

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 167 11.12.09

**Saken omhandler:** Feil ved boligens badrom, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Halvpart av tomannsbolig oppført i 1992, ble mai 2009 solgt ”som den er” for kr. 1 620 000,-. Overtakelsen fant sted 06.07.2009. To uker etter overtakelsen reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over feil ved boligens bad. Det ble utarbeidet skadetakst som slo fast at sluk under dusjkabinett manglet membran i overgang gulvflis og sluk, samtidig som at det manglet klemlist for membran. Videre var sluk montert for høyt i forhold til fall på badromsgulvet, innvendig badedør manglet lufteterskel, toalettet stod løst nede på flisgulvet og inntaksledning for vann i blindkjeller manglet isolasjon. Kjøper fikk i etterkant av overtakelsen vite fra megler at det var selger selv som hadde pusset opp boligen. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger forut for avtaleinngåelsen. Selskapet avslo imidlertid kjøpers reklamasjon og anførte at kjøper ble opplyst om at selger selv hadde pusset opp badet før avtaleinngåelsen. Subsidiært utgjorde ikke feil på badrom noen mangel etter avhendingsloven. Selskapet viste til at kjøper ikke kunne forvente noe mer enn at det var lagt nye fliser på badromsgulvet, slik at badet i seg selv fortsatt i hovedsak var 17 år gammelt. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring og fremholdte at han ikke ble gjort kjent med opplysningen om at selger selv hadde pusset opp badet før etter overtakelsen. Sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling på bakgrunn av at det forelå uenighet mellom partene om hvilke opplysninger som ble gitt om baderommet forut for avtaleinngåelsen, og at det ville være behov for umiddelbar beisførsel, jf. klagekontorets mandat § 5, bokstav B. Kjøper har bedt om å få saken overprøvd av Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 60 150,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

### Avhendingsloven §§ 3-7/3-8

I henhold til bestemmelsene utgjør forholdet en mangel dersom 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, eller det er gitt uriktige opplysninger om forhold ved eiendommen. Videre oppstiller bestemmelsene et krav om at den tilbakeholdte eller uriktige opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Slik nemnda vurderer opplysningene i salgsdokumentasjonen, gir de inntrykk av at eiendommen hadde et overflateoppusset bad. Interessenter måtte derfor legge til grunn at den bakenforliggende konstruksjonen var 17 år gammel. Med dette som utgangspunktet, mener nemnda det ikke er sannsynlig at opplysninger om at selve overflateoppussingen eventuelt var gjort av selger selv, ville virket inn på avtalen mellom partene.

Det påberopte forholdet som fremstår som det mest sentrale, er helningsavviket på badegulvet. Nemnda kan ikke se at selger har gitt positivt uriktige opplysninger om dette. Avgjørende for om dette forholdet utgjør en mangel, er da hvorvidt selger kjente eller måtte kjenne til helningsavviket. Ut fra opplysningene som fremkommer i saksdokumentasjonen, kan nemnda ikke se at det er holdepunkter for dette. Det vises i denne sammenheng til at badet var utstyrt med dusjkabinett, hvilket ved normal bruk medfører lite vannsøl på gulvet.

De øvrige feilene som er gjort gjeldende som mangler ved eiendommen (mindre forhold ved bad og manglende isolering av inntaksledning), synes å være marginale, også rent kostnadmessig. De er ikke av en karakter som kan antas å ha virket inn på avtalen. Avvikene utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8.

### Avhendingsloven § 3-9

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, 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.

Ut fra de opplysninger som fremgikk av salgsdokumentasjonen, måtte klager legge til grunn at badet kun var overflateoppusset i den senere tid. De bakenforliggende konstruksjoner, herunder gulvets tettende sjikt, måtte kjøper legge til grunn var 17 år gammelt.

