

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTAELSE KFE – 149

25.09.09

Saken omhandler: Feil ved baderom, avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Borettslagsleilighet oppført i 1982, ble i mai 2006 solgt ”som den er” for kr. 1 250 000,-. I tillegg til kjøpesummen overtok kjøperne en andel av fellesgjelden på om lag kr. 205 000,-. Overtakelsen fant sted 01.07.2006. I august 2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over utett baderom. Det ble innhentet skaderapporter fra TrygVesta og Verdi-Consult Tromsø AS over baderommet, som konkluderte med fuktskade på kasse over vannrør som skyldtes kondensering på vannrør. Rørene i kassen hadde ikke blitt isolert. Det ble også avdekket manglende silikon i festehull i vegg, samt manglende membran på vegger bak flis. Det ble påvist høye verdier av fukt i vegg mot toalett og i dørstokk. Oppbygningen av dusjhjørnet tydet på at arbeidet ikke hadde blitt utført av fagfolk. Selger ble forelagt reklamasjonen, og det ble fra selger opplyst at baderommet ble oppusset i 2002. Alt grunnarbeid på badet hadde blitt gjort i henhold til Våtromsnormen. Selger opplyste videre at det hadde blitt benyttet membran bak veggfliser og et vinylbelegg på gulvet. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at utett baderom ikke utgjorde noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Det ble blant annet vist til risikoopplysninger gitt i salgsdokumentene knyttet til den gjeldende bygningsdel. Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og klaget saken inn til KFFE. Det ble anført at opplysninger gitt i selgers egenerklæring ikke ga kjøper en tilstrekkelig klarhet rundt hva selger selv hadde gjort av arbeider på badet. Selger hadde gitt uriktige opplysninger om membran, og selger hadde tilbakeholdt opplysninger om utførte bygningsarbeider vedrørende innkassing av rør, og gjennomføringer av disse i vegg. Sekretariatet kom på lik linje med selskapet frem til at utett baderom ikke utgjorde en mangel etter avhendingslovens regler. Kjøpers advokat er uenig i sekretariatets anbefaling, og har bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 57 125,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda forstår sakens faktiske forhold slik at det er kassen som er bygget rundt rørene på badet som er skadeårsaken. Sentralt i saken kan derfor stå opplysningene om hvem som bygde kassen og hvordan arbeidene ble utført. I tillegg vil eventuelle opplysninger som kjøper har fått om forholdet kunne være av betydning. Det vises her til e-post fra

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

selger av 22.08.08, hvor det fremkommer at kjøper fikk overlevert et eget informasjonsskriv hvor det fremgikk hva som var gjort av arbeider i leiligheten. Opplysningene som fremkommer av dette informasjonsskrivet er imidlertid ikke fremlagt for nemnda. Samlet sett mangler nemnda således en rekke sentrale opplysninger i saken. Saken må derfor avvises derfor fra behandling i nemnda. Det vises i denne sammenheng til mandatet til Klagenemnda For Eierskifteforsikring § 8, jf § 5 bokstav B og D.

Konklusjon:

Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-499

Borettslagsleilighet ble i mai 2006 solgt "som den er" for kr. 1 250 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/ selgers egenerklæring og Eierskifterapport datert 10.04.2006 (**bilag 2**). I salgsprospektet ble kjøper opplyst:

"Byggeår: 1982.

Bad:

Fliser på gulv, fliser på vegger og malt tak. Moderne baderomsinnredning med speil og skap. Dusjhjørne og stråleovn..."

I selgers egenerklæringskjema (**bilag 2**) opplyste selger blant annet:

"Når kjøpte du boligen? Svar: august 2000.

Spm. 1. Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Ja. Sprekk i en flis.

