

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE - 105

**Saken omhandler:** Fuktskader/lekkasjer på våtrom (2 bad, 1 vaskerom), sviktende avløpssystem, avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1980, ble i oktober 2006 solgt "som den er" for kr 2.950.000,-. Overtakelsen fant sted 15.12.2006. I april 2007 reklamerte kjøper til selskapet over råte på baderomsdør og tett avløpssystem. Det ble rekvirert takstmann både fra kjøper og selskapets side, og det ble avdekket fukt og råteskader i boligens våtrom (2 bad og 1 vaskerom), samtidig som at avløpssystemets sandfilter var defekt. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning av at både våtrom og avløpssystem var fra byggeår, og det da var påregnelig med utskiftning og oppgradering. Kjøper kontaktet advokat og påklaget selskapets avslag, og det ble anført at selger måtte ha hatt kjennskap til de reklamerte forhold. Selskapet opprettholdt avslaget, hvorav saken ble klaget inn til KKFE. Sekretariatet avsto kjøpers klage under den henvisning av at det verken forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøpers advokat har bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr. 335 000,- eks. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlig enig i sekretariatets vurdering av 30.05.08. Denne er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor i sin helhet til denne.

KFE finner imidlertid grunn til å bemerke at det fradrag i teknisk verdi som er foretatt i verditaksten på grunn av slitasje og elde i utgangspunkt er et skjematisk fradrag. Det kan derfor ikke uten videre trekkes faktiske og rettslige slutninger av dette.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-331

# KFE

## Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Enebolig ble i oktober 2006 solgt "som den er" for kr 2.950.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

### **Innhold:**

... 2 flislagte bad/WC ... vaskerom.

### **Bad/WC:**

2 flislagte bad med WC og servant i profilert baderomsinnredning. Varmekabler.

### **Vann- og kloakkforhold:**

... Privat borevann (75 m) med egen pumpe (ny 2000). Avløp til septiktank.

I egenerklæringsskjemaet (**bilag 3**) opplyste selger:

**Pkt. 1.** Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppkader?

Svar: Ja. Karbatteri på bad 2 bør skiftes.

**Pkt. 4.** Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innslag av vann i eiendommen/kjeller? Svar: Nei.

**Pkt. 5.** Kjenner du til tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør? Svar: Nei.

I boligsalgsrapport datert 23.08.2006 (**bilag 4**) fikk kjøper blant annet opplyst:

### **"Konklusjon tilstand:**

... Boligen har normalt god standard og er normalt godt vedlikeholdt ut i fra alder. Det må allikevel påregnes kostnader til oppgradering/vedlikehold...

### **1.etasje – Hovedbad:**

#### Kledning/overflater innervegger:

Beskrivelser: Overflater med fliser.

Vedlikehold: Flislagte vegger i bad/våtrom har i flg. NBI/Byggforsk normalt forventet teknisk levetid ca. 10 – 20 år.

Vurderinger: det er ikke registrert utslag på fuktindikator ved befaringen. Alder/aldersslitasje gir tilstand 2. TG: 2.

#### Gulv og overflate:

Beskrivelser: Overflater har fliser.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Vedlikehold: Flislagt golv i bad/våtrom har i flg. NBI/Byggforsk normalt forventet teknisk levetid ca. 10 – 20 år.*

*Vurderinger: Sluk av plast. Det er ikke registrert noe unormalt utslag på fuktindikator ved befaringen.*

*Alder/alderslitasje gir tilstand 2. TG: 2.*

### **1.etasje – Bad 2**

Kledning/overflater innervegger:

*Beskrivelser: Overflater med fliser.*

*Vurderinger: Det er ikke registrert utslag på fuktindikator ved befaringen. Alder/alderslitasje gir tilstand 2. TG: 2.*

Gulv og overflate:

*Beskrivelser: Overflater har fliser.*

*Vurderinger: Det er ikke registrert utslag på fuktindikator ved befaringen. Alder/alderslitasje gir tilstand 2. TG: 2.*

