

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE – 173

01.03.10

**Saken omhandler:** Feil ved terrassegulv og fuktskader, avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Selveierleilighet oppført i 1981, ble august 2008 solgt "som den er" for kr. 2 370 000,-. Overtakelsen fant sted 15.09.2008. I januar 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over feil legging av terrassegulv. Kjøper innhentet uttalelse fra sameiets driftsleder som bemerket at tilgangen til sluk ikke var ivaretatt i forbindelse med selgers legging av terrassegulv. Det ble utarbeidet skaderapport som konkluderte med at terrassegulvet var lagt for høyt og måtte erstattes med lavereliggende gulv, med spalter for hvert bord. Videre måtte fuktskader på parkett på stue og listverk legges på nytt. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon på bakgrunn av at forholdet var synlig på visning, og at det ikke kunne gjøres gjeldende som mangel etter avhl. § 3-10. Etter en del korrespondanse mellom kjøper og selskapet, ble saken klaget inn til KKFE. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig dokumentert mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre kom sekretariatet under tvil frem til at feil ved terrassegulv ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand etter § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KFE, og fastholdte mangelsansvar etter §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt. Vedlagt kjøpers klage fulgte blant annet ny uttalelse fra sameiets driftsleder, som kunne bekrefte at selger i sin eiertid hadde blitt gjort oppmerksom på at terrassegulvet ikke var tilfredsstillende utført. Videre fulgte skriv til sameiets styre som senere hadde blitt sendt ut til sameierne, hvor det fremgikk at legging av tregulv over opprinnelig terrassegulv medførte stor fare for fuktskader, samtidig som at det var sameiernes eget ansvar å vedlikeholde slike materialer.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 95 000,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

#### Avhendingsloven § 3-7

I henhold til denne bestemmelsen 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 og den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på avtalen mellom partene.

Med bakgrunn i de opplysninger som fremkommer av bilag 18 til redegjørelsen kan nemnda ikke utelukke ansvar etter denne bestemmelsen. Det foreligger imidlertid ingen

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

uttalelse fra selger i saken. Ut fra den fremlagte dokumentasjon er det også ukjent hvordan og i hvilken form forholdet knyttet til det uriktig lagte terrassegulvet ble tatt opp med selger fra driftslederens side.

For at nemnda skal kunne treffe en avgjørelse på et forsvarlig avgjørelsesgrunnlag, vil det derfor være nødvendig med en vitneforklaring fra driftslederen i sameiet, samt partsforklaring fra selger. Slik bevisførsel har ikke nemnda anledning til å foreta, jf. mandatet for Klagenemnda For Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav B. Vurderingen av forholdet etter avhendingsloven § 3-7 avvises etter dette fra realitetsbehandling.

### 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.

Det uriktig lagte terrassegulvet, lekkasjen og de innvendige følgeskader er etter nemnda sitt syn ikke av en slik art eller av et slikt omfang at eiendommen kan sies å ha vært i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Forholdene utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 andre punktum.

### **Konklusjon:**

Klagen avvises hva gjelder avhendingsloven § 3-7. For øvrig gis klager ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-551

Selveierleilighet ble august 2008 solgt "som den er" for kr. 2 370 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

**"BYGGEÅR**  
1981...

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## **STANDARD**

*... Meget lys og romslig leilighet med stor solrik terrasse på ca 18 kvm ... Eier opplyser at de har blant annet ... bygget en meget pen terrasseplattning for 3 år siden med fjernstyrt markise... ”.*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag3**) opplyste selger:

*”Spm. 4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren? Svar: Nei. Har ikke.*

*”Spm. 8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei.”*

I forbindelse med salget ble det også utformet verdi- og lånetakst datert 06.05.2008 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

### *”Sammenfattet beskrivelse*

*... Leiligheten er iflg. eier oppgradert etter overtakelse i 2001 med blant annet ... lagt nytt trebords dekke på terrasse...*

### **285. Verandaer, terrasser**

*Sydvendt terrasse på ca 18m2 med adkomst fra stue.”.*

Kjøper overtok boligen 15.09.2008 (**bilag 1**).

