

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 145

15.05.09

**Saken omhandler:** Forhold tilknyttet mangler på badrom, avhl. § 3-8.

Enebolig oppført i 1948, ble sommeren 2008 solgt "som den er" for kr. 2.450.000,- Forut for avtaleinngåelsen hadde kjøper lagt inn bud med det forbehold at selger skulle bekoste utvidet tilstandsrapport, slik at dersom vesentlige feil og mangler ble avdekket etter denne datoen, kunne kjøper forkaste budet. Som følge av dette ble det før avtaleinngåelsen utarbeidet en boligsalgsrapport. Av denne fremgikk det at det høyst sannsynlig var fuktighet mellom flisene og membran på baderommet. I tillegg var det lokalisert svake sprekkeformasjoner i fliseoverflatene. Fem måneder etter overtakelse oppdaget kjøper lukt på baderommet i kjelleren og rekvirerte takstmann til å besiktige eiendommen. Rapporten avdekket negativt fall på gulvet, samt manglende membran i dusjsonen og på gulvet, og kjøper reklamerte deretter til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over dette. Selskapet avsto kjøpers krav og anførte at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Videre forelå det heller ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente på bakgrunn av baderommets alder sammenholdt med størrelsen på utbedringskostnadene. Kjøper opprettholdt sitt krav, og anførte at det var gitt uriktige opplysninger i boligsalgsrapporten. Det forelå derfor en mangel etter avhl. § 3-8. Selskapet avsto på nytt kjøpers krav og anførte at boligsalgsrapporten ikke kunne komme i betraktning ved vurderingen av avhl. § 3-8, da denne ble fremlagt etter avtaleinngåelsen. Saken blir klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, og sekretariatet til KFE kom til at baderommet hadde en mangel etter avhl. § 3-8 da de opplysninger som blir gitt i boligsalgsrapporten måtte tolkes dit hen at det var membran på baderommet. Selskapet godtok ikke sekretariatets avgjørelse og kjøper har klaget saken inn til KFE under den henvisning at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

**ANTATT ØKONOMISK OMFANG:** Utbedringskostnader tilsvarende 56.123,10,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda legger til grunn for sin vurdering at partene er enige om at det foreligger en uriktig opplysning i henhold til avhendingsloven § 3-8 dersom opplysningen i tilstandsrapporten må anses for å ha vært gitt forut for avtaleinngåelsen. Videre legges det til grunn at det er enighet om at den eventuelt uriktige opplysningen må anses for å ha virket inn på avtalen mellom partene.

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Spørsmålet for nemnda blir etter dette når avtalen mellom kjøper og selger må anses for å være inngått.

Forbeholdet er språklig og logisk uklart sett i forhold til avhendingslovens system. Slik nemnda leser forbeholdet, kan det tolkes på to måter:

1. Avtalen er inngått allerede på tidspunktet for tilbud og aksept av budet, men kjøper har en mulighet til å komme seg ut dersom vilkårene i forbeholdet oppfylles.
2. Avtalen er ikke endelig inngått før forbeholdet er avklart.

Årsaken til at budet er uklart, er at kjøper forbeholder seg retten til å forkaste sitt bud dersom det oppdages ”vesentlige feil og mangler” [nemndas utheving]. En adgang til å gå fra avtalen dersom det oppdages vesentlige feil og mangler har kjøper imidlertid direkte i kraft av avhendingsloven, uavhengig av eventuelt forbehold, jf. § 4-13 ved aktuelt mislighold og § 6-2 ved antesipert mislighold. Strengt formelt gir derfor ikke forbeholdet kjøper rettigheter ut over de han har i medhold av avhendingsloven. Det følger av alminnelige tolkningsregler at når et forbehold er uklart, skal risikoen for dette som utgangspunkt påhvile den som har utformet forbeholdet, dvs. kjøper.

Ved tolkningen av forbeholdet kan imidlertid ikke nemnda se bort fra det faktum at forbeholdet faktisk er tatt. Slik nemnda forstår det, er det på det rene at kjøper ved å ta det nevnte forbeholdet har ment å ville utvide sine rettigheter i forhold til avhendingslovens system. Selv om det konkrete forbeholdet ikke er i samsvar med ordbruken og systemet i avhendingsloven, vil en lekmann normalt forstå det faktum at det er tatt et forbehold som at kjøper har betinget seg bedre rettigheter enn loven gir ham.

Ordlyden i det aktuelle forbeholdet er at kjøper forbeholdt seg rett til å forkaste budet sitt. At kjøper har valgt å forbeholde seg retten til å forkaste *budet*, og ikke eksempelvis gå fra avtalen, tilsier at kjøper mente at endelig avtale ikke skulle være inngått før forbeholdet var avklart. Når selger, også han lekmann, har akseptert dette forbeholdet, indikerer det at også han har lagt den samme forståelsen til grunn. Slik nemnda ser det, tilsier dette at partene ikke kan ha ment at endelig avtale var inngått før forbeholdet var falt bort. I lys av dette synes selskapets tolkning av forbeholdet formalistisk.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

Dersom kjøper skulle være bundet allerede på tidspunktet for tilbud og aksept, så er det sikker rett at det er fordi partene hadde oppnådd enighet om alle de vesentlige vilkår, dvs. pris, objekt og overtakelse, se for eksempel Rt. 1996 s. 415. Slik nemnda ser det på bakgrunn av sin tolkning av forbeholdet, kunne partene ikke sies å ha oppnådd enighet verken om objektet (dvs. eiendommen og dens tilstand) eller prisen (som henger sammen med tilstanden) før boligsalgsrapporten som forbeholdet forutsatte hadde avklart boligens fysiske forfatning.

Nemnda bemerker for øvrig at den ut fra budskjemaet og de øvrige dokumenter den har i sin besittelse heller ikke kan se at partene var enige om overtakelsen.

Med bakgrunn i ovennevnte er nemnda, under tvil, kommet til at det var gitt en uriktig opplysning forut for avtaleinngåelsen og at forholdet således utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8.

### **Konklusjon:**

Selskapet gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-494

Enebolig ble i juni 2008 solgt ” som den er”, jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget fikk kjøper forelagt seg salgsoppgave med selgers egenerklæring (**bilag 2**), samt en verdi- og lånetakst datert 13.05.2008 (**bilag 3**).

Fra selgers egenerklæring (**bilag 2**) hitsettes:

***Pkt. 1** Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, for eksempel sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Nei.*

Forut for avtaleinngåelsen innga kjøper den 26.05.2008 bud på eiendommen på kr. 2.350.000,-(**bilag 4**). I budskjemaet var følgende forbehold inntatt:

*”Selger bekoster utvidet tilstandsrapport. Hvis vesentlige feil og mangler fremkommer som ikke er avdekket i dag skal vi kunne forkaste dette budet.”*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Som følge av dette forbeholdet ble det utarbeidet en boligsalg rapport datert 27.05.2008 (**bilag 5**). Fra rapporten hitsettes:

### s. 2 Befaringen

... -Det foretas kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)...

... -Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert...

### s. 9: Bad

#### **Belegg/overflater på innvendig gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist**

Beskrivelser: Gulvet er lagt med fliser og varmekabler.

Vurderinger: Fuktsøk på gulvet med noe utslag i dusjsonen.

TG:1

Det er normalt med utslag på flisegulv når det dusjes rett på flisene.

Fuktigheten ligger høyst sannsynlig mellom flisene og membran.

Det er membran som skal være tett ikke flisene

Det mangler en feielist/komplettering ved dørterskelen

#### **Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger**

Beskrivelser: Fliser på innvendige overflater.

TG:1

Vurderinger: Det er lokalisert svake sprekkdannelse i flisoverflatene ved innfestingen av dusjhjørnet.

Kjøper overtok boligen 01.08.2008 (**bilag 1**).

Kjøper rekvirerte Hansen & Storsveen til å besiktige eiendommen pga. lukt i kjeller og baderom. Fra rapporten datert 26.01.2009 (**bilag 6**) hitsette:

"... Konklusjon på inspeksjonen:

Denne inspeksjonen ble gjort når badet har stått ubrukt i ca 3 uker.

Dusj.

Her fant vi store fukt utslag på fukt måleren. Spesielt ved overgang vegg gulv.

Det ser ut som flisene er limt rett på spon vegg og ikke et stabilt underlag. (Våtromsnormen)

Det ble heller ikke funnet noe form for membran i denne sonen.

Gulv.

Vi fant store fukt utslag rundt sluket.

Vi teste fall sluk. Det viser seg at vannet renner mot dør i dusj sonen og negativt fall ellers i rommet.

Her ble det heller ikke funnet noe form for membran. Sett på sluk og ved dør.

Vår anbefaling er at badet bør rives ned og bygges opp på nytt i henhold til våtromsnormen og byggeforskriftene. Slik at skaden ikke blir for omfattende og rommet blir tatt i bruk igjen.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det skal også nevnes at det ble gjennomført en tilstandsrapport på dette huset. I denne rapporten datert 13.05.08 Punkt TG-1 side 9 ble det skrevet at er membran. Dette finner vi merkelig... ”.*

Utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr. 56.123,10,- inkl. mva.

Ved brev datert 29.01.2009 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 7**). Det ble reklamert over lukt i bad og kjeller samt problemer med varmekabler i kjeller.

Ved brev datert 05.02.2009 bekreftet selskapet å ha mottatt kjøpers reklamasjon (**bilag 8**). Selskapet ba kjøper om å dokumentere sitt krav ytterligere vedrørende varmekablene før det ble foretatt en avgjørelse.

I brev av 10.02.2009 avslo selskapet kjøpers krav (**bilag 9**). Kravet vedrørende varmekabler i kjeller syntes å være frafalt. Selskapet fant ikke grunnlag for å anta at det forelå en mangel tilnyttet baderommet etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 og anførte:

*”...[selger] opplyser at han ikke har kjent til de anførte manglene. Han opplyser at badet ble oppført av hans sønn, som er rørlegger, i 1999 ca. Badet ble brukt periodevis, ettersom sønnen tidvis bodde i underetasjen. Selger har imidlertid aldri kjent til feil ved det aktuelle badet og her heller aldri merket noen spesiell lukt der. Vi legger etter dette til grunn at selger ikke har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om den anførte mangelen...”.*

På bakgrunn av badets alder sammenholdt med utbedringskostnadenes størrelse, fant selskapet heller ikke holdepunkter for at det forelå et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt.

Ved brev datert 16.02.2009 opprettholdte kjøper sitt krav (**bilag 10**). Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Fra brevet hitsettes:

*”... Oppsummering:*

*Hadde vi visst at tilstanden på bad i kjeller var i så dårlig befatning som vi nå vet (kan ikke benyttes), så ville vi trukket budet.*

*Fremlagt utvidet Boligsalgsrapport utført av Pettersen Taksering for selger, er således uriktig i forhold til eiendommens reelle tilstand – spesifikt bad i kjeller.*

*Følgelig er dette opplysninger som har virket inn på avtalen. Jfr. Avhendingsloven § 3-8... ”.*

Ved brev datert 20.02.2009 opprettholdte selskapet sitt krav (**bilag 11**). Selskapet anførte at en boligsalgsrapport ikke kunne tas i betraktning ved vurderingen av om eiendommen hadde en mangel etter avhl. § 3-8, da denne ble fremlagt etter avtaleinngåelsen. Subsidiært ble det anført at

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

takstmannen som hadde besiktiget eiendommen kun hadde foretatt visuelle undersøkelser og kunne derfor ikke avdekke mer enn det som faktisk ble avdekket. Videre anførte selskapet at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved brev datert 19.03.2009 (**bilag 12**). Kjøper anførte:

*"... 1) Protector Forsikring hevder at opplysningen er gitt etter at avtalen er inngått, samt at opplysningen ikke kan ha virket inn på avtalen.*

*Vår kommentar:*

*Dette medfører ikke riktighet. Vi la inn bud med forbehold om at selger måtte bekoste en utvidet tilstandsrapport. Hvis det fremkom vesentlige feil eller mangler, som ikke var avdekket tidligere, ville vi kunne forkaste vårt bud...*

*... 2) Protector hevder også at boligsalgsrapporten ifl. Side 2, kun bygger på visuell befaring av takstmann.*

*Vår kommentar: I boligsalgsrapportens s. 3, påpekes det at "våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert". I samme boligsalgsrapport side 9, under punktet for Bad, står det også at "lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres".*

*Iflg. Inspeksjonsrapport fra C R Hansen Snekkerservice av 27.01.09., se vedlegg, påpekes det at det ikke ble funnet noen form for membran.*

*Ut i fra dette, mener vi således at selger, gjennom Boligsalgsrapport fra Pettersen Taksering, har gitt uriktige opplysninger til oss som kjøper. Hadde vi fått kjennskap til den mangel som vi nå vet foreligger, så ville vi ikke inngått vår avtale om kjøp av boligen..".*

KKFE avsa sin avgjørelse i brev av 26.03.2009 (**bilag 13**). Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Fra avgjørelsen hitsettes:

*"... Ved inngivelsen av budet var det tatt forbehold om en utvidet tilstandsrapport og det fremgikk at budet ikke ville være bindende for kjøperne dersom det ble avdekket vesentlige feil og mangler.*

*Etter sekretariatets vurdering innebærer det at partene ikke var endelig bundet før etter at denne takstrappen var fremskaffet.*

*Det skal bemerke at en boligsalgsrapport pr definisjon ikke er en tilstandsrapport, men sekretariatet finner at det ikke kan få noen betydning i dette tilfellet.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet kommer derfor til at opplysningene i boligsalgsrapporten derfor må anses som relevante ved vurderingen av om eiendommen har en mangel etter avhendingsloven.*

*Spørsmålet blir så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8.*

*Etter avhendingsloven § 3-8 vil det foreligge en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger.*

*Det fremgår ikke uttrykkelig av boligsalgsrapporten at det er membran på badet. Imidlertid må de opplysninger som er gitt der forstås slik at det er membran. Etter sekretariatets vurdering burde takstmannen ved en besiktigelse av sluket blitt oppmerksom på at det ikke var membran. Det er følgelig gitt uriktige opplysninger ved at det opplyses om membran på badet.*

*Spørsmålet blir så om forholdet har virket inn på avtalen. I taksten er baderommet gitt tilstandsgrad 1. Tilstandsgrad en er en betegnelse som brukes på bygningsdeler med svake symptomer. Kjøper kunne følgelig forvente et bad i relativt god stand.*

*Det er i salgsdokumentasjonen opplyst at fuktigheten høyst sannsynlig ligger mellom flisene og membran. Kjøper kunne derfor ut fra denne opplysningen også slutte at det var en mulighet for at fukten også var bak et eventuelt membran, noe som i noen grad minker betydningen av den uriktige opplysning. Kjøper måtte også være forberedt på at baderommet hadde oppnådd en såpass høy alder at det kunne foreligge feil ved det, noe som taler mot at forholdet har virket inn på avtalen*

*Utbedringskostnadene for feilen beløper seg til om lag 2,29 % av kjøpesummen. Dette er etter sekretariatets vurdering tilstrekkelig til at man normalt vil si at forholdet vil kunne virke inn på avtalen. Også utbedringskostnadenes absolutte størrelse er etter sekretariatets vurdering tilstrekkelig til at man kan gå ut fra at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen.*

*Sekretariatet har under noe tvil kommet til at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen.*

*Sekretariatet vil imidlertid bemerke at baderommet på kjøpstidspunktet var 9 år gammelt. Det tilsier at det ved utmålingen av prisavslaget må foretas et ikke ubetydelige fradrag for den standardheving kjøperne får ved å få nytt bad.... ”.*

Ved brev datert 06.04.2009 avslo selskapet KKFes avgjørelse (**bilag 14**) og viste til sin begrunnelse for avslaget i brev datert 20.02.2009 (**bilag 11**). Selskapet bemerket:

*”... Vi er klart av den oppfatning at avtale var sluttet allerede da boligsalgsrapporten ble innhentet og at det derfor ikke kan være gitt en uriktig opplysning.... ”.*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Saken ble klaget inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 23.04.2009 (**bilag 15**). Det ble bemerket:

*"... Avtale var IKKE sluttet da boligsalgsrapporten ble innhentet. Vi la inn bud med forbehold... Dette forbehold ble ikke løftet før boligsalgsrapport forelå og gjennomgått. Boligsalgsrapporten ga ingen dårlig diagnose på aktuelt bad. Vi tok kontakt med selgers megler og løftet vårt forbehold slik at vårt bud på boligen ble bindende...".*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt forholdene tilknyttet baderom i kjeller utgjør en mangel etter avhl. § 3-8.