

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTAELSE KFE - 130

24.02.09

Saken omhandler: Forhold knyttet til bad, vinduer, terassedør, pipe/ildsted, el- installasjon kjøkken, samt dårlig avrenning på kjøkken, jfr avhl §§ 3-7, 3-8 og § 3-9, 2.pkt.

Bolig oppført i 1961, ble i oktober 2005 solgt "som den er" for kr. 1.375.000,-. Ved rørleggerarbeid på badrom ble kjøper gjort oppmerksom på manglende membran i veggene. OPAK utarbeidet tilstandsrapport over boligen, som avdekket mangler på badrommet, samt dårlig avrenning på kjøkkenet. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon da oppussing på badrom var utført av selger, slik at kjøper ikke kunne ha samme forventinger som om badet var pusset opp av fagfolk. Videre måtte byggeforskriftene av 1969 måtte legges til grunn. Kjøpers advokat opprettholdt kravet og utvidet reklamasjonen til også å gjelde mangler ved ildsted/pipe, trege vinduer, samt en terassedør som gikk feil vei. Saken ble klaget inn til forliksrådet, men ble henvist til retten. Kjøpers advokat rettet på ny krav mot selskapet. Selskapet avsto under den henvisning at selger ikke hadde utført noe arbeid på det elektriske anlegget, pipe/ildsted eller montert noen ekstra vannlås på kjøkkenet. Selskapet anmodet samtidig kjøpers advokat om å få saken overprøvd for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Saken ble oversendt til KKEFE, som under tvil avsto kjøpers krav. Kjøpers advokat har klaget saken inn til Klagenemnda med den bemerkning at selger må holdes ansvarlig etter avhl §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr. 128.225,- inkl mva, samt kr. 22.735,- inkl mva i takstutgifter. Samlet sum utgjør kr. 158.718,- inkl mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Bad

KFE er av den oppfatning at opplysningene knyttet til selgers egenarbeider på badet kunne ha vært klarere. Når opplysningene som fremkommer av salgsdokumentasjonen sees i sammenheng, fremgår det imidlertid at det som er gjort av arbeider på badet, flisleggingen, er gjort av selger selv. Ut fra de gitte opplysninger kunne man etter nemnda sitt syn ikke ha berettigede forventninger om at badet var nytt. KFE kan etter dette ikke se at det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger knyttet til badrommet. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vinduer, verandadør

Hva gjelder disse forholdene er nemnda enig med sekretariatet. Det er ikke dokumentert hva årsaken til feilene er eller omfanget av de antatte utbedringskostnadene. Forholdene avvises derfor fra realitetsbehandling, jf. § 8, jf § 5 bokstav D i mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Elektrisk installasjon

Ut i fra sakens skriftlige dokumentasjon er det ingen holdepunkter for at det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om det aktuelle forhold. Nemnda finner etter dette at det verken er grunnlag for ansvar etter avhendingsloven § 3-7, eller § 3-8.

Ildsted

Isolert sett er det på det rene at det er gitt mangelfulle opplysninger om forholdet, jf avhendingsloven § 3-7 første punktum. For at det skal foreligge mangel etter denne bestemmelsen, er det imidlertid ikke tilstrekkelig at det er gitt mangelfulle opplysninger. Det kreves også at opplysningene har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven § 3-7 annet punktum

Utbedringskostnadene er opplyst å være kr 12 000, inkl. mva. Ut fra en objektiv målestokk vurderer nemnda kostnadene til å være så vidt beskjedne at de mangelfulle opplysningene ikke kan anses for å ha virket inn på avtalen mellom partene. Forholdet utgjør derfor ingen mangel.

Treg vannlås

Forholdet anses for å være innenfor det man må forvente ved kjøp av en eldre boligeiendom. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingslovens bestemmelser.

Samlet vurdering, avhendingsloven § 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 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

Når det gjelder badet, er nemnda av den oppfatning at klager ikke kunne ha forventninger om et omfang på arbeidene ut over hva som fremgikk av salgsdokumentasjonen. Der var det opplyst at badet var flislagt de siste 5 år før avtaleinngåelsen og at dette arbeidet var utført av selger selv. Klager kunne derfor ikke ha berettigede forventninger til at det samtidig var skiftet sluk og lagt nytt tettesjikt bak flisene. Overfor nemnda er det ikke dokumentert større følgeskader som en følge av lekkasjer i badet.

