

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 034

27.09.2007

**Saken omhandler:** Utett bad, §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1930, ble i mars 2006 solgt "som den er" for kr 2.650.000,-. Overtakelsen fant sted 15.04.2006. Da kjøper benyttet seg av dusj på bad i 2.etasje for første gang, oppdaget de at det rant vann ned i stuen som lå like under badet. Selskapet avviste ansvar på bakgrunn av at selger verken hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 og at det utette badet ikke representerte et vesentlig avvik fra forventet stand.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 102 500,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er om det påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-7 eller § 3-9.

### Avhendingslovens § 3-7

For at det påberopte forhold skal representere en mangel etter denne bestemmelsen er det et vilkår at selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Videre oppstiller loven et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene.

Med bakgrunn i de foreliggende opplysninger, finner nemnda ikke at det er grunnlag for ansvar etter denne bestemmelsen. Det vises i denne sammenheng blant annet til at det ikke er avdekket spor etter tidligere lekkasjer i den underliggende etasje.

### Avhendingslovens § 3-9 annet punktum

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

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Med bakgrunn i de opplysninger som fremgikk av salgsdokumentasjonen, måtte klager legge til grunn at badet var ca 16 år på avtaletidspunktet. Nemnda er enig med klager i at badet var i dårligere stand enn man kunne forvente. Badet hadde imidlertid nådd en så høy alder at det etter nemnda sitt syn ikke var i vesentlig dårligere stand enn det objektiv sett forventbare. 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". Sett i forhold til badets alder finner nemnda heller ikke at utbedringskostnadene, vurdert opp mot kjøpesummen, er av en slik størrelsesorden at vesentlighetsterskelen kan anses for overskredet.

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. Sekretær: Brodtkorb

---

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-151 av 24.09.2007.

Enebolig ble mars 2006 solgt "som den er" for kr 2 650 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og verdi- og lånetakst over eiendommen (**Bilag 3**). Fra salgsoppgaven (**bilag 2**) hitsettes:

*"Standard: Velholdt enebolig med god standard og planløsning ... Bad og kjøkken er nytt i ca. 1990"*.

I verdi- og lånetakst datert 15.02.2006 (**bilag 3**) fremgikk det:

### **Pkt. 273 Baderomsinnredning**

*Badet er flislagt på gulv og vegger, med varmekabler i gulv. Sanitærutstyr består av toalett, innredning med helstøpt servant, dusj vegg. Påkostninger: Nytt blandebatteri på servant. Vedlikehold:*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Fotdusj er defekt. Vegger på gulv og bad er kontrollert med fuktindikator og det er ikke registrert fuktverdier på befaringdagen.*

Av selgers egenerklæring (**bilag 4**) opplyste selger:

*Spørsmål 1: Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Ja. Fuging ufullstendig vegg.*

*Spørsmål 4: Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen? Svar: Ja. Se tilstandsrapport.*

Kjøper overtok boligen 15.04.2006 (**bilag 1**). Kjøper flyttet ikke inn i huset før 22.06.2006. 24.06.2006 benyttet de seg av dusj på bad i 2.etasje for første gang, og oppdaget da at det rant vann ned i stuen som lå like under badet. Kjøper reklamerte til selskapet ved brev av 27.06.2006 (**bilag 5**). I reklamasjonen anførte kjøper:

*"Verken i egenerklæringen eller i taksten er det opplysninger om at det er eller har vært lekkasjer på badet. I egenerklæringen står det anmerket at en vegg på badet er ufullstendig fuget, selger anga at dette er veggen bak toalettet som ikke er i nærheten av dusjsonen. I taksten står det videre at "vegger og gulv på badet er kontrollert med fuktindikator og det er ikke registrert fukt på befaringdagen". Det er heller ingen tegn til lekkasje ved inspeksjon av stuetaket (ikke på visningsdagen, ved overtakelse eller nå), taket er hvitmalt panel uten misfarging eller sprekker i malingen.*

