

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE - 075

30.01.08

**Saken omhandler:** Fuktskader i bad og vaskerom, samt lekkasjer fra rørsystem § 3-9, første pkt jfr. §§ 3-7 og 3-8, § 3-9, annet pkt.

Rekkehus oppført i 1980, ble vinteren 2005-2006 solgt "som den er" for kr 1.650.000,-. Overtakelsen fant sted 21.02.2006. Dagen etter overtagelse oppdaget kjøper lekkasje flere steder i rørsystemet og at dette hadde medført fukt i tak og vegg på det underliggende vaskerom. Det er påberopt at selger kjente til forholdet og at han har holdt tilbake opplysninger om det. Det er også anført at selger har gitt uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet. Kjøper har også anført at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Selskapet avviste ansvar da forholdet ikke utgjorde noen mangel ved eiendommen. Kjøper er uenig i selskapets inntatte standpunkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca kr 105 000,-, eks.mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er på de sentrale punkter enig i sekretariatets vurdering og konklusjon av 04.07.07. Vurderingen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor i sin helhet til denne.

#### **Konklusjon:**

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-214 av 01.11.2007.

Rekkehus bygget i 1980, ble vinteren 2005-2006 solgt "som den er" for kr 1.650.000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I forbindelse med salget var det utarbeidet salgsoppgave, verditakst og egenerklæringsskjema utfylt av selger (**Bilag 2, 3 og 4**).

I salgsoppgaven var det uttalt følgende om standarden: *"Pen og godt vedlikeholdt bolig oppusset i senere tid med nye gulv og malte flater"*.

Innledningsvis i taksten fremgikk det under punktet "forutsetninger": *"Taksten er kun basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand."*

Under punktet "sammenfattende takstbeskrivelse" fremgikk det at *"Leiligheten har i nyere tid blitt oppusset med bla. ... Det er nyere fliser på gulv vaskerom"*.

Under punkt 240 om innervegger er følgende skrevet om vedlikehold: *"Veggplater i dusj har noe svelling i skjøter. Med enkle fuktmålinger ble det indikert fuktverdier på vegger i dusj. Forholdet er ikke videre vurdert av takstmannen. Dusjing direkte på vegger, gulv frarådes."*

Under punkt 255 om himling og overflate er følgende inntatt under punkt om påkostninger: *"De fleste tak er behandlet i nyere tid"*. Under punkt om vedlikehold fremkommer følgende: *"Noe mindre kondens i forbindelse med manglende isolering av vent. På loft. Mindre fuktmerke i takplate v/dør til vad. En isolasjonsplate var fjernet for uttørring av takplate. Dette er ikke videre vurdert av takstmannen. I forbindelse med tidligere sammenslåing av bad og toalett er det noe ujevnheter i himling."*

Under punkt 315 om sanitærutstyr fremkommer følgende under punkt om vedlikehold: *"Det er synlige avløpsrør, og vannrør i vaskerom."*

I taksten var det gjort et fradrag for gjenstående arbeider, alder, utidsmessigheter eller lignende på kr 400.000,-.

I egenerklæringsskjemaet har selger krysset av for "nei" på spørsmål om han kjenner til feil tilknyttet våtrommene. Det er også krysset av for "nei" på spørsmål om han kjenner til fuktighet i eiendommen og på spørsmål om han kjenner til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr.

Eiendommen ble overtatt uten forbehold, jfr overtagelsesprotokoll (**Bilag 5**)

Ved brev datert 02.03.2006 reklamerer kjøper over forholdet (**Bilag 6**) Fra reklamasjonen hitsettes:

*"Lekker fra flere steder i rørsystemet i vaskerom og bad, vi oppdaget det dagen etter vi overtok huset. Lå en liten dam på gulvet og ved nærmere ettersyn fant vi flere feil og mangler. Det er fukt i tak og vegg, vannet fra dusjen renner ned i gulvet/ taket på vaskerommet, slik at det er fukt i treverket. Vi*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*kontaktet megler mandag 27/2-06 og meldte fra om feilene, tok så kontakt med snekker og rørlegger som var å besiktet skadene 28/2-06, og de mente dette var feil og mangler som tidligere eier burde vært klar over og tatt med i prospektet."*