Hva gjelder det elektriske anlegget og ildstedet er utbedringskostnadene, objektivt sett, beskjedne. Det er heller ikke helt uvanlig at det foreligger mindre feil ved slike forhold ved eldre boligeiendommer.

Etter en helhetsvurdering finner nemnda at eiendommens faktiske tilstand er dårligere enn klager kunne forvente. Nemnda har likevel kommet til at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Erstatningsposter

Et krav på erstatning etter avhendingsloven § 4-14 forutsetter at det foreligger en mangel ved eiendommen. Når nemnda har kommet til at det ikke foreligger mangel, er det dermed heller ikke grunnlag for erstatning.

Konklusjon:

Klagen avvises for så vidt gjelder vinduer og verandadør. For øvrig gis klager ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-436

Bolig oppført i 1961, ble i oktober 2005 solgt ”som den er” for kr. 1.375.000,- jf kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/selgers egenerklæring (**bilag 2**) og verdi- og lånetakst (**bilag 3**). Fra salgsoppgaven (**bilag 2**) hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

S. 1 Standard:

Eiendommen har god standard – nytt flislagt bad med badekar.

Fra selgers egenerklæring hitsettes:

Pkt. 1: Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, for eksempel sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: "nei".

Pkt. 2.1: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing de siste 5 år? Svar: "Ja".

Pkt. 2.2: Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og av hvem, og om det ble skiftet sluk. Svar: "oppussing gjort av eier, lagt nye fliser."

Pkt. 10: Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer? Svar: "nei".

Pkt. 11: Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer? Svar: "nei".

Pkt. 13: Kjenner du til manglende ferdigattest/feil/skader/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen? Svar: "nei".

I verdi- og lånetakst (**bilag 3**) ble det blant annet opplyst:

Pkt. 233 Vinduer og dører i yttervegg

...Vinduer i stue er defekte og må skiftes.

Kjøper overtok eiendommen 01.11.2005 (**bilag 1**). Ved brev datert 29.03.2006 reklamerte kjøper ved advokat Jørund Lægland til Protector Forsikring ASA (**bilag 4**). Det ble reklamert over mangler på baderom, da baderommet ikke hadde noen form for membran mellom flisene og veggplatene, samt kloakkklukt fra både bad og kjøkken. Kjøpers advokat fremsatte krav om erstatning/prisavslag for de reklamerte forhold. Vedlagt reklamasjonen fulgte befaringsrapport fra OPAK datert 10.11.2005 (**bilag 5**). Av denne fremkom det at kjøper etter overtakelse hadde kontaktet rørlegger for og blant annet å feste blandebatteri på baderommet. Kjøper ble da opplyst om at badet var ubrukelig, og ble anbefalt å ta kontakt med OPAK AS. Fra rapporten hitsettes:

" BEFARING

Kjøkken:

Kjøkkenhimlingen som ligger rett under badet ble kontrollert og det ble ikke registrert noen merker etter vanngjennomtrengingen.

Imidlertid er himlingen relativt ny, og alle ledninger i form av PRL- ledninger er gjemt bak taklistene. Denne type ledninger er beregnet til å ligge åpent, og det er ikke lov å tekke inn disse.

Likeledes er det registrert meget treg avrenning fra kjøkkenbenken.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Bad:

...Fuktregistreringen viste at det ligger fukt bak flisene både på ytterveggen og i gavlveggen rundt badekar.

Det ble også registrert til dels betydelig fuktighet i gulvet under flisene.

På ytterveggen, ved å flytte gardinen, ble det avdekket at flisene sannsynligvis er limt rett på huntonittplate uten noen form for membran eller priming.

... Ved å kontrollere sluket kan man registrere at det er gammelt støpejernsluk, sannsynligvis fra byggeåret 1961, med påstøp som er malt rød.

I slukkanten kan man også registrere et PVC vinyl banebelegg som ligger på gulvet over påstøpen. Belegget er ikke ført ned i sluket.

... Under servanten kan man registrere rørgjennomføring i veggen.

Når man fjerner silikon rundt rørgjennomføringen, er det rett inn på huntonittplaten uten noen form for membran.

Rørledningene til kranbatteriet er ikke festet til veggen.

Ved terskelen er det også detaljer som kan kontrolleres, som bekrefter manglende membran på veggen.

Ved å løfte mansjettene rundt wc- oppstikket, kan det ikke registreres oppbrett av gulvbelegget langs soilen.

