

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 129

24.02.09

Saken omhandler: Forhold tilknyttet feil ved baderom, miljøstrieg og avflassende maling, avhl §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Rekkehus oppført i 1978, ble høsten 2006 solgt "som den er" for kr. 1.900.000,-. I august 2007 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over en rekke mangler ved eiendommen (KFE skal behandle feil ved baderom, avflassende maling, samt miljøstrieg som krøller seg). Det ble utarbeidet skaderapport som avdekket feil fall og utettheter på baderomsgulv som var i strid med byggeforskriften. Videre ble det avdekket at miljøstrieg på boligens vegger krøllet seg, og det ble konkludert med ufagmessig utført arbeid. Maling på vegger var også løs som følge av dårlig festing til underlag. Selskapet av slo kjøpers reklamasjon med den henvisning at kjøper hadde tatt med seg fagkyndig person på visning og undersøkt baderommet grundig. Kjøper fikk videre risikopplysninger i salgsdokumentene om at deler av baderommet hadde blitt utført av ufaglært. Feil ved maling og miljøstrieg var videre ikke noe kjøper kunne forvente var utført av fagkyndig. Kjøpers advokat klaget saken inn til KFFE, og anførte at selger hadde gitt uriktige opplysninger forut for avtaleinngåelsen ettersom det ikke ble opplyst at alt arbeid på baderom hadde blitt utført av ufaglærte. Selger hadde også misligholdt sin opplysningsplikt knyttet til maling og miljøstrieg. Sekretariatet avviste feil ved maling og miljøstrieg fra behandling i KFFE. Når det gjaldt feil ved baderomsgulv var sekretariatet av den oppfatning at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Badersomsgulvet utgjorde heller ingen mangel etter § 3-9, 2.pkt. Kjøpers advokat er uenig i sekretariatets avvisning av de to ovennevnte forhold, samtidig som at det opprettholdes at badersomsgulvet utgjør en mangel etter avhendingsloven. Kjøpers advokat har av den grunn bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader tilsvarende kr. 110.000,- inkl mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I henhold til avhendingsloven § 3-7 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. Videre oppstiller loven et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet har i sitt brev av 15.10.07 lagt til grunn at arbeider på badet utover etablering av nytt sluk, støping av gulv og legging av varmekabler ble utført av selger selv. Nemnda legger derfor også dette til grunn i sin vurdering.

Med bakgrunn i ovennevnte er det klart at selger var kjent med at det var utført arbeider av andre enn faglærte på baderommet. Dette ble imidlertid ikke formidlet gjennom salgsdokumentasjonen – snarere ga den det motsatte inntrykket. Nemnda er av den oppfatning at opplysninger om at arbeider på badet var utført av andre enn faglærte var opplysninger klager hadde grunn til å regne med å få forut for avtaleinngåelsen. I likhet med sekretariatet finner nemnda at slike opplysninger etter sin art var egnet til å påvirke avtalen mellom partene. KFE finner etter dette at forholdet knyttet til baderommet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Hva gjelder de øvrige forhold i klagen, bemerker nemnda at disse gjelder enkle og kurante bygningsarbeider ikke omfattes av selgers opplysningsplikt. Det vises er til Anderssen; Avhendingsloven (2008) side 147-148.

Konklusjon:

Klager gis delvis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-417

Rekkehus ble i november 2006 solgt ”som den er” for kr. 1.900.000,-, jfr kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget fikk selger forelagt seg salgsoppgave med selgers egenerklæring (**bilag 2**), samt en verdi- og lånetakst datert 24.10.2008 (**bilag 3**).

Fra salgsoppgaven (**bilag 2**) hitsettes:

Standard: Gjennomgående bra standard med tidsriktige fargevalg. Delikat flislagt bad/wc (2006).
... Vegger: nymalte flater.

Diverse: ... Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen som legges for salg.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

Pkt. 2.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Ja. Skiftet varmtvannsbereider som følge av lekkasje i 2006, målinger foretatt av polygon og friskmeldt av polygon 05. Baderom: Fjerning av gammelt gulv, nytt, sluk, støping av gulv med varmekabler utført av Aquaflis AS.

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

Fra verdi- og lånetaksten hitsettes (**bilag 3**):

Sammenfattet beskrivelse:

... Boligen er nylig totalt oppgradert innvendig.

