

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 274

08.0911

### Saken omhandler:

Ufagmessig og feil utførelse på bad i kjeller i henhold til avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9.

Andels- / Borettslagsleilighet oppført i 1900, men totalrenovert i 2005/2006, ble i desember 2010 solgt "som den er" for kr 2.410.000,-. Overtakelsen fant sted 31. januar 2011. I mars 2011 reklamerte kjøper til selskapet over ufagmessig og feil utførelse på bad i kjeller. Selskapet avslo kjøpers krav med den henvisning at selger i tilleggskommentaren i egenerklæringsskjema hadde opplyst at badet "ikke [var] utført av fagfirma", slik at forholdet ikke utgjorde en mangel i henhold til avhl. §§3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og påpekte at selskapets avgjørelse i saken var uriktig hva gjaldt den språklige tolkningen av ordlyden i tilleggskommentaren i selgers egenerklæringsskjema, samt at mangelen uansett utgjorde en "vesentlig" mangel. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at forholdet ikke utgjorde en mangel verken etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering til KFE, og fastholder at den språklige forståelsen av uttrykket "fagfirma" ikke gir kjøper tilstrekkelige holdepunkter for å forstå at badet var oppført av ufaglærte, samt forholdet uansett utgjorde en mangel i henhold til avhl. § 3-9 andre punktum.

### ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Utbedringskostnadene utgjorde i henhold til befaringsrapport NOK 158.000,-.

Kjøper krever prisavslag pålydende NOK 163.800,-, medregnet utbedringskostnadene samt utgifter til taksering.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I vurderingen av om feilen ved badet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7, som en følge av at selger har holdt tilbake negative opplysninger om eiendommen, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets avgjørelse av 12.05.11. Avgjørelsen er tatt inn i sekretariatets redegjørelse, det vises derfor til denne. Nemnda bemerker i denne sammenheng at selgers opplysningsplikt, ut fra sakens dokumenter, utvilsomt er oppfylt.

Opplysningene i selgers egenerklæringsskjema om at arbeidene på badet ikke ble utført av et fagfirma er heller ikke uriktige. Forholdet utgjør derfor heller ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Når det gjelder spørsmålet om skadene på badet medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, slik at feilen utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 andre punktum, viser nemnda til at det spesifikt er opplyst hvilket arbeid som ble utført av faglærte. For øvrige arbeider står det opplyst at disse er utført av "ikke fagfirma". Lest i sammenheng er det vanskelig å forstå opplysningene annerledes enn at arbeidene er utført av ikke faglærte personer.

Når klager hadde fått denne informasjonen forut for avtaleinngåelsen, og skadene som har oppstått nettopp knytter seg til den manglende faglige utførelsen, utgjør skadene 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 KKFE sak nr. 11874-002-885

Leilighet ble i 1. desember 2010 solgt "som den er" for kr 2.410.000,- jf. kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

"... Hele bygget ble totalrenovert i 2005/2006...".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de hadde kjøpt boligen i 2006, og hadde bodd i leiligheten i 4 år. Videre hitsettes følgende fra egenerklæringen:

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

*Kommentarer: Mindre endringer på bad i 1. etasje. Nytt bad i underetasjen.*

*Pkt. 10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp? Svar: Ja.*

*Kommentarer. Se punkt 2 og punkt 5.*

*Pkt. 11. Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som for eksempel rørlegger, membranlegger, elektriker eller liknende? Svar: Ja. Kommentarer: Se punkt 9 – el-arbeid i underetasjen".*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Under tilleggskommentarer er det opplyst: *"Foruten røropplegg i veggene er arbeid på bad i u.etg. ikke utført av fagfirma"*.

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst over boligen datert 02.09.2010 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

*"... Gjenstående arbeider*

*... Ingen.*

*Boligen viser gjennomgående god kvalitet og faglig utførelse"*.

I henhold til overtakelseserklæring overtok kjøper leiligheten 31. januar 2011 (**bilag 5**).

Ved brev datert 4. mars 2011 fremsatte kjøper v/ Help Forsikring AS nøytral reklamasjon til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over mangler ved badet. Av reklamasjonen hitsettes:

*"... Nylig oppdaget kjøper avvik med eiendommen. Under dusjing knakk hendel på blandebatteriet, og vann rant utover gulvet. Vannet rant ikke ned i sluket, men videre ut i gangen. Fall til sluk har dermed ikke riktig helling. Videre er det ingen terskel mellom baderom og gang (skjult ved en matte under visning), slik at vannet fort rant ut i gangen og under parketten. Dette førte til at sikringen gikk, noe som sannsynligvis kommer av at varmekablene ligger åpne under parketten. Da kjøper slo av varmekablene kom strømmen tilbake.*

*Det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått"*.