Av klagers skaderapport, fremkommer det at det i beregningen av utbedringskostnadenes størrelse, er tatt høyde for at det skal legges ny membran på hele

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

gulvet. Dette vil medføre at klager etter utbedringen vil få et bad som holder en høyere standard og har en lengre levetid enn han kunne ha berettigete forventninger om på avtaletidspunktet. Ved mangelsvurderingen må det etter nemndas syn sees bort fra standardhevingen. Det er kun avviket fra det forventbare som kan tenkes å utgjøre en mangel, jf. Anderssen; Avhendingsloven s. 187-188. Når det sees bort fra standardhevingen, vil de gjenstående kostnadene ikke være av en slik størrelsesorden at eiendommen kan anses for å være i vesentlig dårligere stand enn klager kunne forvente. Forholdet utgjør derfor heller ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

### Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-544

Halvpart av tomannsbolig ble mai 2009 solgt "som den er" for kr. 1 620 000,- jf. kjøpekontrakten **(bilag 1)**

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave **(bilag 2)** hvor kjøper blant annet fikk opplyst:

"... *Standard:*

*Pent oppusset bolig med smakfull innredning ... Hele 1.etasje er modernisert med bl.a nytt kjøkken og ny baderomsinnredning. Alle overflater er behandlet og malt, samt nye gulv...*

*... Bad: Dusjkabinett med massasjedyser, opplegg for vaskemaskin. Nytt sanitærutstyr..."*

I selgers egenerklæringsskjema **(bilag 3)** opplyste selgerne at de kjøpte boligen i mars 2008 og hadde bodd i boligen i 1 år og 2 mnd. Videre opplyste selger:

*"Spm.1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Ja. 5 år siden i følge tidl. eier. Vegg mellom bad og soverom er skiftet.*

*Spm. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Ja. Sjø takst.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

**Spm. 2.1. Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar: fliser på gulv. Montert baderomsinnredning og steamdusj...**

### **... TILLEGGSKOMMENTARER**

*Takstmann har ikke vært og undersøkt blindkjeller. Før eg overtok eiendommen hadde eg tømrer fra Mjømen Berge Byggeverksemd AS som var og sjekket fukt. Blindkjeller var helt tørr og ingen antydning til at det hadde vært fukt der... ”.*

I forbindelse med salget ble det utformet verdi- og lånetakst datert 28.01.2009 (**bilag 4**) Av taksten hitsettes:

#### **”Pkt. 245 Kledning/overflater innervegger**

*... våtromstapet på deler av bad.*

*Påkostninger:*

*Nyoppussete og fornyete veggoverflater.*

#### **Pkt. 254 Gulv og overflate**

*... keramiske fliser på bad.*

*Påkostninger:*

*Alle gulvoverflater inkl. gulvlister er nylig fornyet...*

#### **Pkt. 270 Fast inventar, generelt**

*Pæremønstrer baderomsinnredning med underskap og to overskap.*

*Påkostninger:*

*Ny baderomsinnredning...*

#### **Pkt. 300 VVS**

*På bad i 1.etg er det toalett, servant, dusjkabinett med massasjedyser, samt opplegg for vaskemaskin...*

*Påkostninger:*

*Nytt sanitærutstyr på bad.”*

Kjøper overtok boligen 06.07.2009. I brev av 21.07.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 5**). Det ble reklamert over boligens ventilasjon, montering av taklamper, montering av kjøkkenplate samt feil ved boligens bad. I ettertid er det feil ved boligens baderom som kjøper fastholder. I reklamasjonen anførte kjøper følgende vedrørende badet:

*”... Baderomsinnredningen er jo et kapittel for seg selv. Toalettet er løst og ikke skrudd i gulv baderomsinnredningen er løs fra vegg. Er ingen sluk på badet, så etter 3 gangers bruk var jo hele gulvet fullt i vann, da jeg dro vekk steam dusjen så fikk jeg virkelig meg en overraskelse der er jo*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*ingen sluk der er en sluk litt nedi gulvet med en rist over dette er jo kjempe feil og ikke minst mangel. (Og nei, en drar ikke vekk en stor steam dusj på visning)... ”.*

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 29.07.2009 (**bilag 6**). Det forelå ikke opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Hva gjaldt taklampene, benkeplate på kjøkken samt ventilasjon utgjorde ikke disse forhold noen mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. På nåværende tidspunkt kunne selskapet heller ikke se at baderommet utgjorde en mangel etter avhendingsloven. Her bemerket selskapet:

*”... Vi har også konfrontert selger med reklamasjonen ang. badet. Hun har selv aldri hatt de problemene som du beskriver. Det hun lurte på om kan ha skjedd er at slangen fra dusjkabinettet har hoppet ut av sluket. Et annet alternativ er at sluket har gått tett, slik at dette må renses. Vi kan på det nåværende tidspunkt ikke se at det her foreligger mangel. Det skal i denne sammenheng nevnes at det kun er baderomsinnredning som under- og overskap som er av nyere dato. Badet i seg selv er i hovedsak fra byggeår, dvs. 1992. Normal levetid på bad er 10-20 år. Dvs at det vil være påregnelig med utbedringer på et 17 år gammelt bad. Dersom du mener kravet likevel kan føre frem, må dette dokumenteres med en takst som redegjør for skadens årsak, omfang og antatte spesifiserte utbedringskostnader...”.*

Kjøper påklaget selskapets avslag i e-post datert 03.08.2009 (**bilag 7**). Her anførte kjøper blant annet:

*”Du skriver at badet er 17 år gammelt, dette er jo ikke tilfelle baderomsinnredning og fliser på gulv er 1 år gammelt.*

*Som du sier ville det jo vært normalt med skader på ett 17 års gammelt bad, men når ting er pusset opp for 1 år siden. Virker på meg som om selger ikke er helt ærlig ovenfor dere. Ser at du ikke har nevnt noenting angående toalettet som ikke er skrudd i gulvet dette er jo ett minimum en må regne med når en kjøper en bolig i dag. Men nå kommer takstmann i morgen og jeg vel få en rapport fra han innen 8-10 dager...”.*

Kjøper rekvirerte Alfatakst til å besiktige baderommet, og det ble utarbeidet skaderapport av takstmann Jens Lie datert 17.09.2009 (feildatert) (**bilag 8**). Takstmannen registrerte 5 feil ved baderommet. Av taksten hitsettes:

*”... Nr. 1*

*Sluk under dusjkabinett mangler membran i overgang gulvflis og sluk. Det mangler også klemlist for membran som følger med sluken.*

*Ser man på dette punktet alene kan det rettes opp forholdsvis enkelt, men badegulvet er ikke godkjent etter Norsk Standard før punkt nr. 2 blir utført...*

*... Nr. 2*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Sluk er montert for høyt i forhold til fall. Det vil si at vann renner bort fra sluken. Ca. 1,3 m fra sluken mot døren, er det laveste punktet.*

*For å få rettet opp slik at fallet er etter Norsk Standard og renner ned i sluken må hele gulvet bygges opp på nytt...*

### *... Nr. 3*

*Det mangler lufting i innvendig badedør.*

*Det er montert en tett dørterskel uten lufting...*

### *... Nr. 4*

*Wc står løst nede på flisegulvet.*

*Det gjør også at vanninntaksrøret i toalettet blir unødvendig belastet, og kan få skade som kan gå inn i veggen på røret. Toalettet må skruses ned i gulvet med bolter...*

### *... Nr. 5*

*Det mangler isolasjon på inntaksledningen for vann i blindkjeller. Det er krav i Norsk Standard til isolering av inntaksledning for vann i krype/blind kjeller."*

De samlede utbedringskostnadene for baderommet ble i rapporten estimert til kr. 60 150,- inkl. mva.

På bakgrunn av skaderapporten fastholdte kjøper sitt krav i e-post til selskapet datert 19.08.2009 (**bilag 9**). Det ble anført at selger hadde hatt kjennskap til problematikken med fall til sluk. I ettertid hadde kjøper fått opplyst av megler at badet hadde blitt pusset opp av selger på egenhånd. Her anførte kjøper:

*"... Selger har tilbudt seg og "ordne sluken", mao få på plass slangen fra kabinettet og ned i sluken i og med hun var klar over dette og ikke opplyst om det må den ha hoppet av før og hun må jo da ha sett at vannet rente feil vei. Og slik jeg forstår det er både eksmann og sønn snekkere og det e vel underliggende at noen av disse har utført arbeidet, men da ikke i henhold til lover og normer som framkommer av taksten.*