Pkt. 240 Innevegger

Malt tapet og malte flater.

Pkt. 315 Sanitærutstyr

Bad med dusjkabinett, wc og servant m/kirsebær innredning.

Nytt bad.

Vaskerom med wc og utslagsvask.

Nylig overflatebehandlet.

Teknisk verdiberegning

Fradrag for gjent. Arbeider, alder, uttidmessighet el.l. 85 000.

Kjøper overtok boligen 08.12.2006 (**bilag 1**). Ved datert 15.02.2007 reklamerte kjøper til Ring Eiendomsmegling (**bilag 4**). Det ble reklamert over tett toalett, sprukne fliser og skadet vegg på baderom, fugemasse som falt ned fra veggfliser og gulvbelegg som løsnet på vaskerom, dører som ikke var utbedret som lovet, belegg på trapp til andre etasje løsnet, punkterte vinduer, ujevne vegger i hele huset og sprekker i malingen. Kjøper har i sin klage til KFE bare gjort gjeldene mangler vedrørende baderom, avflassende maling, samt miljøstrie som krøller seg. Det er av den grunn bare hitsatt vedrørende disse forhold.

Ved brev datert 24.04.2007 etterlyste kjøper en tilbakemelding fra eiendomsmegleren (**bilag 5**).

I brev av 15.08.2007 rettes reklamasjonen mot Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 6**). Vedlagt fulgte bilder pr. av de reklamerte forhold.

Kjøper rekvirerte Norsk Husinspeksjon og Skadetakst AS til å besiktige boligen, og rapport forelå 25.09.2007 (**bilag 7**). Fra rapporten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Observasjoner og avvik fra forskrift og god håndverksmessig utførelse

Gulvets fall: Det ble ved hjelp av laservater funnet at det kun er 3 med mer fall fra membran ved terskel og ned til slukrist. Forskriftens § 8-37, punkt 3 sier at rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulv som regelmessig blir utsatt for vann, veiledningen til forskriften sier at tilstrekkelig fall utgjør min 1.50 i ett område på 80 cm rundt sluket. Dette kravet anses ikke å være ivaretatt... Eksisterende fallforhold anses ikke å ivareta gulvets tetthet på en forsvarlig måte.

Fuging mellom gulv og vegg: Fugemassen sprekker opp og det kan se ut til at det kun er brukt ett tynt lag med fleksibel masse over hard fuge. Dette gir ikke en varig løsning og tyder på dårlig håndverksmessig utførelse.

Tilpassing ved terskel: Fliser er ikke kuttet inn ved terskel og avstand mellom siste flis og terskel er kun fuget og deretter tekket med eikelist. Denne løsner fra underlaget og er synlig utsatt for fuktighet, se bilde. Arbeidets utførelse tyder på manglende fagkunnskap.

Gulvfliser: Det ble funnet flere fliser på gulvet som ikke gulvflis men en tilpasset veggflis. I og med at veggfliser er større medfører dette at det blir en skarp kant på gulvet, med fare for kuttskader. Veggflisene er dessuten blankere i overflaten, noe som medfører at disse flisene blir glattere enn gulvflisene. I tillegg ble det registrert en sprukket flis samt noe "bom" under fliser.

Konklusjon

Gulvets utførelse anses å være i strid med krav til fallforhold samt tetthet.

...Påberopt forhold ved gulvfliser i gang

Gulvfliser i gang er også lagt i senere tid og også her kan det sees at fliser dårlig tilpasset ved terskler til innedører det terskellist og gerikt ikke dekker over til flis... Arbeidet er noe amatørmessig utført i område ved dører og undertegnede mener at dette ikke står i stil til beskrivelse i salgsdokumentasjonen og fratrekk i verditaksten.

... Påberopt forhold, overflatebehandling av vegger

... På vegger i de 2 soverommene, gang i underetasjen samt stue i hovedetasjen er det benyttet en malt miljøstri. Denne krøller seg i hjørner, slipper fra underlaget og stedvis mangler det strie, vegg er kun malt. Disse forhold ble funnet i alle nevnte rom. Arbeidet virker lite fagmessig utført.