Kjøper fremla besiktigelsesrapport utarbeidet av Svein Eriksen AS (**Bilag 7**) Fra rapporten hitsettes om skadeårsak/ omfang:

*Boligen ble overtatt av nåværende eier 24.02.06 etter at den hadde stått tom i en periode uten at Møllegård visste hvor lenge.*

*Da de tok boligen i bruk, oppdaget de en lekkasje i vaskeromshimlingen i underetasjen. Lekkasken var ved avløpet der dette går gjennom etasjeskiller. Det var også lekkasje der vannrør til dusjbatteri var ført gjennom etasjeskiller.*

*Ved befaringen var himlingen i vaskerommet åpnet på de 2 stedene der lekkasje var oppdaget. Avløpet som går opp i etasjeskillet viste seg å være luftingen [usikker på om "luftingen" er rett ord pga dårlig trykk] av avløpet. Rørlegger hadde dyttet dette opp, og slik jeg oppfattet dette, så stoppet lekkasjen i vaskeromshimlingen, men de lakk da ut av panelet i badet i 1. Etg.*

*Der vannledninger går opp til dusjbatteriet var det fuktskade i gulvsponplate.*

*På badet i 1. Etg. Kommer vannledningene til dusjbatteri opp gjennom gulvbelegget, og gjennomføringen er ikke sikret med mansjetter, men er kun tettet med silikon. Gjennomførinen [uleselig] dusjsonen.*

*Himlingen på badet i 1. Etg. Er vannskadet ved ventiler.*

*Det var ikke mulig å få oversikt på loftet. Da må isolasjon fjernes.*

*Ved befaringen er det en fremtredende mugglukt, spesielt i vindfanget.*

**Konklusjon:**

*3 skader påvist.*

- 1) Utett gjennomgang der vannledninger til dusjbatteri forårsaker vannlekkasje ned i vaskeromshimling.*
- 2) Brudd på lufting av avløpet, forårsaker at kondensvann lekker ut i vegg på badet. Dette har også gitt fuktskade på vegg i rom utenfor badet.*
- 3) Vannskader i bahimling 1. Etg. Skyldes kondens fra lufterørene.*

*Slik jeg oppfatter dette, så er alle de 3 skadeårsakene fra før nåværende eier overtok boligen.*

Utbedringskostnadene beregnes til kr 104.700,- eks mva.

Ved brev datert 14.03.2006 bekrefter Protector Forsikring å ha mottatt reklamasjonen (**Bilag 8**) Det redegjøres for hva som kan utgjøre en mangel. Videre opplyses det at forholdet ikke er tilstrekkelig opplyst.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Megler kommenterer saken i e-post datert 23.03.2006 (**Bilag 9**). Det opplyses at det eneste megler kjenner til er at det på visningen og på overtagelsen rant noe fra toalettet.

I e-post datert 16.03.2006 kommenterer selger forholdet (**Bilag 10**). Fra e-posten hitsettes:

*Det har ikke vært påvist noen forhold utover det som er nevnt i takspapirer og overdragelsesdokumenter. Kjøpers samboer og fagmann hadde en ekstra befaring i boligen 5. Februar, der det heller ikke ble bemerket noe uten om det vanlige. Senest en uke før overdragelsen var jeg selv i boligen og gikk over alle rom. Da var alt normalt.*

Ved brev datert 03.04.2006 avslår selskapet kravet (**Bilag 11**). Det anføres at det ikke er holdepunkter for å anta at selger har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger. Om avhendingsloven § 3-9, annet punktum anføres det at badets alder tilsier at det er påregnelig med utskifning. Det vises videre til uttalelsene i takstrapporten sitert ovenfor, hvorpå det uttales:

*Med så klare opplysningern foreligger det sterke indikasjoner på at badet i første etasje allerede på salgstidspunktet var av en slik karakter at det er påregnelig at elde og slitasje som badet har vil kunne medføre skader som har direkte årsakssammenheng med at badet ikke er oppgradert innenfor den antatte levetidsbetraktning.*

Det anføres videre at utbedring vil medføre standardheving. Det uttales:

*I henhold til avhendingsloven § 4-12 er det kun tale om et prisavslag/ erstatning i forhold til å utbedre den bygningsdelen som anses som en mangel. Når denne summen blir trukket i fra de antatte utbedringskostnadene er ikke kostnaden for å utbedre skaden å anse for å være kvalifisert avvik etter § 3-9, 2. Pkt. Videre vises det til taksten på side 7 hvor det allerede er gjort et fradrag i den tekniske verdien av eiendommen lik kr 400.000,- på grunn av gjenstående arbeider, alder slitasje osv.*

Ved brev datert 06.04.2006 klages saken inn for forsikringsklagekontoret (**Bilag 12**). Det anføres at det er "oppgitt mangelfulle opplysninger og at det avviker fra forventet stand."

Ved brev datert 17.10.2006 ber forsikringsklagekontoret Protector Forsikring ASA vurdere saken nærmere i forhold til avhendingsloven § 3-7 (**Bilag 13**). Fra brevet hitsettes:

*På bakgrunn av opplysningene i besiktigelsesrapporten om at det var en fremtredende mugglukt i huset og at det ble avdekket en synlig lekkasje fra badegulvet og ned i vaskerommet første gang dusjen ble tatt i bruk etter overtagelse har vi vanskelig for å forstå hvordan selger ikke kunne ha vært oppmerksom på dette. Etter hva vi forstår hadde imidlertid huset stått tomt en stund før overtagelse. Det bes i denne forbindelse opplyst når selger flyttet derfra.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 01.12.2006 ber kjøper ved sin advokat Protector Forsikring revurdere sitt standpunkt (**Bilag 14**). Det anføres at opplysningene i prospektet og boligsalgsrapporten tilsier at man måtte gå ut fra at det ikke foreligger feil ved bygningen.

Det anføres at man ut fra kjøpers observasjoner etter overtakelsen har ”vanskelig for å fatte lit til at selger ikke kjente til eller hadde mistanke om de forhold som ble avdekket og som er påpekt i takstmann Svein Eriksens rapport. Det dreier seg her om mangler som medfører fukt/vanninntrenging midt i konstruksjonen.

Om innholdet i takstrapporten uttales: ”De forhold som var påpekt i taksten gir maksimalt en indikasjon på at eksempelvis baderomspanelen har blitt merket av at det har vært dusjet direkte på veggen og det er nettopp det som er påpekt også i takstmannens vurdering hvor det anføres: \* dusjing direkte på vegger, gulv frarådes.

I det hele gir taksten et bilde av en godt vedlikeholdt eiendom som overhodet ikke gir indikasjon på at det er pågående og aktiv lekkasjer i bygningskroppen som må utbedres umiddelbart.

Om standardhevingsfradrag anføres det at Spørsmålet om vesentlighetskriteriene vil måtte ta utgangspunkt i brutto utbedringskostnader og ikke etter at det er gjort fradrag for forbedringer/ mindre vedlikehold. Det er derfor åpenbart at kostnadene her langt overstiger vesentlighetsgrensen.

Ved brev datert 21.02.2007 opprettholder forsikringsselskapet sitt standpunkt (**Bilag 15**). Om opplysningene gitt i egenerklæringsskjemaet uttaler selskapet:

Det er opplyst at selger først kjøpte eiendommen i sin tid i 2001 og har således kun bebodd eiendommen i 4 år på salgstidspunktet. Selger har der opplyst at han ikke kjenner til fukt, sopp og råte skader samt at han ikke kjenner til at det skal være utført arbeider på vann/ avløp og/ eller det elektriske anlegget av ufaglærte personer. Videre har selger krysset av at det ikke er utført arbeider på badet i de siste fem årene. I egenerklæringsskjemaet er intensjonen at selger plikter å gi opplysninger om eiendommen som han ”kjenner til” og at opplysningene skal gis etter ”beste skjønn”. I rettspraksis legges det til grunn at selger ikke har et ansvar for å gi objektivt sett korrekte opplysninger om eiendommens beskaffenhet, men har et ansvar for å gi opplysninger som samsvarer med selger egen oppfatning av eiendommens tilstand. Se blant annet LB-2001-955.

Om verdi- og lånetaksten uttales det at denne er en mer objektiv og spesifisert vurdering av eiendommens stand og at det ikke kan konstateres at det er gitt opplysninger om at det er gjort noe med badet i den senere tid. Om opplysningene om fukt i verdi- og lånetaksten uttales det:

Disse opplysningene gir klare tegn på at det er unormal fukt i badet, men at konsekvensen av det ikke er utredet nærmere. Her har Deres klient fått en spesifisert negativ opplysning uten nærmere redegjørelse som etter avhendingsloven § 3-10(2) gir oppfordring til å undersøke nærmere. Når eiendommen er solgt ”som den er” og Deres klient har akseptert opplysningen slik den står uten å undersøke den nærmere eller tatt forbehold, plasseres risikoen hos kjøper.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det anføres videre at opplysningen i verdi- og lånetaksten om at det var et eldre bad *legger til grunn at badets oppbygning ikke har fulgt dagens forskrifter og normer samt at badets fremtidige levetid er betraktelig redusert. Dette følger av Norsk Byggforskningsinstitutt (NBI) hvor hver enkelt bygningskomponent har en begrenset levetid.*

Videre anføres det at: *For himlingen på badet fremgår det altså i taksten hva som er årsaken til fukt, men at skaden ikke videre er undersøkt av takstmannen. Ut fra en helhetsvurdering av salgsdokumentasjonen er det ikke tvil om at badet har en dårlig standard og annet har ikke Deres klient grunnlag for å forvente heller. Eiendommen kan i sin helhet være pen og godt vedlikeholdt selv om et enkeltstående rom ikke følger denne beskrivelsen, men da er det viktig at dette er beskrevet noe som vi finner for vår sak.*

Det anføres at *"Dersom det i selgers eiertid skulle ha forekommet vannlekkasje ned i himling som påstått ville det så være synlige fuktmerker i taket. Dette er verken avdekket av selger, takstmann eller kjøper selv før Deres klient avdekket den omtalte lekkasjen. Selger opplyser at Deres klients samboer og fagmann hadde en ekstra befaring i boligen den 05.02.06, der det heller ikke ble bemerket noe uten om det vanlige. Videre foretok selger selv en befaring ca en ukes tid før overtakelse og selger avdekket ikke noe utom det vanlige på det tidspunkt. Det fremgår heller ikke av overtakelsesprotokollen at selger eller kjøper har sett fuktmerker eller antydning til sådan. Det er opplyst at Deres klient merket en mugglukt i boligen og det fremgår også av takst fremlagt av Deres klient. Selger sier at de fire årene de har bebodd eiendommen ikke på noe tidspunkt merket noe mugglukt. Det kan tyde på at mugglukt har kommet som følge av den lekkasje som har oppstått.*

Det anføres videre at det var synlig for klager at vannledningene til dusjbatteri går opp gjennom gulvbelegget og at gjennomføringen er i dusjsonen. Slik Protector ser det har også kjøper blitt informert om skadene i himling gjennom verdi- og lånetaksten.