### **1.etasje – Vaskerom/gang**

Kledning/overflater innervegger:

*Beskrivelser: Overflater med panelplater/noe fliser.*

*Vurderinger: Vaskerom er sambygd med gang. 1 ødelagt flis. Rom kan ikke kalles våtrom. TG: 2.*

Gulv og overflate:

*Beskrivelser: Overflater har fliser.*

*Vurderinger: Noe sprukne fliser.”*

Kjøper overtok eiendommen 15.12.2006 (**bilag 1**). I brev av 15.04.2007 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over råteskade på bjelke under baderomsdør og tett avløpssystem. Av reklamasjonen hitsettes:

*”1. Fjernet gulvlister i gang, som ligger vegg i vegg med baderom. Her var bjelke under dør delvis borte pga. råte eller lignende. Det ser også ut å gjelde veggen videre.*

### **2. Avløp Gråvann – septikk.**

*Vi har i perioder hatt problemer med at vannet renner meget sakte, eller ikke i det hele tatt ut fra diverse avløp i huset. Vi fikk Hof septikservice til å spyle rent rørene som var tette, og fikk beskjed om at dette var på grunn av at sandfiltergrøfta var tett. Denne må graves opp. Rørene inne i huset har blitt tette fordi vannet har blitt liggende i røret...”*

Selskapet ba kjøper om å dokumentere sitt krav i brev av 17.04.2007 (**bilag 6**).

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selgers representant innga sine kommentarer til kjøpers reklamasjon i e-post til selskapet av 26.04.2007 (**bilag 7**). Her ble det anført:

*"Pkt. 1. Bjelke som har vært fuktig. I 1997, ca 1 år etter at han(selger) kjøpte stedet fikk han påvist fukt i veggen det er snakk om. I samråd med takstmann fjernet han da den delen av bunnsvilla som var våt. Deretter sto veggen å luftet seg i ca 1 mnd før listene ble satt på igjen. For å forsikre seg at salget skulle være problemfritt hadde han full takst av takstmann i høst, i forkant av salget. Da var det fremdeles ikke noe fuktighet målt i veggen. At dette ikke fremkommer i noen dokumenter vedrørende dette salget er at problemet ble løst for nesten 10 år siden. Siden det ikke er en bærevegg la han derfor ikke inn en ny svill. Det er snakk om ca 1 meter.*

*Pkt. 2. Tett avløp til gråvann? Dette har han ingen kjennskap til. Den eneste informasjonen han kan bidra med er at han spylte/renset de aktuelle rørene i 1996, rett etter at han overtok huset. Det har ikke vært noe problem mens han har bodd der."*

Kjøper oversendte skaderapport utført av Drammen Takstsenter datert 26.07.2007 (**bilag 8**). I rapporten fremkom følgende skadeforhold:

**"Skadet del:**

1. Filtergrøft er tett.
2. Innseker i vegger/gulv på bad og i stuevegg/tv-stue.
3. Råte under gulvkonstruksjon på bad.

**Reparasjonsbeskrivelse:**

1. Grave opp å masseutskifte filtergrøft.
2. Rekvirere kontroll av skadeinsekter og behandle.
3. Åpne gulv/vegg konstruksjonen på bad for å få oversikt over råte.
4. Totalrenovere et baderom.
5. Rydding, vasking og kjøring til deponi."

Utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr. 220 000,- eks. mva.