OPAKS VURDERING

Arbeidene bærer tydelig preg av til dels betydelig manglende faglig innsikt av den utførende. Vår vurdering er at veggene er uten noen form for membran, og badet er derfor uegnet til å tilføres fuktighet på veggene.

Gulvet har et vinyl banebelegg som utgangspunkt og som fungerer som membran, og flisene er lagt direkte på banebelegget.

Denne fremgangsmåten er i og for seg grei, men det kreves at man har innsikt i hva slags limtyper og opprulling av belegget før arbeidene begynner.

Normalt ved rehabilitering av denne typen bad blir også sluket skiftet ut.

Erfaringsvis er overgang mellom slukets støpejernkant i flensen og påstøpen utett ved vannbelastning. Denne detaljen er heller ikke ivaretatt på dette badet.

Vår vurdering er derfor at skal man oppnå tilfredsstillende resultat, bør badet i sin helhet legges om."

Utbedringskostnadene til utskifting av hele badet ble i rapporten satt til kr. 130.000,- inkl mva.

Alternativ to var en partiell utbedring som ville beløpe seg på kr. 50.000,- inkl mva.

Utskifting av sluk ble beregnet til kr. 10.000,- inkl mva.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 06.04.2006 av slo selskapet kjøpers krav (**bilag 6**). Selskapet fant ikke grunnlag for ansvar etter avhl §§ 3-7 eller 3-8. Vedrørende avhl § 3-9, 2.pkt. anførte selskapet:

"Betydningen av at eier selv har utført arbeidene på badet:

Selger har i sitt egenerklæringsskjema skrevet at han har utført flisearbeidene på badet selv. Din klient er således klar over at arbeidene på badet ikke er utført av fagfolk.

Dette må få betydning for vurderingen av om det påberopte forhold utgjør et vesentlig avvik fra avtalen.

Forskriftskrav:

Utbedringene skal ikke gjøre byggverk mer i strid med lover og forskrifter enn de allerede er. For eksempel må ikke utbedringene medføre at konstruksjonenes fuktsikkerhet eller brann- og lydtekniske egenskaper forringes.

Det er vår klare oppfatning at arbeidene som er utført av selger er av en slik art at de ikke utløser forskriftskravene av 1997. Det er således byggeforskrifter 1969 som badet skal bedømmes etter. Det var den gangen krav om vannrett golv i bade-, dusj- og vaskerom. Det var ikke krav om tette vegger. Krav til sluk og fall på golv til sluk var ikke omtalt.

Baderommet er dermed ikke i en vesentlig dårligere stand enn avtalt.

Endret bruk av baderom:

Ved hovedombygging, dvs. endring eller reparasjon som etter kommunens skjønn medfører at enkelte deler av bygningen i det vesentlige vil bli fornyet, samt ved bruksendring, må man tilfredsstillende kravene i dagens regelverk. Din klient ønsket å endre bruken av badet. Dette medfører endringer av krav til veggene. Dette er derimot et forhold som oppstår ene og alene pga din klients ønske om å endre bruken av badet."

Ved brev datert 13.10.2006 innga Mesterhåndtverkeren pris på utbedring av baderommet (**bilag 7**). Rørleggerarbeid, elektrisk arbeid, snekker arbeid samt flislegging og malerarbeid ville beløpe seg på kr. 106.875,- inkl mva.

Gardemoreregionens Interkommunale Brannvesen IKS ble rekvirert for å befare boligen. Ved tilsynsrapport datert 18.10.2006 (**bilag 8**) fremgikk det at ildsted i kjelleren var defekt. Videre ble det avdekket avvik ved plate på gulv under ovn, feil på røykinnføringsrør, lekkasje mellom foringsrør og sotluke, samt at typegodkjent taksikringsutstyr måtte anskaffes og monteres. Det fremgikk også at det hadde vært foretatt tilsyn den 24.11.2003.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

NB Bygg AS innga pristilbud på utbedring vedrørende pipe/ ildsted i brev av 09.05.2007 (**bilag 9**). Det fremgikk at røykinnføringsrør i pipen måtte mures igjen, slik at det kunne lages et hull lengre opp. Videre var ovnen ulovlig montert og måtte fjernes. Utbedringskostnadene ble satt til kr. 12.000,- inkl mva.

Ved brev datert 21.05.2007 innga Moelven Elektro AS et pristilbud tilknyttet utbedring av det elektriske anelgget på kjøkkenet (**bilag 10**). Utbedringskostnadene ble satt til kr. 4 450,- inkl mva.

I brev av 10.09.2007 påklaget kjøpers advokat selskapets avgjørelse (**bilag 11**). Reklamasjonene ble utvidet til også å omfatte feil ved ildsted/pipe, trege vinduer, samt verandadør som gikk feil vei. Kjøpers advokat viste til selgers egenerklæring og bemerket i tilknytning til dette:

*"... **Konklusjon vedrørende selgers opplysninger:***

Selger satt inne med mye informasjon om eiendommen som kjøper aldri mottok. Selger måtte vite at denne informasjonen var av stor betydning for kjøper.

Selger har kun opplyst at han har lagt fliser selv. Ut fra de opplysningene som forelå er det altså kun selve flisleggingen som selger har gjort selv. Det reelle forhold er helt annerledes. Som påpekt i OPAKs rapport kan selve flisleggingen i seg selv virke tillitvekkende og gi et inntrykk av god standard.

Etter min oppfatning har selger ikke gitt riktige opplysninger om eiendommen. Jeg mener også at selger har gitt mangelfull informasjon. Det er flere forhold ved eiendommen som er viktig for en kjøper og som en kjøper forventer å bli informert om.

Som beskrevet ovenfor har selger tilbakeholdt viktig informasjon om flere forhold ved leiligheten.

Jeg kan ikke se det annerledes enn at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9, jfr §§ 3-7 og 3-8."

Subsidiært ble fra kjøpers advokat anført at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente ved avtaleinngåelsen, jfr avhl § 3-9, 2.pkt. Det ble anført:

"... Når man kjøper en leilighet som markedsføres med "nytt flislagt bade" forventer enhver kjøper at badet skal tåle normal bruk.

Ved et "nytt flislagt bad" forventer man også at sluket er skiftet og at badet generelt er oppusset i henhold til dagens krav til våtrom.

Forholdene i saken gir ikke grunn til å anta at badet var i så dårlig forfatning.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det foreligger etter dette et klart misforhold mellom badet slik det fremstod i markedsføringen og det produktet som kjøper har overtatt. Det ble ikke gitt informasjon om arbeidene på badet, tilstand eller kvalitet på arbeidene verken fra selger eller megler.

Selger visste under markedsføringen at badet slik det fremstod var et pre ved boligen og at dette var et viktig forhold ved leiligheten. Leilighetens opprinnelige byggeår er 1961. Et nyoppusset bad vil derfor ha mye å si for verdien på leiligheten og kjøpers forventinger med hensyn til oppussing. Ut fra opplysningene gitt fra selger skulle det ikke være behov for oppussing av badet da det var helt nytt.

... I tillegg kommer de øvrige manglene som er påpekt med ulovlig ledningsanlegg på kjøkken, ikke godkjent ildsted, dobbel vannlås på kjøkkenet, tett avløpsrør i kjeller med kloakkklutt, trege vinduer og verandadør, samt at verandadør er montert feil vegg."

Ved brev datert 21.09.2007 avslo selskapet på nytt kjøpers krav (**bilag 12**). Vedrørende selgers opplysningsplikt anførte selskapet:

".. Boligen synes å være solgt med pålegg fra brannvesenet som ikke er utbedret, uten at dette har blitt opplyst deres klient... Forholdene rundt pipen kan utbedres fro 12 000 inkl mva i henhold til pristilbud fra NB Bygg AS.

... I denne sak utgjør utbedringskostnadene for forholdet rundt pipen under 1 % av boligens kjøpesum. Det synes dermed riktig å legge til grunn at opplysningssvikten ikke har påvirket avtalen.

... I forhold til badet skriver De at selger må ha kjent til de forhold som OPAK har påpekt da selger har pusset opp badet selv. Selger er ikke fagkyndig i denne type arbeid, og man har ikke holdepunkter for å anta at selger har kjent til at utførelsen ikke ville være holdbar.

Vedrørende vesentlighetsvurderingen etter avhl § 3-9, 2.pkt anførte selskapet:

*"... **Bad***

... Selv om OPAK er av den oppfatning at det er normalt å bytte sluk når slikt arbeid gjøres, er det ikke påbudt å gjøre det, det er opp til eier av boligen. Videre har Deres klient ingen holdepunkter for å anta at badet er totalrenovert når dette ikke fremkommer av dokumentene. Sitatet fra egenerklæringen gir opplyser bare om at badet er pusset opp med nye fliser."

Selskapet var videre av den oppfatning at forholdet tilknyttet verandadør og vinduer ikke var dokumentert, men kunne likevel ikke se at forholdet skulle utgjøre en mangel etter avhl § 3-9. Videre anførte selskapet at feil på el- installasjonen tilknyttet kjøkkenet utgjorde en mangel etter avhl § 3-9, sett ut i fra at anlegget hadde nådd en alder da utskiftninger var påregnelige.

Kjøpers advokat tok ut forliksklage til Forlikrådet i Ullensaker 07.12.2007(**bilag 13**).

Selskapet innga tilsvar til Forlikrådet 01.02.2008(**bilag 14**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Saken ble behandlet i Forlikrådet 27.03.2008. Forlikrådet henviste saken til retten (**bilag 15**).

Ved brev datert 06.08.2008 opprettholdte kjøpers advokat sitt krav (**bilag 16**).

I brev av 28.10.2008 avslo selskapet på nytt kjøpers krav (**bilag 17**). Selskapet hadde vært i kontakt med selger som hadde inngitt sine kommentarer vedrørende kjøpers reklamasjon. Av brevet fremgikk det at selger ikke hadde montert noen ekstra vannlås på kjøkkenet, samt at selger ikke hadde utført arbeider verken på det elektriske anlegget eller ildstedet.

Kjøpers advokat ble samtidig anmodet om å få saken overprøvd for Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Ved brev datert 05.11.2008 klaget kjøpers advokat saken inn for KKFE (**bilag 18**). Kjøpers advokat anførte at det forelå mangel ved eiendommen tilknyttet boligens bad, vinduer, terassedør, pipe/ildsted samt el- installasjon på kjøkkenet. Forholdene utgjorde en mangel etter avhl §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. I tillegg til utbedringskostnadene, krevde kjøper dekning av utgifter til sakkyndig og juridisk bistand, til sammen kr. 158.718,- inkl mva.

Ved e-post datert 03.12.2008 til KKFE opplyste selskapet at de opprettholdte sitt tidligere inntatte standpunkt i saken (**bilag 19**).

Sekretariatet til Klagekontoret for Eierskifteforsikring avslo kjøpers krav i avgjørelse datert 22.12.2008 (**bilag 20**).

Sekretariatet bemerket innledningsvis at forholdene knyttet til trege vinduer og verandadør som gikk feil ikke var dokumentert med tanke på årsak og utbedringskostnader, og tok følgelig ikke stilling til dette kravet.

Sekretariatet var under tvil kommet til at det ikke forelå opplysningssvikt etter avhl § 3-7 eller 3-8, og bemerket:

"I selgers egenerklæringsskjema pkt 13 har selger krysset av for "NEI" på spørsmål om de kjenner til påbud/ krav knyttet til eiendommen. Sekretariatet finner at selger måtte kjenne til påbudet fra feiervesenet knyttet til pipe/ ildsted. Spørsmålet blir dermed om man kan gå ut fra at den uriktige opplysningen om dette har virket inn på avtalen.

Det dreier seg i dette tilfellet om påbud som har betydning for sikkerheten til de personer som bebor eiendommen. Det taler for at forholdene har virket inn på avtalen. Imidlertid finner Sekretariatet at det dreier seg om feil som kan rettes for en liten sum. Sekretariatet finner derfor at de uriktige opplysningene om dette ikke kan ha virket inn på avtalen.

Sekretariatet finner ikke grunnlag for å konstatere at selger har gitt uriktige eller holdt tilbake opplysninger om det elektriske anlegget på kjøkkenet. Det er ikke dokumentert at selger visste eller

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

måtte vite om forskriftsfeilen knyttet til dette. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7. I selgers egenerklæringsskjema er det opplyst at selger ikke kjenner til mangler ved det elektriske anlegget. De opplysninger som gis i selgers egenerklæringsskjema er selgers subjektive kunnskaper om eiendommen, og kan ikke ses som en objektiv konstatering av eiendommens faktiske tekniske og bygningsmessige tilstand. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Spørsmålet blir så om det foreligger opplysningssvikt i tilknytning til badet. I selgers egenerklæring er det krysset av for "NEI" på spørsmål om selger kjenner til feil ved våtrommene. Det er ikke dokumentert at selger har kjent til at det har vært feil ved våtrommene. Det kan problematiseres hvor vidt selger har vært klar over at badet ikke tilfredsstilte de byggetekniske krav til våtrom. Sekretariatet er noe i tvil, men er av den oppfatning at dette ikke kreves av selger.

Spørsmålet blir så om det foreligger opplysningssvikt ved at selger ikke har opplyst om at det ikke er gjort bygningstekniske arbeider på flisene. Sekretariatet er også noe i tvil i forhold til dette, men er kommet til at det ikke kan konkluderes med at selger måtte forstå at dette var forhold det burde vært opplyst om.

Etter sekretariatets oppfatning må det legges vekt på de opplysninger som faktisk er gitt. Det er opplyst at det er lagt nye fliser og at dette er gjort av selger. Det er dermed ikke opplyst om at det er gjort andre arbeider. En ordlydsfortolkning av det som er opplyst tilsier også at det ikke er gjort ytterligere arbeider. Ut fra dette slutter sekretariatet, om enn under noe tvil, at selger ikke var forpliktet til å opplyse om dette."

Sekretariatet tok deretter stilling til om manglene på badet utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand, jfr avhl § 3-9, 2.pkt. Også her kom sekretariatet til at kjøper ikke kunne gis medhold. Det ble bemerket:

"Utbedringskostnadene for badet utgjør, om man tar utgangspunkt i tilbudet fra Mesterhåndverkeren om lag 7,8 % av kjøpesummen. Dette er tilstrekkelig til at forholdet kan utgjøre en mangel i henhold til "prosentlæren". Sekretariatet vil bemerke at utskiftning av sluk ikke kan kreves dekket som en mangel, da egenerklæringsskjemaet ikke inneholder opplysninger om nytt sluk i feltet hvor opplysninger om dette skal inntas.

Sekretariatet er av den oppfatning at det at badet er fremhevet som nyoppusset er en opplysning som er egnet til å virke salgsfremmende. Sekretariatet er også av den oppfatning at selger normalt også vil ha en berettiget forventning om at det ikke foreligger feil ved badet med mindre er opplyst om det. Videre må det tillegges vekt at feilene er på et våtrom og dermed har stort skadepotensiale.

Imidlertid er det også opplyst om at arbeidene på badet er utført av selger selv. Dette er en opplysning som er egnet til å svekke den positive virkningen av opplysningen om at badet er nyoppusset. Videre fremkommer det av rapporten fra OPAK at man ved å besiktige vinduet på badet

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kan se at det sannsynligvis ikke er membran under flisene. Vindu i våtzone er bygningsdeler som man normalt vil forvente at blir kontrollert av en aktsom kjøper. Ved å kontrollere dette ville kjøper kunne se at det manglet membran.

Videre er Sekretariatet av den oppfatning at når det er opplyst at selger selv har stått for oppussingen av badet, er dette noe som bør skjerpe kjøpers undersøkelsesplikt."

Kjøpers advokat ba om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 21.01.2009 (**bilag 21**). Innledningsvis bemerket kjøpers advokat at det også var reklamert over dårlig avrenning på kjøkkenet, noe som skyldtes dobbel vannlås. Det ble bedt om at også denne delen av klagen ble behandlet. Fra klagen hitsettes:

"... KFFE har lagt til grunn at man ved å besiktige rundt vinduet på badet kunne se at "det sannsynligvis ikke er membran" under flisene.

Uttalelsen til OPAK på dette punkt må ses i lys av at selger ikke har gitt noen opplysninger om forholdet. Megler har ikke sett det/gitt opplysninger om dette og heller ikke selgers takstmann som må betegnes som sakkyndig på dette feltet.

Det aktuelle vinduet er plassert på veggen bak badekaret. Badet og badekaret var helt nytt og var vel knapt tatt i bruk ved visning. Det var gardiner rundt vinduet. Baderomsvinduet i seg selv er det ikke reklamert over. Det var ikke noe som tilsa at vinduet på badet måtte undersøkes nøye. Det var jo et helt nytt bad.... Å legge til grunn at en vanlig boligkjøper uten kompetanse på feltet skal oppdage dette er derfor ikke riktig."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt forholdene vedrørende baderom, vinduer, terassedør, pipe/ildsted, el- installasjon på kjøkken samt dårlig avrenning på kjøkken utgjør en mangel etter avhl §§ 3-7 eller 3-8, jfr § 3-9. Spørsmålet blir videre om forholdet utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl § 3-9, 2.pkt.