Protector anfører videre:

*Det at de nevnte skadeårsaker i rapporten kan tilbakeføres til selgers eiertid er ikke ensbetydende med at selger har kjent til lekkasje. Det kan imidlertid synes som at badets oppbygning og elde slitasje er årsaken til skaden og at det har bygget seg opp over tid og beklageligvis gjort seg til kjenne etter Deres klients overtagelse av eiendommen.*

*Selger har ikke hatt kjennskap til vannlekkasje fra badet, og det er ingen holdepunkter fr at selger måtte kjenne til vannlekkasje. Det selger imidlertid kjent til er at badet er gammelt og at det burde rehabiliteres, men dette kommer klart til uttrykk i verdi- og lånetaksten.*

Subsidiært anføres det at forholdet ikke ville virket inn på avtalen på grunn av den lave utbedringskostnaden. Selskapet viser til at en utbedringskostnad på 1,5-1,75 % av kjøpesummen ble

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ansett for lite i dommen inntatt i Lf-1997-816. Det vises også til det forhold at badet på grunn av alderen allikevel måtte påregnes rehabilitert.

Sekretariatet for Kalgenemnda for eierskifteforsikring treffer vedtak i saken 04.07.2007 (**Bilag 16**). Sekretariatet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Sekretariatet finner det bevist at skaden forelå forut for overtakelsen. Fra avgjørelsen hitsettes:

*Selskapet har vist til at selger bare har bebodd eiendommen i 4 år. Etter sekretariatets mening er dette mer en tilstrekkelig for å legge til grunn at selger her må ha hatt god kjennskap til eiendommen.*

*Den aktuelle eiendommen ble overtatt 21.02.2006 og tatt i bruk 24.02.2006. Vannlekkasjen inntraff allerede dagen etter. Det vil si 25.02.2006, jf kjøpers reklamasjon. Dette trekker etter sekretariatets vurdering i retning av [at] badet ikke var funksjonelt når vannlekkasje ble påvist umiddelbart etter innflytting. Dette taler isolert sett for at selger må ha kjent til lekkasjen, eller at det ikke var egnet for normalt bruk. I e-post fra megler av 23.03.2006 fremkommer det også at megler var kjent med at det rant "noe" fra toalett i vaskerommet i kjeller. Uttalelsen er etter sekretariatets mening uklar, men må tas til inntekt for at det kan være grunnlag for å anta at selger var kjent med badets mangelfulle tilstand. Skadens karakter taler også for at selger her ikke har noen rimelig unnskyldning for å være ukjent med lekkasjene på badet.*

Om betydningen av skadens karater uttaler sekretariatet:

*Sekretariatet kan vanskelig se dette på noen annen måte enn at man ved alminnelig bruk av badet ville bli kjent med at det var vannlekkasjer fra badet.*

Sekretariatet var av den oppfatning at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om forholdet. Sekretariatet vurderer så om det har innvirket på kjøpet at det ikke har blitt gitt opplysninger om forholdet. Det uttales:

*Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper her måtte regne med utgifter til oppussing av badet. I denne sammenheng vises det til at det var gitt negative opplysninger i salgsdokumentene om badets tilstand. Imidlertid mener sekretariatet at det fremstår som sannsynlig at kjøpers verdivurdering av eiendommen ville blitt annerledes om det var opplyst om pågående lekkasjer. Kjøper hadde grunn til å regne med et funksjonelt bad, ikke et bad som umiddelbart hadde behov for en full oppgradering.*

Videre uttaler sekretariatet at det er selger som har bevisbyrden for at unnlatte opplysninger ikke har hatt betydning for avtalen.

Ved brev datert 21.09.2007 meddeler Protector Forsikring ASA at de ikke endrer sin avgjørelse (**Bilag 17**). Det bestrides at selger kjente til forholdet. Det vises videre til at det var gitt risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen. Det vises til LE-2001-00656 og Bukkeboddommen og

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

anføres videre at utbedringskostnadene etter fradrag for standardheving utgjør mindre enn to prosent av kjøpesummen, og at det derfor ikke er tilstrekkelig avvik fra forventbar stand.

Ved brev datert 16.10.2007 klages saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**Bilag 18**). Det anføres at Bukkeboddommen ikke er relevant for tilfellet. Det etterlyses en tilbakemelding på spørsmålet om fradraget.

\*\*\*

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 1. Pkt jfr § 3-7.

Subsidiært bes Klagenemnda ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 1. Pt jfr § 3-8.

Atter subsidiært bes Klagenemnda ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2. Pkt.