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

Spm. 2.2. Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og av hvem, og om det ble skiftet sluk. Svar: Flislegging utført av selger.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

I Eierskifterapporten over boligen (**bilag 2**) ble kjøper opplyst:

”... 2. **BAD**

Tak: Malt betong

Vegger: Fliser

Golv: Fliser

Innredn.: 900 med mer komplett innredning med 600 mm vask

Sanitærporselen i normal stand. To-greps moderne blandebatteri på vask. Termostatbatteri bak dusjvegger. Rør og vannlås i normal stand. Slukrist er forskjøvet betydelig i forhold til sluk. Ventilasjon med avtrekksventil i vegg og spalte under dør. Oppvarming skjer med stråleovn montert på vegg. Ved søk vises en indikasjon på forhøyet fukt på gulv. Dette kan skyldes en normal fuktansamling i flis, fuge og/eller flislim uten at fukt har passert underliggende membran som forskriftsmessig ligger på gulv i rommet. Se tegning for omfang. Det merkes også bom i enkelte fliser (hullyd når en knakker på flisen)...”

Kjøper overtok boligen 01.07.2006 (**bilag 1**). I brev av 10.08.2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 3**). Det ble reklamert over lekkasje på bad. Av reklamasjonen hitsettes:

”... Jeg overtok leiligheten ... 01.07.2006 ... Jeg oppdaget 23.04.2008 at det piplet vann fra flisegulvet på badet. Jeg kontaktet umiddelbart vaktmesteren i borettslaget, og vedkommende kom på befaring. Han lovde da å sende en takstmann for å ta en grundig sjekk av lekkasjen. Etter gjentatte purringer kom endelig en takstmann fra Vesta sammen med vaktmesteren på befaring 29.05.2008. I følge takstmannen kunne det ikke påvises noe som skulle tilsi at borettslagets forsikring var ansvarlig vannskaden...

... Jeg har ellers på eget initiativ kontaktet firmaet Verdi-Consult Tromsø AS for å innhente en faglig vurdering av skadeomfanget og taksering av skaden, se eget vedlegg ... Etter min oppfatning vurderes det som helt klart at det foreligger en vesentlig mangel ved leiligheten, og jeg reklamerer derfor med dette og fremmer krav om dekning av kostnadene ved utbedring av skadene og kostnadene til bruk av takseringsfirma...”

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte skaderapport utført av Verdi-Consult Tromsø AS datert 09.07.2008 (**bilag 4**). Fra rapporten hitsettes:

”Oppdragets bakgrunn:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

- Eier opplyser at sprekk i flusefuge på kasse som var montert over vannrør, ble oppdaget i april, dette år.
- I mai oppdaget eier vann som kom opp i flusefuge på gulv, nær døråpning...
... Eier fjernet dusjhjørne og kasse i begynnelsen av juni. Det ble konstatert mye vann i kasse. Rør var ikke isolert. Kaldtvannsrør og varmtvannsrør lå nært hverandre...

Vår undersøkelse:

Visuell besiktigelse av bad viser at fliser på gulv er montert på vinylbelegg med klemring i sluk. Oppbrett på vegger er ca 5 cm. Fliser montert på malte vegger med glassfiberstri. Det er ikke observert membran på vegger bak fliser. Det er usikkerhet om vegger er forsterket/avstivet godt nok i forhold til flislegging. Rør gjennomføringer i vegger er ikke tett fagmessig. Rør gjennom vegger til vaskerom og til toalett.

Søk med fuktindikator viste høye verdier i vegg mot toalett og i dørstokk.

Dusjhjørne demontert. Ingen tegn til silikon i festehull i vegg.

Rør som var tidligere innebygd i kasse var ikke isolert og det var brukt skrukoplinger og loddet kolinger. Et rør var i tillegg blendet med skrupropp.

Anbefalte tilleggsundersøkelser: Det bør undersøkes nærmere om fukt i vegger.

Resultat av våre undersøkelser: Fuktskade i kasse kommer sannsynligvis fra kondensering på vannrør.

Konklusjon og sammendrag: Utstyr bør demonteres. Allerede demonterte dusjhjørne har fått skade ved demontering. Deler av oppheng var silikonert fast til fliser og er blitt bøyd. Fliser bør fjernes. Fuktskadet materiale bør fjernes. Vegger og gulv bør prosjekteres og utføres i henhold til krav ved flislegging. Det anbefales montert åpne vannrør. Nye fliser monteres. Bruk godkjent membran. Utstyr monteres til slutt..."

Utbedringskostnadene ble av takstmannen estimert til kr. 57 125,- inkl. mva.

Det ble også utarbeidet skaderapport fra TrygVesta datert 30.05.2008 (**bilag 5**). Skadebehandler konkluderte med at baderommet var utett. Av rapporten fremsettes:

"SKADEÅRSÅK/HENDELSESFORLØP

Rør kasset inn langs gulvet i baderommet, - dette er også gjort i selve dusjhjørnet. Kassen er ikke vanntett slik at vann trenger inn i kassen ved dusjing. Ved befaringen stod det mye vann i kassen. Vann trenger også opp av gulyflisene utenfor dusjen.

SKADEOMFANG BYGNING

Det er ikke tatt stilling til hvorvidt hele badet må renoveres eller om det er nok å rive rørkassen slik at eventuell fukt kan tørkes. Slik oppbyggingen i dusjhjørnet var utført tyder det på at arbeidet ikke er utført av fagfolk. Det er derfor uklart hvordan oppbyggingen av rommet for øvrig er utført.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

IVERKSATTE TILTAK / AVTALT FREMDRIFT OG MED HVEM

Det ble opplyst på stedet av undertegnede at dette ikke er en erstatningsmessig skade..."

Selger ble forelagt reklamasjonen, og innga sine kommentarer til selskapet i e-post datert 22.08.2008 (**bilag 6**). Her opplyste selger:

"... Badet ble oppusset i 2002, noe som ble gitt beskjed om i egenerklæringen / evt eget ark over alt som var gjort i leiligheta. Megler fikk også beskjed om at alt grunnarbeidet som ble gjort på badet er gjort i henhold til de gjeldende anbefalingene fra Våtromsnormen.

At det ikke er membran bak veggfliser, som takstrapporten sier, er direkte feil. Videre var det et helt inntakt, ca 2 år gammelt vinylbelegg på gulvet, som var lagt når vi overtok leiligheten i 2000. Det ble så lagt membran over dette belegget. Det er ikke lagt varmekabler i golvet. Når det dusjes rett på flisbelagt vegg må man vel kanskje regne med fuktindikasjoner etter 6 år, eller?

Videre la vi vekt på å "spille med åpne kort" ved salget av leiligheta, og hadde derfor skrevet ned alt vi kunne komme på, på egenerklæringsskjemaet. Vi hadde ingen problemer med badet den tiden vi bodde der.

Oppbygningen på badet er: 2 vegger med gipsplater og 2 betongvegger. Det var våtromsstrier på veggene i utgangspunktet, disse belagt med rikelig med membran. Betonggulvet var som sagt belagt med vinylbelegg, ingen varmekabler. Man har ikke gjort noe med fallet til sluk som var ved overtakelsen i 2000..."

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 08.10.2008 (**bilag 7**). Når det gjaldt selgers opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 bemerket selskapet:

"Etter vårt skjønn er det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at [selger] har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om boligen eller det anførte forhold. Det vises i denne sammenheng til at fuktskadene på badet synes å ha oppstått etter overtakelsen. Skadene ble etter det opplyste avdekket den 23.04.2008, mao nærmere 2 år etter overtakelsestidspunktet.

I tillegg til dette forhold, er det også gitt en rekke opplysninger vedrørende badet i salgsdokumentasjonen. Protector Forsikring ASA vil for det første nevne punkt 2.2 i egenerklæringsskjemaet. Her fremgår at flisleggingen på badet er utført av selger. Denne opplysningen gir en klar indikasjon på at det kan foreligge skjulte feil på badet.

Videre er det gitt en beskrivelse av badet i TBBL sin eierskifterapport som ble fremlagt som en del av salgsprospektet ... Basert på den ovennevnte er det vår oppfatning at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, jfr § 3-9, 1.pkt..."

Videre var selskapet av den oppfatning at utett baderom heller ikke utgjorden en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her anførte selskapet blant annet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... I hærværende sak er det snakk om en leilighet oppført i 1982. Badet har gjennomgått en generell overflateoppussing de senere år. Det opplyses i egenerklærings skjemaet at flisleggingen på det aktuelle badet er utført ved egeninnsats av selgerne etter at de overtok leiligheten i august 2008.

Videre bemerkes at kjøper er gjort oppmerksom på funn av forhøyet fukt på gulvet på badet i vedlagte eierskifterapport fra TBBL.

I denne saken har du som kjøper fått informasjon om at badet er pusset opp av selger, og dermed ved ufaglært arbeid. Du kunne dermed ikke ha de samme forventningene til et bad utført av ufaglært som til et bad som er bygget fullstendig av fagfolk...".

I e-post datert 25.11.2008 opplyste Utsikten borettslag til kjøper at det nevnte tiltak på badet ikke hadde blitt søkt om, og det forelå derfor ingen vedtak på det **(bilag 8)**.

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og opprettholdt sitt krav overfor selskapet i brev av 17.02.2009 **(bilag 9)**. Av kjøpers brev hitsettes:

"... Fra denne side gjøres det gjeldende at selger ikke har opplyst om vesentlige forhold vedr ombyggingen av badet. Opplysninger gjort i egenerklærings skjema anses ikke utfyllende nok til at kjøper kunne forstå at selger hadde utført bygningsarbeider i tillegg til flisleggingen. Det er også på det rene at selger ikke har innhentet slikt samtykke til ombygging/endring av leiligheten som Utsikten borettslag og borettslagsloven av 1960 § 34, jfr husleieloven § 5-4 krever ... Av borettslaget får undertegnede opplyst at tilsvarende godkjenninger av ombyggingsarbeider ble på aktuelt tidspunkt (2000) gitt under forutsetning av fagmessig utførelse som etter ferdigstillelse skulle dokumenteres.

Det er ikke omtvistet at skaden har oppstått som følge av kondens inne i en kasse som omslutter rør frem til dusjsone ... Ved å bygge en slik kasse rundt åpne rør uten utlufting, har selger forårsaket at kondens har blitt innkapslet i kassen, for så å trenge ned i konstruksjonen når vannmengden ble tilstrekkelig stor. Siden flisarbeidet er utført ovenpå eksisterende vinylbelegg/glassfiberstrie, uten den foreskrevne tetting (membran), har vannet kunne trenge inn i hele konstruksjonen. Det er heller ikke registrert tetting rundt rørføring gjennom vegg.

Det gjøres også gjeldende at selgers renovering av bad har medført at leiligheten nå fremstår som i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ved overtakelsen. Siden arbeidet med "flisleggingen" er gjort på en ikke fagmessig måte, er risikoen for at det er flere udokumenterte skader svært stor...

... På bakgrunn av ovenstående opprettholdes vårt krav om prisavslag pålydende kr 57.125,- inkl. mva..."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet avsto igjen kjøpers krav og opprettholdt sitt tidligere standpunkt i brev av 25.02.2009 (**bilag 10**). Det ble tatt forbehold om å påberope for sen reklamasjon. Av brevet hitsettes:

"... Hva gjelder Deres opplysning om at det ikke er innhentet samtykke fra borettslaget til ombygging/endring, skal bemerkes at det i herværende sak kun er snakk om en overflateoppussing ved at det er lagt membran og fliser på eksisterende gulvbelegg. Det er da etter vår oppfatning ikke snakk om ombygging/endring i borettslagslovens forstand, dette verken etter loven fra 1960 eller fra 2003.

Videre skal bemerkes at det har gått lang tid både fra overtakelse i juli 2006 til reklamasjonen ble fremsatt i august 2008. Det synes også å ha gått noe tid fra forholdet ble oppdaget i april 2008 til reklamasjon ble fremsatt i august 2008. På denne bakgrunn varsles om at det kan bli aktuelt å påberope at det er reklamert for sent i medhold av avhl. § 4-19...".

Kjøper ble i brevet informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Kjøpers advokat klaget saken inn til KKFE i brev av 26.03.2009 (**bilag 11**). Av klagen hitsettes:

"... Det fremgår av vedlagte dokumentasjon at reklamasjon ble fremsatt innenfor de tidsrammer avhendingsloven oppstiller etter at skaden ble oppdaget.

Når det gjelder vår anførsel om at det ikke foreligger samtykke fra borettslaget til oppussingen/ombyggingen av badet, - og underforstått, dermed er utført ulovlig av selger, bekrefte i mail fra Utsikten borettslag. Borettslagslovgivningen av 1960 oppstilte etter vår oppfatning et prinsipp om samtykke fra borettslagsstyret før slik arbeid kunne igangsettes. Protector Forsikring synes i sitt svarbrev å referere til de regler som gjelder for de tilfellene der ombygging og endring krever generalforsamlingsvedtak i medhold av § 8-9 i gjeldende lov, noe som ikke vedrører denne saken. I tillegg fremkommer opplysninger i samme svarbrev om at det skulle vært lagt membran og flis direkte på eksisterende gulvbelegg. Slik membran som beskrevet er ikke gjenfunnet på badet, og en må dermed konkludere med at arbeidet ikke er gjort forskriftsmessig.

Våre undersøkelser avdekker at opplysninger gitt fra selger hva gjelder badet ikke er korrekte. I tillegg til uriktige opplysninger om membran er det tilbakeholdt opplysninger om utførte bygningsarbeider vedr innkassing av rør, og gjennomføringer av disse i vegg. Opplysninger gitt i egenerklærings skjema anses ikke utfyllende nok til at kjøper kunne forstå omfanget utover flislegging...".

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i brev av 01.04.2009 (**bilag 12**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 03.04.2009 (**bilag 13**). Sekretariatet kom til at utett baderom verken utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Når det gjaldt avhl. § 3-7 bemerket sekretariatet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... I salgsdokumentasjonen har selger opplyst om at flisleggingen er utført av selger. Det er videre opplyst om sprekke i flis og forhøyede fuktverdier i gulv. Det er i salgsdokumentasjonen ikke opplyst hva som er gjort på badet utover flislegging.

Sekretariatet kan ikke se at det er dokumentert at selger har gjort arbeid utover dette. Det er heller ikke dokumentert at selger har hatt kjennskap til at det er skader på badet, eller at andre arbeider er utført av ufaglærte.

I mangel av opplysninger om annet legger Sekretariatet til grunn at de arbeider som er utført på badet krevde samtykke fra borettslaget. Det er ikke opplyst om at det er utført arbeider på leiligheten som ikke er godkjent av borettslaget. Imidlertid har dette ingen dokumentert betydning for leiligheten, da det ikke har blitt avdekket noen negativ virkning av dette. Etter sekretariatets vurdering har dette ingen betydning for den avtale som er inngått.

Sekretariatet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7..."

Videre vurderte sekretariatet mangelsspørsmålet etter avhl. § 3-8, og bemerket:

"... Det i salgsdokumentasjonen opplyst om membran på gulv. I takstrappporten som er fremlagt fremkommer det at det ikke er registrert membran bak veggfliser. Etter sekretariatets vurdering er det derfor ikke gitt uriktige opplysninger om membran.

Det er ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8..."

Avslutningsvis kom sekretariatet til at det reklamerte forhold heller ikke gjorde at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her ble det anført:

"Utbedringskostnadene utgjør 4,56 % av kjøpesummen, eller 3,9 % av kjøpesummen dersom andelens del av fellesgjelden medregnes.

Dette er innenfor hva rettspraksis har konkludert med at kan utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Imidlertid er det i dette tilfellet gitt opplysninger om at selger selv har foretatt flislegging av baderommet. Dette er en risikoopplysning som vil medføre at kjøpers forventninger til leiligheten reduseres.

Videre er det opplyst om fuktverdier i gulv. I forhold til fuktverdiene i gulvet har takstmannen uttalt at dette kan skyldes normal fuktansamling i flis, fuge og/ eller flislim uten at fukt har passert membran.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter sekretariatets vurdering er dette en antagelse fra takstmannen, som gir en antydning for kjøper, men som ikke kan sies å utelukke også mer alvorlig fukt.

Videre er det opplyst om bom i flis, samt at selger i sin egenerklæring har opplyst om sprekk i flis.

Det er ikke opplyst om at det er utført andre arbeider på badet enn flislegging. Det tilsier at kjøper måtte være forberedt på at underliggende konstruksjoner kunne være av eldre dato, noe som igjen tilsier at kjøpers berettigede forventning reduseres.

Sekretariatet har kommet til at leiligheten avviker fra hva kjøper kunne forvente, men at avviket ikke er vesentlig, slik at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum."

Kjøper ble informert om klageadgangen til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Kjøpers advokat klaget saken inn til KFE i brev av 01.05.2009 (**bilag 14**). Kjøper var ikke enig i sekretariatets anbefaling. Av klagen hitsettes:

"... Klagers tidligere anførsel om at det ikke foreligger samtykke fra borettslaget til oppussingen/ombyggingen av badet, - og underforstått, at badet dermed er ombygd ulovlig av selger, bekreftes av mail fra Utsikten borettslag. Klager var ved kjøpstidspunktet blitt gjort oppmerksom på borettslagets regler som forbød all ombygging /endring av leiligheten uten forhåndsgodkjenning av borettslaget, samt dokumentasjon ved ferdigstillelse av at arbeidet var blitt utført av fagfolk.

Når selger har opplyst i egenerklæringsskjema at fliser på badet er lagt av han selv, er dette utsagnet oppfattet av klager som et mindre vesentlig arbeid som ikke krevde borettslagets godkjenning.

I ettertid har selger opplyst i e-post, datert 22.08.2008 at også grunnarbeid inkl legging av membran bak veggfliser er foretatt av han selv. Det påstås sågar at arbeidet er utført ihht våtromsnormen. En må her også anta at innkassing av vannrør er foretatt av selger.

Klager bestrider at det er lagt membran bak flis på vegg. Videre bestrider hun også at arbeidet har fulgt våtromsnormen, og henviser til rapport fra Verdi-Consult Tromsø AS.

Opplysningene som fremkommer i e-post av 22.08.2008 fra selger er av en slik karakter at disse burde vært gjort kjent for kjøper forut for kontraktsinngåelsen, jf avhl § 3-7.

Med sin kunnskap om borettslagets regler for utbedring og ombygging, ville kjøper ha handlet annerledes hvis ovenstående opplysninger var gjort kjent for henne forut for kjøpet.

I tillegg til å konstatere mangel etter avhl § 3-9, jf § 3-7 er også leiligheten i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf avhl § 3-9 annet punktum ... Kjøper hadde ingen grunn til å redusere sine forventninger til leiligheten ut fra de opplysninger som var gitt forut for kjøpet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Dessuten er det vanlig og høyst påregnelig at både fliser og fugemasse trekker vann, og en kan dermed måle fukt i lang tid etter siste dusj.

Vesentlighetskravet anses også oppfylt ved beregnede utbedringskostnader dokumentert i rapport fra Verdi-Consult Tromsø AS. Det gjøres oppmerksom på at disse kostnader ikke tar høyde for kostnader utover det som er avdekket på gulv og rundt rørføringer. Utbedring av vegg er ikke medtatt. Slike kostnader må dokumenteres og tillegges ved en eskalering av saken.”

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