*Ut i fra de opplysningene som ble gitt og hvordan badet fremstod ved visning, hadde vi grunn til å forvente at dette var et baderom som var i daglig bruk. Slik badet er nå kan det ikke brukes. Vi anser dette som en betydelig feil som det ikke ble opplyst om og som vi ikke hadde grunn til å forvente".*

Kjøper fremla skaderapport av Bergen Taksering etter befaring utført 28.06.2006 (**bilag 6**). Fra rapporten hitsettes:

*"For å finne ut om det er lekkasje ble vann i dusj på satt og spylt i kun sluk inne i dusj. Det kom ikke noe vann ned. Det ble lagt en plast pose i sluk for å tette for vann. Etter ca 10 min begynte det å lekke vann ned i stue rett under dusjsone. Utett bad. "*

Videre konkluderte takstmannen i rapporten:

### **Bad 2. Etg:**

- Ikke noen synlig membrantetting i sluk.
- Fall på gulv er ok.

Utbedringskostnadene ble i skaderapporten estimert til kr. 102.500,- inkl. mva.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet forela reklamasjonen for selger av eiendommen, som kommenterte denne i skriv datert 04.07.2006 (**bilag 7**). Selger hadde ikke kjennskap til noen lekkasje fra bad slik kjøper beskrev i reklamasjonen. Badet hadde vært i daglig bruk av selger frem til overtakelsen 15.04.2006. Det ble videre anført at informasjon som ble gitt i egenerklæring var korrekt, og at selger ikke hadde gitt muntlige opplysninger i tillegg til dette. Selger opplyste;

*"Taket i stua under badet er malt for om lag to år sidan, i samband med bygging av ny peis. Ein skulle tru at lekkasjar pågått over tid burde vise igjen i dette, men kjøper oppgir at taket er "uten misfarging eller sprekker i malingen".*

Selskapet av slo kjøpers reklamasjon ved brev av 22.08.2006 (**bilag 8**). Det var ikke holdepunkter i sakens dokumentasjon for å anta at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller de anførte forhold. Det reklamerte forhold gjorde heller ikke at boligen avvek vesentlig fra forventbar stand, jf avhl. § 3-9, 2.pkt. Det ble vist til at badet var 16 år gammelt, og befant seg innenfor det tidsintervall beskrevet av Norsk Byggforskningsinstitutt (NBI) hvor utskifting var påregnelig (forventet levetid bad er 10-20 år). Selskapet anførte blant annet:

*"... Når det gjelder negative forhold ved badet, er det opplyst i egenerklærings skjemaet at det manglende fuging ved vegg. Ut i fra disse opplysningene samt at våtrommet er gammel, vet man at levetiden kan nærme seg slutten ... I taksten er det gitt et fradrag i teknisk verdi for elde og slitasje. I dette tilfellet, er fradraget satt til kr. 200 000,-. Kjøp av en eldre fast eiendom vil alltid ha et element av risiko, og jo eldre eiendom, jo større vil risikoen være..."*

Selskapet konkluderte etter dette:

*"Tatt i betraktning påregnelig vedlikehold og alder, må forventningene som kan legges til grunn for det påberopte forholdet reduseres tilsvarende. Kostnadene etter aldersfradraget vil etter vårt syn dessuten ikke utgjøre et vesentlig beløp sett i forhold til kjøpesummen av eiendommen slik avhendingsloven krever. Basert på en helhetsvurdering kan vi ikke se at det i denne saken foreligger slikt vesentlig avvik, og at selger kan holdes ansvarlig for dette ut i fra avhl. § 3-9, 2.pkt".*

Kjøper tok kontakt med advokat for bistand i saken, og påklaget selskapets avslag ved brev av 21.09.2006 (**bilag 9**). Kjøper fastholdt sitt krav, og anførte at det forelå en mangel i henhold til avhl. § 3-7. Det ble avdekket manglende membran på badet, og når det oppsto lekkasje aller første gang kjøperne benyttet seg av dusjen, var det tvilsomt at selger ikke hadde hatt kjennskap til at gulvet ikke var tett. Det ble anført at dette var noe selger måtte ha kjent til i henhold til avhl. § 3-7. Videre fremgikk det av brevet:

*"Dersom kjøperne hadde kjent til at badet var lekk, så ville de ikke ha bydd så mye for boligen. Dette er et ungt par (begge er studenter), som har presset sin økonomi maksimalt for å få råd til denne boligen. Lekkasje i bad er noe som må utbedres raskt. Dersom de hadde kjent til at det ville komme en umiddelbar ekstraavgift på hele 82.000,- så ville de ha redusert sitt bud tilsvarende".*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Når det gjaldt selskapets anførsel om at det i verdi- og lånetaksten var gjort fradrag for kr. 200.000,- anførte kjøper at et slikt fradrag for en bolig fra 1930 var svært lite, og at det da tydet på at kjøperne hadde kjøpt en bolig i god stand for alderen. Kjøper ga til slutt et forlikstilbud til selskapet på kr. 60 000,- for et minnelig oppgjør i saken og på grunn av ønsket om en rask løsning.

Selskapet avsto på ny kjøpers klage ved brev av 29.09.2006 (**bilag 10**). Selskapet fant ingen grunn til å betvile at selger ikke hadde hatt kjennskap til lekkasjer fra badet. Selger hadde bodd i boligen i 13 år. Badet var eneste vaskemulighet, og det var verken spor av tidligere eller pågående lekkasjer i himlingen under badet. Til slutt bemerket selskapet:

*"For øvrig kan vi ikke se av den innsendte dokumentasjonen at det er konkludert med at det ikke er membran overhodet i badegulvet. I henhold til rapport fra Bergen Taksering, er det kun konstatert at det ikke er synlig membrantetting i sluk. Dette er helt normalt dersom det er benyttet smøremembran. For øvrig er det aktuelle badet oppført lenge før våtromsnormen var alminnelig kjent kunnskap blant håndverkere".*

Kjøper påklaget på ny selskapets avgjørelse ved brev av 10.10.2006, og viste til uttalelser fra Byggforsk og Byggforskriften av 1987 (**bilag 11**). Kjøper anførte avhl. § 3-9, 2.pkt i tillegg til misligholdt opplysningsplikt. I brevet fremgikk det;

*"De har i Deres brev av 22.08.2006 anført at Norsk Byggforskningsinstitutt har lagt til grunn en levetid på bad er 10-20 år. Dette er positivt feil. Vedlagt er to brev som Byggforsk har skrevet for å klarlegge dette punkt ... Levetiden som De viser til er først og fremst intervaller som grunnlag for planlegging og budsjettering. De viser også til at levetidsangivelsen er kun en angivelse for når man bør bemerke en mulig usikkerhet i tilstandsrapporten. I år 2000 legger Byggforsk til grunn at bad bygget etter deres anbefalinger de siste 15 årene, skal ha en levetid på 40 til 60 år".*

Når det gjaldt tetting av bad anførte kjøper videre:

*"I forskrift av 1987 legges det til grunn at et bad skal være tett. Jeg har også vedlagt veiledning til byggforskriften av 1987. Det fremgår av den at enten skal det være sveisbart banebelegg der, eller så skal utførelsesforslagene til NBI være fulgt. Nettopp disse forslagene gir en levetid på 40 – 60 år. De anfører at det kan være smøremembran i gulvet. Hvis det er det, så vil det være et vesentlig avvik i forhold til kravene da badet ble bygget. Da vil det foreligge et avvik fra hva kjøper kunne forvente, jf avhl. § 3-9. Uansett er det usannsynlig at det er lagt smøremembran der, da takstmann Madsen ikke oppdaget noen mansjettring i sluket når han sjekket. Korrekt legging av smøremembran, fordrer at man bruker en mansjettring."*

Selskapet fastholdt sitt standpunkt, og avsto på ny kjøpers krav ved brev av 20.10.2006 (**bilag 12**). Det hadde ikke kommet nye momenter i saken. Selskapet gjorde oppmerksom på at smøremembran

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

var en godkjent utførelse etter den henviste byggeforskrift av 1987 samt at det ikke var noe krav i denne forskriften om mansjettring.