*Når det også i ettertid viser seg at selger har pusset opp dette badet på egenhånd (bekreftet av megler tidlig i august) noe som ikke fremkommer av egenerklæringen da denne ikke er korrekt utfylt. Megler sa også at denne burde vært fylt ut bedre ved og skrive på linjen helt til slutt da linjen var full. Er heller ikke kryssset av ja/nei/har ikke.*

*Nå er jeg ikke ekspert på juss, men de lovene og reglene du har vist til i forrige avslag har noe med egenerklæringen og gjøre og når denne ikke er korrekt utfylt så blir vel dette avslaget ugyldig. (Slik jeg forstår det er megler pliktig til og sørge for at egenerklæringen er korrekt på vegne av dere)."*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev av 27.08.2009 (**bilag 10**). Selskapet anførte at kjøper hadde blitt opplyst om at badet hadde blitt pusset opp av selger selv. For øvrig utgjorde ikke badet noen mangel. Av selskapets brev hitsettes:

*"... Som du påpeker ble det av selger foretatt oppussing av badet ved at det blant annet ble lagt nye fliser. Du skal imidlertid ha blitt opplyst om at dette var blitt utført av selger selv. Da må man også sies å akseptere den risikoen dette innebærer når man inngår kjøpekontrakten.*

*Når dette er sagt, skal det påpekes at du ikke kunne forvente noe mer enn at det her var lagt nye fliser. Badet i seg selv er fortsatt i hovedsak 17 år gammelt. Det var derfor påregnelig at du måtte foreta utbedringer på badet i nærmeste fremtid. At det nå viser seg at sluket ligger noe for høyt kan ikke selger holdes ansvarlig for. Her er det i tillegg satt inn dusjkabinett slik at vann ledes direkte ned i sluk.*

*Det minnes om at boligen er kjøpt "som den er", og når det fremgår av salgsdokumentasjonen at det kun er foretatt noe overflateoppussing, så er det også dette man har kjøpt. Da kan man ikke kreve å få lagt nytt gulv, herunder ny avretting, membran med mer i ettertid.*

*Det vises også i rapporten til at det ikke er montert lufting ved dørterskelen. Dette er et synlig forhold som ikke utgjør noen mangel...*

*... At WC er løst kjenner selger ikke til. Det hun imidlertid sier er at WC er festet med en festemasse, nettopp for å ikke behøve å bore ned i gulvet. Kostnadene med å skru dette fast er uansett beskjedne. Når det gjelder det siste punktet i rapporten kan vi heller ikke se at dette utgjør noen mangel etter avhendingsloven..."*

Kjøper påklaget igjen selskapets avslag i e-post datert 01.09.2009 (**bilag 11**). Kjøper hadde ikke fått noen opplysninger forut for avtaleinngåelsen hva gjaldt badet og oppussing av selger. Her ble det anført:

*"... Selger var ikke tilstedet på visning, megler nevnte ikke noe vedrørende badet på visning. Selger nevnte ikke noe vedrørende badet ved kontrakt signering den 15/05/09. Jeg hadde med meg ytterligere 2 personer på visning som kan bekrefte dette."*

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i e-post datert 01.09.2009 (**bilag 12**). Det ble fastholdt at selger ikke hadde opplyst kjøper om at badet hadde blitt pusset opp av selger selv. Det var først etter overtakelse at kjøper fikk denne opplysningen av megler.

Selskapet oversendte selgers kommentar til reklamasjonen i e-post til KFFE datert 16.09.2009 (**bilag 13**). Her opplyste selger blant annet:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Løs baderomsinnredning: Dette har eg ikkje kjennskap til. Denne er festet til vegg med skruer og vart gjort av Jostein Berge, Mjømen og Berge Byggeverksemd AS. Han har 23 års erfaring som tømrer og har montert baderomsinnredninger i dei fleste boliger han har bygd. Den eneste delen eg merket kunne løsne litt var lyslist over speil. Dette ikkje fordi den ikkje var festet i vegg. Dei andre delene var ikkje løse den dagen kjøper overtok boligen og innredningen er blitt brukt på normal måte så lenge eg budde der...

