

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 012

10.10.2007

**Saken omhandler:** Fukt og råteskader på bad, avhl. § 3-9.

2-roms selveierleilighet bygget i 1969 ble våren/sommeren 2005 solgt "som den er" for kr 1 125 000,- . Overtakelsen fant sted den 01.08.2005. Den 15.08.2005, i forbindelse med skifte av vask, oppdaget kjøper brune/svarte flekker bak vasken. Etter nærmere undersøkelser, fant hun fuktmerker også bak fliser i dusjhjørnet, veggplater og bunnsvill hadde fått fukt og råteskader. I salgsdokumentasjonen var det opplyst at man på sikt måtte påregne arbeider med bad, at badegulv ikke hadde en tilfredsstillende løsning. Badet var antatt oppusset på slutten av -80 tallet og tiltak for utbedring kunne påregnes. Selskapet avviste ansvar for forholdet under henvisning til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, samt at eiendommen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Kjøper er uenig i selskapets inntatte standpunkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca kr 72 000,-, - kr 95 000,-, inkl.mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

KFE legger i vurderingen til grunn at klagers advokat ved sitt brev til Forsikringsklagekontoret av 22.08.06 ikke lenger gjør gjeldende anførselen om at badet utgjør en mangel ved badet i medhold av avhendingslovens § 3-7 og § 3-8.

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er etter dette hvorvidt badets faktiske tilstand representerer en mangel ved eiendommen i henhold til avhendingslovens § 3-9 andre 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.

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.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I salgsdokumentasjonen var det gitt opplysninger om at badet var av eldre dato og at det hadde svakheter og fremtidig utbedringsbehov. Selv om det var gitt opplysninger om at badet var modernisert på slutten av 1980-tallet, kan dette neppe sies å ha gitt kjøper en berettiget forventning om at det samtidig var foretatt oppgraderinger av den underliggende konstruksjon.

Ut fra opplysningene i verdi- og lånetaksten oppstod utbedringsbehovene muligens noe tidligere enn man måtte forvente. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig til at eiendommen skal kunne anses for å være i vesentlig dårligere stand enn klager kunne forvente. Det vises i denne sammenheng til bestemmelsens forarbeider, Ot.prp.nr 66 (1990-1991) s. 92 jf. Ot.prp.nr 80 (1986-1987), hvor det fremgår at misforholdet mellom eiendommens faktiske tilstand og det kjøper kunne forvente må være "utvilsomt".

Med bakgrunn i de opplysninger som var gitt om badet i salgsdokumentasjonen finner ikke nemnda at eiendommens faktiske tilstand avviker vesentlig fra det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør etter dette ingen mangel i henhold til den inngåtte avtale mellom partene.

### Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-121 av 08.08.2007.

2 roms eierleilighet bygget i 1969, ble våren/sommeren 2005 solgt "som den er" for kr 1 125 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

Fra verdi- og lånetaksten (**Bilag 2**), fremgikk følgende på side 2: "*Seksjonen kan på sikt påregnes arbeider vedrørende kjøkken og bad.*" Under punkt 254 i taksten fremgikk det at "*Badegulv har ikke en tilfredsstillende løsning.*" Under punkt 315, fremgikk det at "*Badet er antakelig modernisert av tidligere eier p slutten av 1980-tallet. Det er ikke sluk i vaskeromsdel, og bereder står på et lavere nivå. Tiltak for utbedring kan påregnes.*"

Av selgers egenerklæringskjema fremgikk det at hun ikke var kjent med problemer knyttet til baderommet.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper overtok eiendommen 01.08.2005, og den 29.08.2005 ble det fremmet reklamasjon grunnet avdekkede fukt og råteskader på bad (**Bilag 3**). Klager opplyste i reklamasjonen at hun i forbindelse med problemer knyttet til skifte av vasken, oppdaget "...brune/svarte merker på tapetet som sannsynligvis skyldtes lekkasjer over tid." Hun fikk da mistanke til at det kunne være ytterligere skader på badet. Som en følge av dette "... demonterte jeg dusjkabinettet og løsnet på en del fliser inne i dusjavdelingen."

Av besiktigelsesrapport fra Gjensidige forsikring av 18.08.2005 (**Bilag 4**), fremgikk det: *Ved bruk av dusj har vann trukket ut og opp i baderomsvegg via utetthet. Overtid har dette medført at veggplatene av spon og bunnsvill har fått fukt og råteskader. Dette medfører at store deler av innredete vegger og overflater bør skiftes.*

Kjøper innhentet deretter takstrappport av 15.09.2005 som ble oversendt selskapet (**Bilag 5**). Fra punktet "Skadeårsak" hitsettes: *"Årsak til skade er inntregning av fukt i forbindelse med bruk av dusjen. Gulvet er støpt inntil eksisterende veggplater uten tettesjikt og membran. Dette fører til at det ved bruk av åpen dusj på gulvflisene trekker det fuktighet ned i betonggulvet, som så har direkte kontakt med sponplatene. Det er også feil utførelse å bruke sponplater på vegg i dusjnisen da disse trekker fuktighet meget lett. Skaden har utviklet seg over lang tid, trolig fra badet ble pusset opp. Løsningen som er valgt er ikke av håndverksmessig faglig kvalitet. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 72 000,-.*

Selskapet avviste at forholdet representerte en mangel ved eiendommen i brev av 30.09.2005 (**Bilag 6**). Dette da det ikke var holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

De fant heller ikke at forholdet representerte et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare, jf avhendingslovens § 3-9 annet alternativ. Det ble i denne sammenheng vist til at *"Badet er 17 år gammelt, direkte vannpåkjenning på gulv og vegger vil alltid være risikabelt på bad av denne alder. Det er opplyst at badegulvet ikke har tilfredsstillende løsning, og at det må påregnes arbeider og tiltak for utbedring av bad. Dette er opplysninger som gir grunn til bekymring. Utgifter til utbedring vil her være forventbart.*

Kjøper kontaktet deretter advokat som tilskrev selskapet i brev av 12.10.2005 (**Bilag 7**). I brevet ble det stilt spørsmål til om selger måtte være kjent med forholdet da baderomsveggen virket nymalt. Videre ble det anført at utbedringskostnadene, opplyst å utgjøre 6,4 % av kjøpesummen, var av en slik størrelsesorden at det var tilstrekkelig til å utgjøre en vesentlig mangel ved eiendommen. Det ble videre varslet krav om erstatning for de utgifter kjøper var blitt påført som en følge av skaden.

I brev av 24.10.2005, (**Bilag 8**), fastholdt selskapet sitt standpunkt. I tillegg til de tidligere anførsler, ble det vist til Nors Byggeforskningsinstituttts intervaller for levetid for baderomspanel, 5-10 år, og levetid for flislagt gulv, 10-20 år. I tillegg ble det lagt vekt på at det i verditaksten var gjort fradrag på i alt kr 230 000,-, for *"gjenstående arbeider, alder, utidsmessighet eller lignende"*.

Via sin advokat fastholdt kjøperen sitt krav i brev av 11.11.2005 (**Bilag 9**). Det ble anført at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at *"... det er foretatt noe modernisering og overflatebehandling i senere tid."* ... *"I tillegg var det synlig på visning at badet hadde en modernisert standard."* Advokaten fremholdt at

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

dette måtte ligge til grunn for kjøpers forventninger, med mindre det var gjort oppmerksom på at det ikke var gjort noe med badet siden byggeåret.

Med bakgrunn i ovennevnte anførte advokaten at det måtte legges til grunn at badet var modernisert i nyere tid, hvilket måtte legges til grunn for mangelsvurderingen.

Advokaten fremholdt videre at de opplysninger som var gitt i verdi- og lånetakst ikke endret hennes klients berettigede forventninger da det ikke var "...opplyst at det var fuktgjennomgang i vegger på bad. Det er heller ikke opplyst at badet umiddelbart trengte utbedring. Det er heller ikke opplyst at moderniseringer ikke er utført håndverksmessig." Det ble også hevdet at det på slutten av 1980 tallet ble stilt krav til at baderomsvegger og gulv skulle være tette.

I brevet ble det også gjort oppmerksom på at kostnadene som var beregnet i den fremlagte takst fra kjøper, ikke tok høyde for et nytt bad i henhold til dagens våtromsnorm og at det var innhentet et pristilbud som i vesentlig grad oversteg kostnadsestimatet. Advokaten fremholdt videre at fradraget som var gjort i verdi- og lånetaksten ikke omfattet fukt og råteskadene i veggen. Endelig ble det opplyst at det var innhentet et tilbud på utbedring av badet tilbake til den stand advokaten mente kjøper kunne forvente. Tilbudet var på i alt kr 92 918,-.

I brev av 07.12.2005 (**Bilag 10**), fastholdt selskapet avslaget i det de viste til sine tidligere begrunnelser.

Saken ble klaget inn til Forsikringsklagekontoret i brev av 03.02.2006 (**Bilag 11**). I brevet oppsummert advokaten anførselene som var fremført overfor selskapet.

Etter en vurdering av klagen fant Forsikringsklagekontoret å tilslutte seg selskapets vurdering av saken. Vurderingen ble formidlet til klager i brev av 25.07.2006. (**Bilag 12**).

Klager fastholdt sitt standpunkt i brev av 22.08.2006 (**Bilag 13**). Forutsatt at Forsikringsklagekontoret ikke endret standpunkt, ble saken anmodet fremlagt for nemnda for vurdering.

\*\*\*

KFE bes ta stilling til hvorvidt badets faktiske tilstand er av en slik karakter at eiendommen må anses for å være i vesentlig dårligere stand, slik at det representerer en mangel i henhold til avhendingslovens § 3-9 annet alt.