Befaringsrapport ble utarbeidet av Norsk Husinspeksjon & Skadetakst ved Rolf Ekholt 9. mars 2011 (**bilag 7**). Av befaringsrapporten hitsettes:

### "Undersøkelser/ observasjoner

*Våtrommet er undersøkt rent visuelt og det er også foretatt enkel oppmåling ved hjelp av laservater etc. Som det fremgår av bilder på en av følgende sider er våtrommet stort og er utstyrt med stort dusjkabinett med massasje funksjon, toalett med innfelt veggssystemer, to servanter i innredning samt innmurt badekar med flislagt hylleseksjon i enden av dette. Følgende observasjoner er gjort;*

- *Våtrommet er utstyrt med 2 brytere for varmekabel og eier kunne opplyse at det er to adskilte seksjoner med varmekabler, bryterne for disse sitter inne i våtrom. Dette visstnok fordi rommet først var tenkt delt i to.*
- *Over badekar er det to elektriske brytere pluss et uttak i det som kalles nullsone rundt badekar, det samme gjelder elektrisk uttak bak dusjkabinett. Så langt undertegnede kjenner til er det ikke lovlig med elektriske uttak i det som kalles nullsone og forholdet anbefales sjekket opp/undersøkt av fagmann innen EL.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

- Som det fremgår av bilder på en av følgende sider er det ikke terskel mellom våtrom og kjellerstue, mens det mot døråpning inn til våtrom i hybel er en oppkant under terskel. Det ble undersøkt her og det er ikke funnet tegn til membran på oppkant under terskel.
- Ved bruk av laservater ble det funnet at sluket har høyere nivå enn døråpning ut mot kjellerstue, det ble målt 1 med mer fall fra sluk og mot døråpning. Likeså ble det målt 5 med mer fall fra innmuring foran badekar og til døråpning.
- Som tidligere nevnt er rommet utstyrt med innmurt badekar og veggmontert systerne til toalett. Det er ingen tilluft eller åpning innunder badekaret, eller toalettsysterne. Da det ikke finnes avrenningsmuligheter fra under badekar og til sluk anser undertegnede at forskriftens krav nedfelt i § 8-37 punkt 3 ikke er ivarettatt da det mest sannsynlig ikke finnes sluk under badekar, dersom det mot formodning skulle være sluk under badekar er dette ikke tilgjengelig for rengjøring, noe som følger som et krav nedfelt i § 9-52. Videre skal membran føres opp bak systerne for toalett for å ivareta krav til vanntett gulv i våtrom.

### Konklusjon

Våtrommet anses å være oppført i strid med forskrifts krav nedfelt i § 8-37 punkt 3 hva gjelder fuktsikring, fall til sluk samt også god håndverksmessig utførelse. Videre stiller undertegnede tvil til lovligheten av elektriske uttak i vegger i det som kalles nullsone samt at området under badekar ikke er tilgjengelig og uten sluk/med manglende tilgang til sluk. En konsekvens av dette er at det har oppstått skade i tilstøtende rom.

Konklusjonen av dette er at våtrommet må bygges om i sin helhet for å oppnå et våtrom som er i tråd med forskrifts krav nevnt ovenfor. I tillegg må laminatgulv i tilstøtende kjellerstue skiftes ut og varmekabler under disse må undersøkes og eventuelt utbedres, rommet måler i underkant av 17m<sup>2</sup> og utskifting av laminat er kostnadsberegnet til Kr. 8 000,- eks mva. Det er her ikke tatt høyde for eventuelle utbedringer av varmekabler, dette må undersøkes av fagmann innen EL.

Våtrommet måler i underkant av 10m<sup>2</sup> og basert på erfaringstall vil en utbedring av dette, med gjenbruk av eksisterende innredninger koste Kr. 150 000,- eks mva, det forutsettes her at påstøp på gulv ikke brytes opp og at man derved kan spare varmekabler for videre gjenbruk”.

I e-post datert 6. april 2011 viser kjøper ved Help forsikring til ovennevnte befaringsrapport, og fremsetter krav om prisavslag mot selskapet pålydende kr 163.800,- (**bilag 8**). Av kravet hitsettes:

”Etter vår oppfatning foreligger det kjøpsrettslige mangler ved selgers ytelse som gir vår klient rett til prisavslag/erstatning.

Det anføres at det er grunnlag for ansvar både etter avhl §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2. pkt.