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret (FKK) ved brev av 09.11.2006 (**bilag 13**). Kjøper fastholdte sitt krav, og anførte at det var feil av selskapet å hevde at Norsk Byggforsk legger til grunn en levetid på 10 – 20 år på bad. Selger hadde tilbakeholdt opplysninger etter avhl. § 3-7, og hadde kjøperne vist at badet måtte rehabiliteres ville de ikke kjøpt boligen til den prisen. Det ble her vist til Forsikringsskadenemndas sak 6009. I tillegg gjorde badet at boligen avvek vesentlig fra forventbar stand i henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt ettersom boligens bad var reklamert med som ”nytt i 1990”.

Ved brev fra FKK til selskapet datert 20.04.2006 (**bilag 14**) ba kontoret om å få fremlagt selgers kommentar før kontoret tok stilling til hvorvidt selger måtte hatt kjennskap til lekkasjen i henhold til avhl. § 3-7. Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt bemerket kontoret imidlertid:

*”Det aktuelle badet var således på kjøpstidspunktet 16 år gammelt. I selskapets brev av 22.08.06 er det vist til at Norsk Byggforskningsinstitutt opererer med en levetid på bad på 10-20 år. Det er med utgangspunkt i dette anført at funksjonssvikt med tilhørende behov for utskiftning er påregnelig. I saken er det fremlagt brev fra Norsk Byggforskningsinstitutt av bla. 5.5.03 med beskrivelse av hvordan levetidstabellene skal forstås. Fra brevet gjengis ... [utdrag] ... Vårt kontor forstår dette slik at levetidsangivelsen for bad på 10-20 år ikke nødvendigvis innebærer at funksjonssvikt er påregnelig i dette intervallet, men at dette må vurderes konkret i det enkelte tilfellet. Vårt kontor legger i foreliggende sak til grunn at badet ikke var av en slik alder at alderen i seg selv ga kjøper grunn til å forvente funksjonssvikt. Det fremkom heller ikke av de øvrige opplysningene som ble gitt at en funksjonssvikt var nærliggende. De opplysninger som ble gitt ga etter vår oppfatning tvert imot grunn til å forvente at badet var velfungerende. Den svakhet som nå er avdekket og beskrevet i rapport av Helge Madsen utgjør derfor etter vår oppfatning et avvik fra det som kunne forventes av badet”.*

Kontoret kom også frem til at utbedringskostnadene rent kvantitativt sett i forhold til kjøpesummen var tilstrekkelig til at vesentlighetsvilkåret kunne oppfylles (3,86 % av kjøpesummen). Selskapet ble etter dette bedt om å vurdere saken på nytt.

Etter en ny vurdering av saken avslo selskapet på ny kjøpers krav ved brev av 10.05.2007 (**bilag 15**). Selskapet anførte at det var alminnelig akseptert, både gjennom rettspraksis og forsikringsselskapenes egen praksis, at man ved vurderingen av § 3-9 kunne gjøre fradrag for alder. Fradraget skulle tas før man vurderte hvorvidt kostnadene var vesentlige. Det ble her vist til lagmannsrettsdom med referanse LH-2006-13671. Videre anførte selskapet:

*”I det foreliggende tilfellet, er vi av den oppfatning at er berettiget å gjøre et fradrag på minst 50 % ettersom badet er 16 år gammelt. Basert på en helhetsvurdering ut i fra badets alder samt at*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*kostnadene etter aldersfradrag kun utgjør 1,93 % sett i forhold til kjøpesummen på kr. 2 650 000, er vi av den oppfatning at kostnadene ikke utgjør et vesentlig beløp slik avhl. § 3-9 krever”.*

Ved brev av 30.05.2007 informerte FKK selskapet om at saken ville bli forberedt til behandling i Forsikringsskadenemnda (**bilag 16**).

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt selger har gitt manglende opplysninger vedrørende boligens bad i henhold til avhl. § 3-7. Videre blir spørsmålet om utett bad representerer et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare i henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt.