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jfr avhl. § 3-9, 2. pkt.

Av klagen hitsettes;

*«... **Opplysningsplikten etter avhendingsloven § 3-9, jfr. § 3-7***

...Selger har bebodd eiendommen over lengre tid og brukt badet på vanlig måte, og det fremstår som underlig at selger vil hevde at han ikke har kjent til problemet med vann fra fugene og bom fra flisene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Med løse fliser og bom er det festet under flisene som er løse.

Løse fliser ble oppdaget umiddelbart da man tråkket på dem og gikk inn på badet.

I rettspraksis blir selger ofte møtt med skepsis dersom han fremdeles påstår at han ikke kjente til de ovennevnte feil og mangler. Det vises i denne sammenheng til Harald Benestad Andersen, Avhendingsloven med kommentarer 2008, side 151.

Når det gjelder boligsalgsrapporten av takstmann Finn Pedersen, nevner den på side 9 at det ved bruk av fuktmåler er registrert forhøyet fuktverdi i baderomsgulvet ved dusjen, samt ved badekaret.

En kan ikke se at slike opplysninger skulle aktivere noe undersøkelsesplikt for kjøper når dette gjelder et baderom. At det forekommer fukt i våtrom er ikke unaturlig.

Uansett har selger opptrådt grovt uaktsomt.

Generelt går opplysningsplikten foran undersøkelsesplikten.

... Opplysningsplikten etter avhendingsloven § 3-9, jfr. § 3-8:

..Det foreligger opplysninger som ikke svarer til opplysning som er gitt i salgsoppgave med vedlegg.

Det fremgår av boligsalgsrapport på side 4 at bygningen fremstår i god stand sett på bakgrunn av alder og bruk.

Det fremgår videre av egenerklæringseskjema at huset og badet er totalrenovert i 2009. I opplysningene fra [redacted] av 06.02.14 som er notat til egenerklæringseskjema, fremgår det at «badet vart totalrenovert, fullflisa, nye varmekabler i gulv, ny innreing».

Videre er det krysset av på «nei» i forbindelse med spørsmål om det har vært feil tilknyttet bad/våtrommet.

Det er også krysset av «ja» på at arbeidet med bad/våtrom er blitt utført av faglærte som skal være [redacted]. Han er ikke faglært på området og har ikke våtromssertifikat.

[redacted] har fagbrev som industrirørlegger. Industrirørlegger legger stålrør i prosessanlegg på plattformer etc.

Videre har [redacted] kursbevis for rørlegging hus. Dette har ikke noe med bygging av bad å gjøre.

Dersom badet er utført av en faglært slik som opplyst innen bad, regner kjøper med at arbeidet er i tråd med normer og anbefalinger for våtrommet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det vises i den anledning til Rt. 2010 s. 710. Her var det opplyst at oppgradering av loftet var gjort av en «faglært person». Medhjelper var møbelsnekker og hadde først og fremst arbeidet med kjøkkenmontering. Den opplysningen fra selger gjorde at det kunne reklameres over mangelfullt arbeid.

Det foreligger heller ikke noe FDV- godkjenning for badet

...Vedrørende vesentlighetskravet, jfr. Avhendingslovens § 3-9 annet punktum

Det vil også bli gjort gjeldende at de påviste feil og mangler i denne sak er av en slik art og omfang at eiendommen i sin helhet er i vesentlig dårligere stand enn det en hadde grunn til å forvente og at risikoen derfor bør plasseres hos selger.

Forholdene vedrørende brudd på opplysningsplikten må også tas inn i denne vurdering.»

Sekretariatet avsa avgjørelse 04.03.2016 (**bilag 17**).

Sekretariatet fant ikke holdepunkter i dokumentasjonen for selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik fra forventbar stand. Sekretariatets avgjørelse hitsettes i sin helhet;

«Avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8

For sekretariatet blir spørsmålet først om det reklamerte forhold utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, som følge av at selger i sitt egenerklæringsskjema (pkt. 1) har svart «nei» på om han kjenner til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, e.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader.