... Sluk badegolv: Denne sluken er slik som den var den dagen eg overtok boligen. Det eneste som er gjort er at det er lagt fliser på golv rundt sluket. Når eg overtok boligen var der badekar der avløpet låg ned i sluket. Eg monterte steamdusj og her er det også en slange som går fra avløp som skal ligge ned i sluk. Eg hadde ikkje kjennskap til at denne sluken ikkje var godkjent.

Fall badegolv mot sluk: Eg har aldri hatt problem med at det er komt vann på badegulvet under dusjing så eg har ikkje hatt mistanke om at det ikkje var riktig fall på badegulvet. Eg fikk en venn til å legge fliser på badegulvet når eg overtok boligen. Han driver Bjørgvin Hage og Steinservice ... Det var lagt membran oppå eksisterende gulvbelegg over hele gulvet og et stykke oppover vegg. Det vart ikkje brukt avrettningsmasse pga av gulvbelegg var slett og uten skader. Fall skulle derfor være det samme nå som når boligen vart bygd i 1992 og eg har som sagt ikkje hatt noen grunn til å mistenke at dette ikkje var etter Norsk standard...

Manglende lufting i innvendig badedør: Dette er helt riktig og dette er en ting eg burde vist og tenkt på når dør vart montert. Dørterskel er her ikkje festa i dørkarm, men med silikon mot golv. Denne skal derfor være lett og fjerne for å montere messinglist el.

Toalett: det stemmer at toalett ikkje er festet med bolter i golv. Det er montert av Jostein Berge, Mjømen & Berge Byggeverksemd AS ... Det er festet til golv med Tec7 som er MS polynermasse. Dette vart gjort på denne måten for å sleppe å borre i flisene og punktere membran. Dette er etter det eg har forstått en svært vanlig måte å gjøre dette på nettopp pga membranen og er en måte som mange rørleggere gjør det på i dag. Toalett var ikkje løst den dagen kjøper overtok boligen.

Isolasjon på inntaksledning for vann i blindkjeller: I egenerklæringen som kjøper fikk i prospekt når han var på visning på boligen har eg i tilleggskommentaren skrevet at takstmann ikkje har undersøkt blindkjeller. Dette var heller ikkje gjort når eg kjøpte boligen og eg har skrevet at før eg kjøpte boligen var ovenfornekte Jostein Berge og sjekket blindkjelleren for fukt. Så et kjem klart frem her at blindkjeller ikkje var sjekka for annet en fukt ... Eg hadde ikkje kjennskap til at det manglet isolasjon her og hadde derfor heller ingen anledning til å informere kjøper om det...".

På bakgrunn av selgers kommentar opprettholdte selskapet at det ikke forelå noen mangel ved eiendommen i e-post til KFFE datert 16.09.2009 (**bilag 13**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 23.09.2009 (**bilag 14**). Sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling hos KFFE. Av avgjørelsen hitsettes:



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*”Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring har kommet til at saken må avvises fra realitetsbehandling.*

*Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret § 5, bokstav B. Etter denne bestemmelsene skal saker avvises dersom avgjørelse av saken krever særskilt bevisvurdering i form av åstedsbefaring, vitneavhør, eller lignende. I denne saken er partene uenige om hvilke opplysninger som ble gitt om baderommet forut for avtaleinngåelsen.*

*Selskapet anfører at kjøper forut for avtaleinngåelsen fikk opplyst at baderommet hadde blitt pusset opp av selger selv, og at dette var en risiko kjøper hadde akseptert.*

*Kjøper derimot viser til at han ikke fikk opplyst at badet hadde blitt pusset opp av selger selv før etter overtakelse. Denne opplysningen ble gitt av megler.*

*Selskapet (selger) og kjøper har ulik oppfatning om de faktiske forhold. Sekretariatet finner ikke at sakens faktiske forhold er tilstrekkelig opplyst til å ta stilling til hvorvidt ansvarsgrunnlag foreligger for selger eller ikke. Etter sekretariatets syn vil det være nødvendig med umiddelbar bevisførsel, hvilket det ikke er adgang til ved sekretariatets behandling.”*

I e-post datert 25.09.2009 til KFE informerte kjøper om at han ønsket å overprøve sekretariatets avgjørelse til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 15**).

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved baderom utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.