Misligholdt opplysningsplikt:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*I punkt 2 er egenerklærings skjemaet er det oppført et nytt bad i kjeller. Ved spørsmål om hvem som har utført dette arbeidet, er det krysset av for faglært. Det opplyses om at Moss Varme og Sanitærservice har lagt opp rør i veggene. I punkt 10 opplyser selger om at det har vært kontroll på vann/avløp, og dette har blitt utført av Moss Varme og Sanitærservice og Rør og Kanalrens AS. Under tilleggs kommentarer er det beskrevet følgende: «Foruten røropplegget i veggene er arbeid på bad i u.etg. ikke utført av fagfirma». I verdi- og lånetakst er det opplyst om at badet er moderne innredet med innebygget toalett, kar og dusjkabinett. Det gis ingen opplysninger om arbeidet som er utført på badet, eller de feil og mangler som foreligger på badet.*

*Med unntak av punkt 11 i egenerklærings skjemaet om at selger selv har utført arbeid på det elektriske anlegget, sier verken takstrappen eller egenerklærings skjemaet noe om at arbeidet på badet er utført av ufaglærte personer. På bakgrunn av disse opplysningene, antok kjøper at alt arbeid på bad var utført av fagkyndige håndverkere. I henhold til befaringsrapporten fra takstmann, kan ikke dette være riktig. Baderommet er oppført i strid med forskrift og har alvorlige feil.*

*Det anføres dermed at selger har holdt tilbake opplysninger om at baderommet er oppført av ufaglærte personer. Setningen i tilleggs kommentaren om at resten av arbeidet ikke er utført av fagfirma, anses ikke tilstrekkelig i henhold til selgers opplysningsplikt ...*

*Vesentlighetsvurderingen:*

*Under enhver omstendighet er avviket fra det våre kunder kunne forvente så alvorlig og omfattende at vesentlighetskriteriet i avhl § 3-9, 2. pkt er oppfylt.*

*Utbedringskostnadene er satt til rundt kr 158.000. Isolert sett er dette tale om en høy kostnad. Sett i forhold til kjøpesum utgjør dette om lag 6,5 % av kjøpesum.*

*Opplysninger som kjøper fikk i salgsdokumentene, ga ingen indikasjon på at badet inneholdt ovennevnte feil og mangler. Kjøper kunne heller ikke vite at dette var utført av ufaglærte, og hadde all grunn til å tro at badet var oppført av fagkyndige håndverkere. Selger har holdt tilbake opplysninger og opptrådt illojalt.*

*Badet er nylig oppført og beskrives som moderne. Dette øker kjøpers forventning til dets tilstand og standard, og gir en forventning om at badet er oppført i henhold til dagens forskrift. Derimot er badet oppført i strid med forskrift på byggetidspunktet ...*

*Krav om prisavslag:*

*Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering, totalt kr 163 800,-. Det tas forbehold om at det må fremmes et høyere prisavslag, dersom utbedringskostnadene blir høyere enn forventet ...*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 13. april 2011 (**bilag 9**). Av avslaget hitsettes:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*”Når det gjelder påstand om ufagmessig utførelse, så er dette helt i tråd med hva kjøper har kjøpt. I egenerklæringen er det opplyst at alt annet enn rørarbeid i vegger er utført av ufaglærte, se punkt 2.1, 11, 9 og tilleggskommentarfeltet. Det foreligger således ikke en mangel hva gjelder den ufagmessige utførelsen, jfr. avhl. § 3-1.*

*Vedrørende manglene/uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 jf. §3-9, 1. pkt*  
*Selger opplyser å ikke ha noen kjennskap til de anførte mangler ut over opplysninger som fremkommer av salgsdokumentene. For oss foreligger det ingen dokumentasjon som tilsier at selger har kjent til forholdene ...*

*Vedrørende vesentlighetsbedømmelsen jf. avhendingsloven § 3-9, 2. pkt*  
*... Som det fremkommer ovenfor var kjøper kjent med at badet var pusset opp av ufaglærte. Da badet er pusset om av ufaglærte kan det heller ikke forventes en fagmessig utførelse. De feil som nå er oppdaget er en direkte følge av ufagmessig arbeid. Det er derfor ikke upåregnelig at det kan oppstå skader som følge av dette. Dette risikoen er overført til kjøper.*

*På bakgrunn av gitte risikoopplysninger om badets oppbygging foreligger det ikke et vesentlig avvik, slik at ansvaret skulle falle tilbake på selger”.*

Kjøper ved Help forsikring klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 19. april 2011 (**bilag 10**). Kjøper opprettholdt hva som tidligere var anført, og hevdet at det var holdt tilbake opplysninger jf. avhl. § 3-7 og 3-8 jf. 3-9 andre punktum. Av klagen hitsettes:

*”Vi mener denne ordlyden [«Foruten røropplegget i veggene er arbeid på bad i u.etg. ikke utført av fagfirma»] ikke gir kjøper tilstrekkelige holdepunkter for at badet er oppført av ufaglærte. Selv om et bad er oppført av fagfirma, kan det være oppført av faglærte. På bakgrunn av dette har selger holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger om at badet er utført av faglærte. Disse opplysningene, har etter vårt skjønn, innvirket på vår kundes kjøp av ovennevnte bolig. Opplysninger om flere forskriftsmessig feil på baderom og egeninnsats ved oppføring er etter vår mening kjøpsmotiverende for potensielle kjøpere”.*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post datert 2. mai 2011 (**bilag 11**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 12. mai 2011 (**bilag 12**). Sekretariatet kom til at det reklamerte forholdet ikke utgjorde en mangel verken i henhold til avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Sekretariatets mangelsvurdering hitsettes i sin helhet:

*”Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne forvente*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det hare innvirket på avtalen at opplysningene er holdt tilbake.*

*I dette tilfellet er det i selgers egenerklæringsskjema krysset av for at det er utført arbeider av faglærte personer på bad. I spesifikasjonsfeltet er det opplyst at Moss Varme og Sanitærservice har lagt opp rør i veggene i underetasjen. I kommentarfeltet har selger opplyst at med unntak av rørarbeidene i veggene er arbeidene på badet i underetasjen ikke utført av fagfirma.*

*Det er anført at de opplysningene som er gitt ikke er tilstrekkelig for å oppfylle selgers opplysningsplikt.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at opplysningene må lese i sammenheng. Det er noe uklart hvordan kjøper kan forstå dette. I og med at det står at arbeidene ikke er utført av fagfirma finner sekretariatet dog at opplysningene må oppfattes dit hen at det ikke kan legges til grunn at fagfolk har utført arbeidene. Sekretariatet skal bemerke at opplysningene alternativt kunne oppfattes dit hen at arbeidene var utført svart. Imidlertid finner sekretariatet at prefixet "Fag" foran "firma" i mangel av holdepunkter for noe annet må oppfattes som en henvisning til utførende entreprenørs fagkunnskap. Angivelsen av utførende entreprenør hvor det etterspørres arbeider utført av faglært støtter også denne forståelsen.*

*Sekretariatet finner etter dette, om enn under noe tvil, at selger har gitt de opplysninger selger er forpliktet til vedrørende utførelsen av arbeidene.*

*Hva gjelder de bygningstekniske feil, er det ikke sannsynliggjort at dette er forhold selger kjente eller måtte kjenne til.*

*Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Det vurderes så om eiendommen har en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger.*

*Det er ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen.*

*Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.*

*Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom eiendommen avviker vesentlig fra hva kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommen i faktisk og kontraktsmessig stand, herunder feilens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før et forhold utgjør en mangel ved eiendommen.*

*I dette tilfellet utgjør utbedringskostnadene om lag 6,5 % av kjøpesummen. Det er såpass høyt at man ut fra dette alene ikke kan utelukke at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.*

*Det dreier seg om en bolig med et nyoppusset badrom. Baderommets alder skal kunne tilsi at kjøper bør ha store forventninger til stand og holdbarhet.*

*Imidlertid er det i salgsdokumentasjonen opplyst om at tilnærmet alle arbeider på badet er utført av ufaglærte. I og med at det dreier seg om en del av boligen som stiller store krav til utførelsen, er det ikke usannsynlig at ufaglærte kan begå relativt store feil ved utførelsen av arbeidet. Når det nettopp er disse arbeidene det viser seg å være noe feil med kan sekretariatet ikke se at avviket fra det forventbare er vesentlig, selv om det nok foreligger et avvik.*

*Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum”.*

Ved brev datert 24.05.2011 klaget kjøper ved Help forsikring saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 13**). I klagen bemerket Help forsikring på vegne av kjøper blant annet:

*”Help Forsikring AS er uenige i Sekretariatets vurdering hva gjelder den språklige tolkningen av ordlyden i tilleggskommentaren i selgers egenerklæringsskjema.*

*... Vi mener ordet ”fagfirma” ikke gir kjøper tilstrekkelige holdepunkter for å forstå at badet er oppført av ufaglærte. Selger har ikke vært konkret nok i sin ordlyd. På bakgrunn av dette har selger tilbakeholdt opplysninger om at badet er utført av ufaglærte”.*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt ufagmessig og feil utførelse på bad i kjeller utgjør en mangel i henhold til avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.