Videre har selger svart bekreftende på (pkt.1.1) om han kjenner til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år. Det er videre opplyst at dette arbeidet er utført av faglært, ██████████. Selger har i tilknytning til pkt. 1.1 skrevet et eget notat hvor det fremgår at huset ble totalrenovert i 2009 og ██████████ hadde ansvaret for våtrommet. Det fremgår at badet ble totalrenovert, fullflisa, nye varmekobler i golv, ny innreiing.

Det har i ettertid vist seg at flisene er løse (bom i flis) samt at når gulvflisene blir belastet, pipler det vann gjennom flisfugene flere steder på gulvet. I henhold til fremlagte befaringsrapport fra Schinnes er årsaken til at vann kan komme så langt utover gulvet at gulvet i dusjsonen har minimalt med fall. Hovedårsaken til problemet, i følge Schinnes, er at membran som er lagt på avrettingsmassen ikke kommer ut i sluket. Det har også vist seg etter avtaleinngåelsen at fagperson ██████████ ikke har våtromssertifikat.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter avhl. § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysning som selgeren har gitt kjøperen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Forutsetningen for at det foreligger en mangel er at man kan gå ut i fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

For at en opplysning skal anses å være uriktig etter § 3-8, må opplysningen være spesifisert, konkret og kjøper må ha hatt grunn til å stole på den. Det vises her til forarbeidene til § 3-8, Ot.prp.nr.66 (1990-1991).

Det fremgår av sakens dokumenter at selger engasjerte fagfolk til å gjøre arbeider på baderommet i 2009. Det at fagpersonen [redacted] ikke har våtromssertifikat kan ikke tillegges vekt, da det ikke foreligger krav til våtromssertifikat for at man skal karakteriseres som fagperson eller utgjøre arbeid på bad. Det er følgelig riktig den opplysningen som er gitt om at badet er renoveret av fagfolk. Selgers opplysning om at arbeidet er utført av fagfolk kan imidlertid ikke forstås som en garanti for det arbeidet som er utført.

Sekretariatet er av den oppfatning at opplysningene fra selger i egenerklæringen om at han ikke har hatt kjennskap til noen feil tilknyttet bad/våtrom er et uttrykk for selgers subjektive oppfatning av eiendommen og ikke en objektiv beskrivelse av eiendommens tekniske tilstand.

Sekretariatet er av den oppfatning at selgers svar i egenerklærings skjemaet må vurderes etter avhl. § 3-7, og ikke avhl. § 3-8.

Etter avhl. § 3-7 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 at opplysningene ikke ble gitt.

Det er for sekretariatet ikke tilstrekkelig dokumentert at selger ved avtaleinngåelsen hadde kjennskap til løse fliser, samt vann som kom opp fra gulvet og at arbeidet på badet ikke var tilfredsstillende. Det vises her til at selger har bebodd eiendommen i 6 år uten å ha hatt de problemer kjøper reklamerer over. I tillegg har arbeidet vært utført av fagfolk, og selger har således ikke hatt noen forutsetninger for å forstå at arbeidet ikke var utført tilfredsstillende. Det er for sekretariatet heller ikke dokumentert at skadeforholdet er et forhold som selger «måtte kjenne til» ved salget til kjøper. Det vises i den sammenheng til at selger ikke har opplevd problemer med baderomsgulvet i sin eiertid etter oppussingen i 2009 og frem til kjøpers overtakelse i mars 2015.

Det er etter dette ikke dokumentert opplysningssvikt fra selgers side, jfr. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Avhendingsloven § 3-9, 2. pkt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Spørsmålet blir da om det reklamerte forhold medfører at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9, 2. pkt.

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 skal ved vurderingen foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen.

Et viktig moment ved vesentlighetsvurderingen i § 3-9, er salgsdokumentene og hvilke opplysninger kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen. Salgsopplysningene viser hva kjøper kunne forvente ved boligens tilstand ved salget.

I salgsprospektet ble kjøper opplyst om totalrenovert bad i 2009 og at boligen hadde en gjennomgående god standard. I boligsalgsrapporten ble det under pkt. «Etasjeskillere/gulvsystemer» (s. 9) opplyst om forhøyede fuktverdier i baderomsgulvet ved dusjen, samt mindre fall i sluk i henhold til våtromsnormen. Gulvsystemer ble gitt tilstandsgrad 2. Under pkt. «Gulv på grunn» (s. 7) ble det også bemerket at det var manglende fuging mellom keramiske fliser på baderomsgulvet og oppstøpt kant for skillevegg. «Gulv på grunn» ble gitt TG 2. Videre vises det til det som tidligere er gjengitt fra selgers egenerklæring.

Sekretariatet er av den oppfatning at man ut fra å lese salgsdokumentasjonen ikke kunne forvente at baderommets fliser skulle være løse og at det skulle piple opp gjennom flisfugene ved belastning av gulvet. Dette utgjør et følgelig et avvik fra hva kjøper kunne forvente av boligen ved avtaleinngåelsen.

Sekretariatet vurderer det imidlertid dithen at avviket ikke er vesentlig. Sett ut fra at baderommet var forholdsvis nytt må de opplysninger som fremgår av boligsalgsrapporten sies å være risikoopplysninger som fordrer nærmere undersøkelse. Årsaken til problemene er i henhold til Schinnes sin rapport at avrettingsmassen har blitt tilført vann pga manglende membran ut i sluket. Vann ved dusjing legger seg deretter under flisene. Opplysninger gitt om fukt i baderomsgulvet må derfor sies å ha en sammenheng med årsaken. Det reklamerte forhold kan derfor ikke være upåregnelig.

Utbedringskostnadenes størrelse vurdert opp mot kjøpesummen gjør heller ikke at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2. pkt. kan sies å være oppfylt.

I Rt. 2010 s. 103 konkluderte Høyesterett med at dersom vesentlighetskriteriet i § 3-9, 2.pkt skal være oppfylt så må utbedringskostnadene som et utgangspunkt utgjøre om lag 5-6 % av kjøpesummen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I denne saken utgjør utbedringskostnadene 2, 97 % av kjøpesummen. Dette taler for at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3 9, 2.pkt ikke er oppfylt.»

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved brev datert 04.04.2016 (**bilag 18**).

Kjøper var uenig i sekretariatets vurdering hva gjaldt avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper hadde innhentet takst fra Vestlandske Takst AS v/byggmester/takstingeniør Gunnar Westrheim i den anledning. Fra taksten datert 22.03.2016 (**bilag 19**) hitsettes;

«...Undertegnede har blitt bedt om å gjøre en enkel vurdering av nyoppusset baderom og påviste skader. Badet er ikke befart av undertegnede.

...Rapporten til Schinnes er god og gir en detaljert beskrivelse av skaden.

Begges slukene på badet er eldre støpejernssluk, antatt fra byggeår, 1970. Ved en fagmessig og totalt renovering av et baderom er det helt uforståelig at eldre støpejernssluk ikke blir skiftet. For å kunne oppnå tettesjikt i tråd med forskriftskrav vil det være avgjørende å skifte støpejernsslukene til nyere plastsluk med klemring. Det er undertegnedes oppfatning av løsningen som er valgt ikke er fagmessig utført. Schinnes beskriver at det kommer vann opp i fugene kun ved å trykke på flisene. I det vann som kommer opp i fugene er så vidt tydelig, fremstår som meget besynderlig at dette aldri er blitt oppdaget av tidligere eier».