Selskapet rekvirerte egen takstmann til å besiktige de reklamerte forhold, og det ble utarbeidet skaderapport av takstmann Per K. Østern datert 23.08.2007 (**bilag 9**). Av rapporten hitsettes:

**"2.1 PÅBEROPT FORHOLD**

**Kommentar:**

**Avløpssystemet:**

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Undertegnede antar at avløpssystemet er fra byggeåret. Normalt bygges anlegg med lav rensesgrad for fosfor. Sandfilter har begrenset levetid. Normalt 5-15 år ... Det anbefales utskiftning av sandfilteret etter 10 år (også nye)...*

### **Bad 1:**

*Badet ligger ved siden av vaskerommet. Badet er fra byggeåret. Det gir et pent og fagmessig greit inntrykk. Det er ikke mye slitt alderen tatt i betraktning ... Det ble ikke registrert membran verken i golv eller vegger. Det var ikke vanlig å bruke membran i betonggulv på den tiden ... Årsaken til skadene er nettopp manglende membran. Vann i forbindelse med dusjing og vannsøl fra tidligere badekar har trukket gjennom flisfuger og ned i betonggulvet og spredd seg ut i betongen. Veggene er bygget av tre, og svillene har stått ned på den fuktige betongen og trukket fukt gjennom årene. Etter hver har det utviklet seg sopp og råte i veggene nær dusjen...*

### **Vaskerommet:**

*På vaskerommet er det en rørkasse på veggen som skiller badet/dusjen og vaskerommet. Inne i kassa er det fukt, råte og muggsoppvekst av samme grunn som på badet. Rørkassa ligger vegg i vegg med dusjen på badet.*

### **Bad 2:**

*Dette badet er også fra byggeåret og er bygget på samme måte som det andre. Her oppdaget eier at det kom vann ut på gulvet i tilstøtende rom ved bruk av badekar og dusj. Årsaken er manglende membran/tetting...*

*... Forventet levetid for bad bygget før 1997 anslås til å være fra 10-15 år, avhengig av bruk, belastning og oppbygging.*

## **2.2 KONKLUSJON**

*... Tetting av sandfilter og etter hvert røra har skjedd over tid. Spyling av rør og fornyelse av sandfilter er nødvendig.*

*Baderommene er 28 år gamle og modne for rehabilitering. Baderommene er ikke egnet til dusjing/vannsøl direkte på golv og vegger."*

De samlede utbedringskostnader ble i rapporten satt til kr. 335 000,- eks. mva.

Selskapet av slo kjøpers reklamasjon i brev av 07.11.2007 (**bilag 10**). I avslaget ble det anført:

*"... Når det gjelder levetiden på avløpssystemer, så avhenger den av de ulike komponentene. Som det fremgår av skaderapporten til Bygginspeksjon, så er årsaken til problemene i dette tilfellet sandfilteret. Videre så fremgår det av samme rapport at levetiden for slike sandfiltre er 5-15 år...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*I dette tilfellet er badet bygget før det var en våtromsstandard. Videre er det lagt delvis med fliser og delvis med våtromstapet. Disse faktorene, i tillegg til alderen for badet, gjør det etter vår vurdering påregnelig med funksjonssvikt og utskifting.*

*Når det gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter annet punktum i § 3-9 om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med – vil vi påpeke at det er tale om brukt bolig fra 1979, og hvor det må legges til grunn at sandfilteret, badene og vaskerommet er fra byggeåret. Kjøperne må da, på bakgrunn av alder og forventet levetid, regne med at det foreligger enkelte feil og mangler, både synlige og skjulte. I taksten er det, som vanlig er, gitt fradrag i teknisk verdi for elde og slitasje. I dette tilfellet er fradraget satt til hele kr. 500 000,- ... I Boligsalgsrapporten som ble innhentet i forbindelse med salget, er det gitt negative opplysninger om bad og vaskerom. Om disse rommene informeres det om at levetiden er 10-20 år og at rommene av den grunn er klassifisert med TG 2. Hva angår vaskerommet informeres det om at dette ikke kan kalles våtrom samtidig som at det informeres om sprekk i flis ... På bakgrunn av det ovennevnte finner vi det klart at det ikke foreligger noen mangel i henhold til § 3-9 annet punktum.”*

Kjøper påklaget selskapets avslag i brev av 11.12.2007 (bilag 11). I brevet anførte kjøper:

*”... Det har vært problem med avløp siden vi flyttet inn for ca et år siden. ALT var tett da vi hadde bodd her ca 1 mnd. Det ble oversvømmelse av vann i ”hovedbad” samt vaskerom. Og etter mye sjekking ble det konstatert at skyllevann kommen var helt full og kunne ikke brukes som den stod. Denne ble da tømt av Hof Septikk service. Alle rør inn til huset utenifra var tett og vi måtte også her ha Hof Septikk service (tømme service) to ganger for å ordne opp i saken. Det ble da konstatert at filtergrøft er tekk og kan ikke brukes mer. Septikk tanken er også lekk har vi funnet ut etter at vi har tømt den 8 ganger det siste året mot at det er normalt å tømme en slik tank en gang i året eller annen hvert år. Dette mener vi er vesentlige mangler som det IKKE ble opplyst om ved kjøp av bolig.*

*På deres egenerklæringsskjema har tidligere eier krysset av NEI på følgende punkter: Kjenner du til fukt eller innslag av vann i eiendommen/kjeller? NEI. (Her har vi foto bevis på at det er staket opp / opptil flere ganger på hovedbad, da det er slitasje på flisene i avløp, samt at det ble funnet stake fjær på loftet...). Kjenner du til tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør? NEI.*

*Begge disse punktene mener vi det burde ha vært kommentert ytterligere på fra tidligere eier da feil/mangel oppsto kun kort tid etter at vi hadde flyttet inn.”*

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev av 21.12.2007 (**bilag 12**). Det ble informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring. I brevet ble det anført:

*”... Vi kan heller ikke se at det er grunnlag for å hevde at selger bevisst har holdt opplysninger om disse bygningsdelene. Under enhver omstendighet ville ikke det hatt noen innvirkning på kjøpet, da det er påregnelig med utbedringer av bad, vaskerom og avløpssystem.”*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og påklaget på ny selskapets avgjørelse i brev av 21.02.2008 (**bilag 13**). I brevet ble det anført:

*"... Verken i salgsprospektet for boligen, i Boligsalg rapport fra takstmann Lars Rype eller i øvrige ledsagende dokumenter er disse forholdene påpekt. Dette til tross for at dette måtte ha vært kjent for selger som har bodd i boligen i 10 år.*

*Manglene ved avløpssystemet og fuktskadene på bad og tilgrensede rom burde åpenbart ha vært påpekt i egenerklæringen fra Terje Ugulen og i Boligsalg rapporten fra takstmann Lars Rype. I stedet er det gitt uriktige og ufullstendige opplysninger om disse forholdene. ... På vegne av våre klienter krever vi derfor erstatning /prisavslag for kostnadene med å få manglene utbedret. I taksten fra Byggingnspeksjon fra 23. August 2007 er de totale kostnader anslått til kr. 335 000,- pluss mva. "*

Selskapet avslo igjen kjøpers krav i brev av 10.04.2008 (**bilag 14**). Det var ikke grunnlag for å endre det tidligere inntatte standpunkt.

Kjøpers advokat klaget saken inn til KFFE i brev av 21.04.2008 (**bilag 15**). Av klagen hitsettes:

*"... Det er subsidiært anført fra Protector Forsikring at eiendommen ikke er i vesentlig dårligere stand enn ekteparet Toldnæs kunne forvente, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt.*

*I følge lovens tekst er kjøpesummens størrelse et sentralt moment ved vurderingen av hva kjøperen kunne regne med. Eiendommen ble solgt til selgers prisantydning for kr. 2 950 000. Domstolene har i flere saker tatt stilling til hva som må til for at eiendommen skal anses i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Rettspraksis trekker i retning av at utbedringskostnader på 3-4 % av kjøpesummen er mer enn tilstrekkelig til at vesentlighetskriteriet er oppfylt. I vår sak ligger utbedringskostnadene på ca. 11 % av selgers prisantydning, noe som klart vil medføre at vilkåret er tilstede."*

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avslo kjøpers klage i brev av 30.05.2008 (**bilag 16**). I brevet anførte sekretariatet:

*"Ut i fra sakens dokumenter finner sekretariatet det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8. Det er kjøper som kravstiller som må sannsynliggjøre sitt krav. Det er ingenting i sakens dokumenter som tilsier at selger ikke har opptrådt lojalt."*

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, bemerket sekretariatet videre:

*"Et viktig moment i vurderingen er hvilke opplysninger kjøper ble gitt forut for kjøpet, dvs hvilke forventninger kjøper hadde på avtaletidspunktet. I salgsdokumentasjonen ble kjøper opplyst om at boligen var bygget i 1979, og at våtrommene og sandfilter til rørsystem var 27 år gammelt ved*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

avtaleinngåelsen. Videre ble våtrommene (bad og vaskerom) gitt tilstandsgrad 2 i boligsalgsrapporten på grunn av alder og slitasje, samtidig som at det ved boligen ble gitt fradrag i teknisk verdi for elde og slitasje på kr. 500.000,-. Kjøper ble således gitt en rekke negative opplysninger knyttet til de reklamerte bygningsdelene.

I skaderapport av takstmann Østern datert 23.08.2007 fremkommer det at feil ved avløpssystemet skyldes tett sandfilter. Rørene må spyles og sandfilteret må fornyes. Normal levetid for sandfilter er i rapporten satt til 5-15 år. Det er således på det rene at sandfilteret har utlevd sin levetid. Sekretariatet er derfor av den oppfatning at utskiftning av sandfilteret ikke er et upåregnelig skadeforhold for kjøper som kan gjøre gjeldende etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

Feil ved rørsystemet representerer ingen mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

Videre når det gjelder lekkasjeskadene, kommer det av skaderapporten at fukt- og råteskader i boligen skyldes utette baderom. Baderommene mangler membran, noe som ikke var vanlig å benytte på den tiden da baderommene ble bygget. På bakgrunn av baderommenes alder konkluderer takstmannen med at de er modne for utskiftning.

Etter sekretariatets syn kan det ikke heller ikke her sies å være upåregnelig for kjøper at 27 år gamle baderom må rehabiliteres. Gamle våtrom vil alltid være forbundet med risiko.

I dette tilfellet er det imidlertid snakk om omfattende fukt- og råteskader, som sammen med rørsystemet utgjør kostnader for kr. 418.750,- inkl. mva, jf. skaderapport av takstmann Østern.

Utbedringskostnadene vurdert opp mot kjøpesummen kan her være et moment av betydning. Disse utgjør 14,1 % av kjøpesummen, og rent kvantitativt kan utbedringskostnadene i seg selv gjøre at vesentlighetsvilkåret etter § 3-9, 2.pkt er oppfylt.

Sekretariatet har likevel kommet til at fukt og lekkasje fra bad ikke representerer et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. På bakgrunn av de opplysninger kjøper fikk i boligsalgsrapporten var det etter sekretariatets skjønn ikke upåregnelig for kjøper med skader på disse bygningsdelene. Baderommene er av en slik alder at lekkasjer kan oppstå, og dette risikomomentet var kjøper kjent med ved avtaleinngåelsen.”

Kjøpers advokat påklaget sekretariatets avgjørelse i brev av 25.06.2008, og ba om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring (bilag 17). I klagen ble det bemerket:

”Sekretariatet til Klagenemnda for eierskifteforsikring har bl.a. anført at det i taksten er gjort et fradrag i teknisk verdi for slit og elde på kr. 500.000. Det foreligger imidlertid en rekke behov for utbedring av eiendommen utover de forhold som vårt krav gjelder. Til informasjon har derfor våre klienter utarbeidet en oversikt over andre forhold ved eiendommen som per i dag må utbedres og som



# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*også eventuelt må hensyntas ved vurderingen av fradraget på kr. 500.000. Oversikten er vedlagt til orientering.”*

Oversikt over forhold som måtte utbedres ved eiendommen fulgte vedlagt klagen (**bilag 17**).

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt de reklamerte forhold representerer en mangel i henhold til avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.