... Påberopt forhold, trapp og vaskerom

I forbindelse med den innvendige oppgraderingen er trapp mellom etasjene malt, det antas at trappa i utgangspunktet var lakkert furutrapp. Malingen løsner og det kan se ut som om denne ikke har fått nok feste til underlaget... det er i tillegg montert teppe i deler av trinnene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*På vaskerom i hovedetasjen er det brukt maling på både vinylbelegg på gulv samt på tapet på vegger. Også her løsner denne som ett resultat fra dårlig vedheft til underlaget.
... resultatet tilsier at arbeidet ikke er fagmessig utført, spesielt sett hen til en kort tid siden dette ble gjort.*

Takstmannen konkluderte med at fratrekke i verditaksten ikke gjenspeilte de faktiske forhold. Utbedringskostnadene for utskifting av baderomsgulvet ble i rapporten satt til kr. 31.250,- inkl mva. utbedringskostnadene tilknyttet gulvfliser beløp seg på kr. 5.000,- inkl mva. For overflatebehandling old utbedringskostnadene vedrørende trapp og vaskerom vurdert til kr. 12.500,- inkl mva.

Ved brev datert 15.10.2007 avslo selskapet kjøpers krav (**bilag 8**). Selskapet fant ingen holdepunkter for å anta at det forelå misligholdt opplysningsplikt etter avhl §§ 3-7 eller 3-8. Vedrørende avhl § 3-9, 2.pkt. anførte selskapet:

”...Sprukne fliser og løs fugemasse på bad i 1 etg

... I salgsdokumentasjonen, er det opplyst at badet er fra 2006. Tidligere gulv ble fjernet, nytt sluk og støping av gulv med varmekabler ble gjort av Aquaflis AS. Resten av arbeidet ble med andre ord gjort av selger selv. Dette er opplysninger som gir grunn til bekymring.

I følge selger, hadde dere med dere en fagkyndig person på overtagelsen. Badet ble grundig gjennomgått av vedkommende uten at det ble påpekt mangler utover manglende dusjforheng. Vi er videre av den oppfatning, at dere basert på de opplysningene som følger av salgsdokumentasjonen, har akseptert en risiko for at det kan være feil og mangler ved badet som følge av at alt arbeidet ikke er gjort av fagfolk. Etter vår oppfatning, er nettopp forholdene knyttet til gulvflis og feil fugemasse et resultat av arbeid gjort av ikke faglærte. Det er derfor ikke upåregnelig med utbedringer av eiendommen.

... Løst gulvbelegg på vaskerom 2 etg

... malt gulvbelegg er ingen god løsning ettersom malingen vil ha dårlig eller ingen vedheft derom forarbeidet ikke er gjort bra nok. Dette er en klassisk feil gjort av ufaglærte, men i henhold til juridisk teori og praksis plikter ikke en selger å oppgi at malingen er gjort av ufaglærte da dette er en typisk jobb som de fleste gjør selv. Det er i salgsdokumentasjonen ikke opplyst at innvendig maling er gjort av fagfolk. Når dere som kjøpere ikke fikk undersøkt dette nærmere eller ikke tok forbehold da dere inngikk avtalen, må dere selv bære risikoen for at det kan være feil ved dette arbeidet som ikke ville oppstått dersom arbeidet hadde blitt utført av fagfolk.

...Belegg løsner trapp

... som nevnt over er dette også en klassisk feil gjort av ufaglærte... Vi er derfor av den oppfatning, at dere basert på de opplysningene som følger av salgsdokumentasjonen, har akseptert en risiko for at det kan være feil og mangler også ved denne delen av den innvendige malejobben som er blitt gjort forut for kjøpet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

...Buler og sprekker i vegg

... Selger har opplyst at boligens tak og vegger ble malt forut for salget av selger. Arbeidet er således ikke gjort av faglærte, noe man heller ikke, jf overstående, trenger å opplyse om. Det ble i forbindelse med malingen ikke utført noe annet arbeid med tak og vegger enn selve malingen. Strien ble således ikke byttet og er dermed av eldre dato. Det er ikke upåregnelig at eldre strie kan løsne over tid. Strie kan også løsne som følge av at det er blitt benyttet feil maling. Dersom så er tilfelle vil strien løsne umiddelbart, men vil eventuelt over tid jevne seg noe ut.

I dette tilfelle, ble både visning og overtakelse holdt i bolig som var fullstendig tom. Både tak og vegger var således fullstendig avdekket og visning foregikk på dagtid med i alle fall daglys til å belyse veggene. Der er derfor vår oppfatning, at dette forholdet må ha vært synlig for dere som kjøpere på visning og forholdet kan således ikke påberopes mangel jf avhendingsloven § 3-10 første ledd.”.

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken. Ved brev datert 13.11.2007 opprettholdte kjøpers advokat kravet (**bilag 9**). Det ble anført at det forelå misligholdt opplysningsplikt etter avhl §§ 3-7 og 3-8, samt at forholdene gjorde at boligen avvok vesentlig fra forventet stand, jfr avhl § 3-9, 2.pkt. Vedrørende baderommet ble det anført:

”.. Det viktigste feil ved badet er at gulvet ikke er bygget med tilstrekkelig fall mot sluk. I tillegg er banemembranen ved dørtreskel for lav.

Selskapet tar etter min vurdering feil når det legges til grunn at deler av arbeidet på badet er utført av ikke fagkyndig person. Tvert imot fremgår det motsatte av egenerklæringsskjemaet, [jfr egenerklæringens pkt. 5].

... Sammenholdes de to svarene med opplysningen i Slæperuds takst om at badet er nytt og at det ifølge salgsprospektet skjedde i 2006, kan en potensiell kjøper ikke forstå dette på annen måte enn at badet er bygget opp i henhold til forskrift og våtrom av fagkyndige håndverkere.

Forannevnte arbeid må karakteriseres som ”bygningsmessig arbeider”, og ikke arbeid av en slik karakter, som hvis det er utført av ufaglært selger, et forhold som man ikke behøver å opplyse om.

For øvrig opplyste ikke selgers representant at det var han som hadde utført arbeidet i boligen; det være seg både renovering av bad, legging av varmekabler i gang, støpt gulv i gang med fliser og malingsarbeider.

På grunn av nevnte opplysninger hadde kjøperne all mulig grunn til å tro at samtlige arbeider på badet var utført av fagkyndige personer.

Utgiftene til utbedring kan isolert sett ikke sees å representere et vesentlig avvik, men sett i forhold til det faktum at badet var nytt i 2006 utgjør mangelen et vesentlig avvik, da det på ingen som helst måte

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kan sies å være forventbart at et bad fra 2006 delvis må gjøres om som følge av mangelfullt utført arbeid.

... Badet er nytt, og med en levetid på 20-25 år, må kjøperne ha en forventning om at utgifter til oppretting av mangler ved badet overhodet ikke skulle være aktuelt."

Vedrørende overflatebehandling av vegger ble det bemerket at den slette overflatebehandlingen først var synlig på kveldstid da det var nødvendig med lys. På visningen var det mørkt, da det kun var lys på badet og i entreen. Det ble anført:

"... Det er ikke riktig at selgers representant opplyste at det var han som hadde stått for maling av tak og vegger rett forut for salget, og at dette kun var gjort utenpå tidligere flater slik selskapet legger til grunn i sitt brev.

... Derimot har selger etter mitt skjønn en plikt til å informere når arbeidet er av så dårlig kvalitet som i dette tilfellet, og at det dårlige utførte arbeid først sees i et spesielt lys med mindre forholdet blir påvist.

Det er ingen tvil om at det foretatte overflatebehandling, uavhengig av hvem som har utført arbeidet, fremstår som lite fagmessig utført, jfr. takstmann Ekholt's befæringsrapport.

Likeledes må det legges til grunn at manglende opplysning om dette har innvirket på kjøpesummen kjøperne var villige til å betale for eiendommen.

Under enhver omstendighet må dette ansees som en skjult mangel, da lysforholdene var av en slik karakter at det ikke var mulig å avdekke forholdene verken på visning eller under overtagelsen."

Ved brev datert 23.11.2007 fastholdte selskapet sitt tidligere inntatte standpunkt (**bilag 10**). Fra avslaget hitsettes:

"... Både selger og megler bekrefter at det forut for dem var tre andre personer til stede på overtagelsen. I tillegg til dine to klienter, hadde sistnevnte med seg et familiemedlem som både overfor selger og megler opplyste om at han hadde fagkunnskap.

For øvrig kan vi ikke se at det fremkommer nye opplysninger i saken utover opplysningen om at forholdet knyttet til veggene, kun er synlig på kveldstid med nødvendig lys. Vi stiller oss derfor noe undrende til at forholdet da kan være så alvorlig som beskrevet av takstmann Ekholt og om beskrevne tiltak da overhodet er nødvendig."

Ved brev datert 06.12.2007 opprettholdte kjøpers advokat det fremsatte krav (**bilag 11**). Det ble anført at det på bakgrunn av takstmannens nivå for fradrag for gjenstående arbeider, alder, utidmessighet osv. var det ikke påregnelig med innvendig oppussing av boligen. Videre ble det anført:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Når det konkret gjelder badet, viser det seg at arbeidene ikke er utført av Aquaflis AS som oppgitt, men av selskapet Aqua Entreprenør AS. Selskapets representant hevder at det ikke er noe feil med gulvets fall idet det kun er beregnet for dusjkabinett. Entreprenør mener derfor å ha oppfylt kravene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven fra 1997 med tilhørende veiledning av mars 2007 (4. utgave), da det skulle monteres dusjkabinett i rommet. Dersom dette er riktig foreligger det også for badegulvets del manglende opplysninger fra selgers representant, jfr. § 3-7. Kjøperne er på grunn av dette forhindret fra å fjerne dusjkabinett og sette opp en vegg i glassmestersten med veggmontert dusjarmatur, og la vannet gå rett på gulv og ned i sluk. Fallet på gulvet gjør ikke dette mulig. Det skulle derfor vært opplyst at badet var konstruert kun for dusjkabinett."

Selskapet opprettholdt sitt tidligere inntatte standpunkt i brev av 28.12.2007 (**bilag 12**). Selskapet var av den oppfatning at et lavt fradrag for gjenstående arbeider i en takst ikke utgjorde en mangel etter avhendingsloven. Videre ble det anført at det fremgikk klart av selgers egenerklæring hva som ble omfattet av bygningsmessige arbeider. Vedrørende kjøpers anførsel om manglende opplysning tilknyttet feil fall på badegulv, etterlyste selskapet dokumentasjon fra utførende håndverker.

Kjøpers advokat fastholdt kravet mot selskapet i brev av 04.02.2008 (**bilag 13**). Det ble anført at selger måtte holdes ansvarlig for takstmann Slæperuds unnlatelser av å påpeke de forhold det var reklamert over.

I brev av 18.02.2008 til kjøpers advokat, uttalte selskapet at det falt utenfor takstmannens mandat å undersøke fallforhold på badegulv (**bilag 14**). I tillegg gjaldt våtromsnormen kun dersom det var avtalt mellom partene at den skulle følges.

Kjøpers advokat opprettholdt sitt tidligere inntatte standpunkt ved brev datert 26.02.2008 (**bilag 15**). Samtidig ble reklamasjonen utvidet til også å gjelde vannlekkasje ved pipen.

Saken ble klaget inn til Ski Forliksråd ved forliksklage datert 05.05.2008 (**bilag 16**).

Selskapet innga tilsvar ved brev datert 22.05.2008 (**bilag 17**).

Saken ble behandlet i forliksrådet den 26.08.2008, der den ble innstilt (**bilag 18**).

Ved brev datert 08.10.2008 ble saken klaget inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring (**bilag 19**). Tilknyttet de påberopte forhold var i samsvar med det som fremkom av salgsdokumentasjonen. Boligen var solgt som et nylig oppgradert objekt, slik at innvirkningskriteriet var oppfylt. Videre ble det anført at kjøper ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl § 3-10, 2. ledd, da kjøper ut fra de gitte opplysninger ikke hadde noen særlig oppfordring til å undersøke eiendommen nærmere. Avslutningsvis ble det gjort gjeldene at forholdene medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jfr avhl § 3-9, 2. pkt. Det ble fremmet et krav på kr. 111.000,- inkl mva med tillegg av forsinkelsesrenter.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KKFE avsa sin avgjørelse i brev av 28.10.2008 (**bilag 20**). Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avviste klagen fra realitetsbehandling hva gjaldt de påberopte forhold tilknyttet miljøstrie som flasset av og miljøstrie som krøllet seg. Sekretariatet fant at det på bakgrunn av salgsdokumentasjonen ikke kunne fattes en tilfredsstillende avgjørelse. det ble imidlertid bemerket:

" ... Sekretariatet vil imidlertid bemerke at opplysninger om slike forhold ikke nødvendigvis er opplysninger som kjøperne kan regne med å få, da det dreier seg om en type arbeider som det er normalt at blir utført av huseiere selv, og som ikke har noen annen betydning enn det estetiske. "

Når det gjaldt manglene vedrørende baderommet var sekretariatet av den oppfatning at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl § 3-8, ei heller at forholdet utgjorde et vesentlig avvik, jfr avhl § 3-9, 2.pkt. Fra avgjørelsen hitsettes:

" ... I selgers egenerklæringsskjema er det krysset av for "NEI" på spørsmål om selger kjenner til feil ved våtrommene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for at selger faktisk har kjent til feilen ved baderomsgulvet.

Selger har videre gitt opplysninger om at arbeidene på baderommet er utført av Aquaflis AS. Sekretariatet legger til grunn at Aquaflis AS er faglærte på området.

Det er avdekket feil ved baderommet som er forholdsvis graverende sammenholdt med opplysningene om at badet, herunder baderomsgulvet er nytt. Imidlertid finner sekretariatet det ikke godtgjort at det er gitt uriktige opplysninger om baderommet. Sekretariatet finner derfor at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingsloven § 3-8. Sekretariatet vil imidlertid bemerke at dette, etter sekretariatets oppfatning, ville stille seg annerledes dersom det ble avdekket at det er gitt uriktige opplysninger på dette punkt. Slik Sekretariatet ser det vil uriktige opplysninger om arbeider på bad utført av ufaglærte være opplysninger som etter sin art vil være egnet til å påvirke avtalen.

Sekretariatet vurderer så om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder forholdets art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra forventbar stand, skal det mye til før et forhold utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

Sekretariatet finner at kjøper, ut fra de opplysninger som var gitt, hadde grunn til å regne med at baderommet var i god stand og i samsvar med gjeldende forskrifter og normer. Dette er ikke tilfelle. Eiendommen avviker fra hva kjøper hadde grunn til å regne med.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Utbedringskostnadene for forholdet utgjør om lag 1,6 % av kjøpesummen Sekretariatet finner at forholdet ikke er tilstrekkelig omfattende til at forholdet utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøperne hadde grunn til å regne med.”.

Saken ble klaget inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 05.01.2009 (**bilag 21**). Kjøpers advokat bestred at saken ikke var tilstrekkelig opplyst for skriftlig saksbehandling. Det ble fastholdt at forholdene tilknyttet badedrom, miljøstri og avflassende maling utgjorde en mangel etter avhl §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Fra klagen hitsettes:

”... Det anføres at boligen er i vesentlig dårligere stand enn hva klager kunne forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ved kjøpsinngåelse, jfr. avhl § 3-9. Det forhold at det i takstrapporten kun var gjort fradrag på kr. 85.000,- taler for at klager hadde grunn til å regne med at boligen var uten denne form for feil. Det ble i tillegg opplyst om at badet var så nytt som fra 2006 og at boligen gjennomgående holdt en god standard, noe som styrket klagers forventninger.

... Subsidiært er det også feil som krever utbedring ved miljøstrien, malingen som løsner og flisene i gangen. Dette gjelder uavhengig av om man kommer til at disse feilene utgjør selvstendige mangler etter avhl § 3-7. For det forhold de ikke anses som selvstendige mangler vil de like fullt representere feil som krever utbedring.

Når det foreligger flere feil, som i denne saken, er det på det rene at disse skal kumuleres etter avhl § 3-9. Til sammen utgjør alle forholdene en utbedringskostnad på 5,8 % av kjøpesummen. Det er utvilsomt at dette er nok til å utgjøre mangel etter avhl § 3-9.

Prisavslag – avhl § 4-12

Det kreves et prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene som til sammen er på kr. 110.000,-.”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt selger har misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til avhl §§ 3-7 eller 3-8 vedrørende feil ved badedromsgulv, miljøstri som krøller seg samt avflassende maling. Spørsmålet blir videre om de reklamerte forhold utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand, jfr avhl § 3-9, 2.pkt.