Kjøpers advokat anførte i sin klage;

«..Etter byggmester og takstingeniør Gunnar Westrheim sin vurdering fremstår det som meget besynderlig at dette aldri er blitt oppdaget av tidligere eier. Etter dette anses det dokumentert at skadeforholdet er et forhold som selger måtte kjenne til ved salget til kjøper.

Det er selger som har tvilsrisikoen for om kjøper har fått opplysninger om de ulike omstendigheter ved eiendommen. Det viss til Bergsåker side 207-208. Har selger bebodd eiendommen over lengre tid som i denne sak, vil han bli møtt med skepsis hvis han påstår at han ikke har kjent til lekkasjer og fukt. Det vises til Harald Benestad Andersen, Avhendingsloven med kommentarer 2008, side 151. Det vises også til Krüger side 250.

Det foreligger en kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at selger kjente eller måtte kjenne til de påviste omstendigheter ved eiendommen. En kan ikke se at det foreligger noe forhold ved selgers person som skulle ha betydning for hvilken kunnskap han måtte ha.

I tillegg til det ovenfor nevnte vil anførslene om at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum bli opprettholdt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

...Klager kan ikke se at opplysningene gitt i salgsoppgaven er risikoopplysninger som fordrer noe nærmere undersøkelse.

At det foreligger noe fuktighet på våtrom er vel ikke unormalt.

Unormalt er det når flisene er løse og det pipler vann gjennom flisefugene ved belastning av gulvet.

Utbedringskostnaden for klager påløper seg til kr. 115.060,- eks. mva i henhold til takst. I tillegg kommer utgifter til juridisk bistand på til sammen kr. 46 750,- inkl. mva.

I tillegg kreves det renter fra påkrav, jfr. morarentelovens § 2.

Det vises i denne sammenheng til anførsler i klage til klagekontoret for eierskifteforsikring som opprettholdes.

Etter dette nedlegges slik

PÅSTAND

- 1. Protector Forsikring ASA plikter å betale erstatning/prisavslag til [REDACTED] fastsatt etter klagenemndas skjønn.*
- 2. Protector Forsikring ASA plikter å betale sakens omkostninger med tillegg av lovens rente fra forfall til betaling finner sted.»*

Ved e-post datert 08.04.2016 innga selskapet sine kommentarer til kjøpers klage (**bilag 20**). Fra e-posten hitsettes;

«Selger har opplyst at de ikke har kjent til det reklamerte forhold. De har ikke opplevd, ei heller hatt mistanke om de problemer som kjøper nå opplever. At en takstmann finner det besynderlig at forholdet aldri ble oppdaget av selger, er ikke tilstrekkelig for å konstatere opplysningssvikt på selgers hånd. For å kunne legge til grunn at selger måtte kjenne til forholdet, kreves det kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at selger har opptrådt grovt uaktsomt. Det er ikke under noen omstendighet tilstrekkelig at selger burde kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for at selger har misligholdt sin opplysningsplikt og denne bevisbyrden er ikke oppfylt i foreliggende sak.

Det skal også bemerkes at selger engasjerte fagfolk til å pusse opp badet. Det har formodningen mot seg at selger ikke hadde kontaktet vedkommende og bedt om utbedring av forholdet, dersom dette hadde vært kjent for selger.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I klagen, se side 2 annet avsnitt, vises det til at selger har tvilsrisikoen for om kjøper har fått opplysninger om de ulike omstendigheter ved eiendommen. Det bemerkes kort at dette gjelder forhold selger faktisk kjente til. I foreliggende tilfelle har selger ikke hatt kjennskap til det reklamerte forhold.

Hva gjelder vesentlighetsvurderingen vises det til tidligere avgjørelse. Det bemerkes for ordens skyld at utbedringskostnadene er under 3 % av kjøpesummen, samt at det er gitt risikoopplysninger om fukt i badegulvet i taksten. Det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-9, 2. pkt.».

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt vann som kommer opp i fugene rundt/utenfor dusjhjørne og løse fliser utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.