I brev av 12.01.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 5**). Det ble reklamert over at det var satt opp et ulovlig tilbygg på terrassen. Av reklamasjonen hitsettes:

*”Jeg er blitt informert av driftsleder om at tilbygget på terrassen er ulovlig oppsatt.*

*Dersom det nevnte forhold medfører videre problemer eller pålegg om fjerning av trevirket blir aktuelt, vil det bli satt frem krav om erstatning og utbedring til forskriftsmessig terrasse.*

*Jeg gjør oppmerksom på at tidligere eier har sittet sentralt i sameiets styre og har vært delaktig i fastleggingen av de bestemmelser som gjelder for eierseksjonen.”.*

Reklamasjonen ble fulgt opp i brev av 21.03.2009 (**bilag 6**). Vedlagt kjøpers brev fulgte uttalelse fra driftsleder for sameiet datert 20.03.2009 (**bilag 7**). Av uttalelsen hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"Det vises til "Husordensregler for beboere i sameiet [...]" punkt 7, avsnitt 2; "Legging av terrassegulv skjer på den enkelte sameiers ansvar, og må ikke legges slik at det er til hinder for å komme til sluket."*

*Nytt terrassegulv (impregnert treverk) er lagt av tidligere innehaver av leiligheten. Dette er ikke tilfredsstillende gjort. Tilgangen til sluket er ikke sikret, uten at store deler av terrassegulvet må tas opp. Terrassegulvet er lagt på tidligere dekke (sementheller), og er derved 5 cm for høyt. Det nye gulvet har derved ikke den foreskrevne dybde i forhold til kledning og terskel til utgangsdøren til terrassen.*

*Undertegnede har inspisert terrassen. Under inspeksjonen ble det observert fuktighet under listverk inne i leiligheten (lite soverom), som etter all sannsynlighet har sin årsak i nevnte forhold. Undertegnede har gitt sin anbefaling til midlertidig utbedring og forholdsregler for å unngå inntregning av vann. Anbefalingen er fulgt opp an ny eier av leiligheten.*

*For å få en forskriftsmessig tilfredsstillende løsning må følgende gjøres:*

*Terrassens nåværende dekke demonteres og gammelt dekke (sementheller) fjernes. Deretter kan impregnert treverk legges på igjen, noe som vil gi den foreskrevne høyde på terrassegulvet. Dette må legges slik at det ikke er til hinder for å komme til sluket."*

I ovennevnte brev fra kjøper av 21.03.2009 (**bilag 6**) ble det bemerket:

*"Ad; 1 Terrasse*

*Det vises til vedlagt uttalelse fra driftsleder ... Terrassen er 18 m2. Antatt utbedringskostnad: kr. 50 000,-...*

*Ad. 2; Kjøleskap*

*Kjøleskap kjøler ikke lavere enn + 12 C, selv når det står på fullt (7). Antatt utbedringskostnad kr. 10 000,-...".*

I brev av 25.03.2009 bekreftet selskapet mottak av reklamasjonen, og ba kjøper om å innhente en faglig vurdering av det reklamerte forhold (**bilag 8**).

Kjøper rekvirerte Taksthuset til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 25.08.2009 (**bilag 9**). Av rapporten hitsettes:

### **"KONKLUSJON VANNSKADE**

*Skaden skyldes feil høydeplassering av terrassen samt manglende spalter mellom terrassebordene.*

*Utbedring av terrasse samt omlegging av skadet parkettgulv er av undertegnede beregnet til kr. 95 000,- inkl mva...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### **... FAKTISKE FORHOLD**

*Fra eierne ble det forklart at det hadde rent vann inn i leiligheten gjennom skyvedøren pga at terrassen på utsiden var lagt for høyt av forrige eier og i flukt med underkant skyvedør i stuen. Kunden viser også til husordensreglene vedrørende sameiers ansvar når det gjelder legging av terrassegulv.*

### **BEFARING**

*... Opprinnelig er terrassen lagt med heller oppå sand eller annen opprettet masse. Forrige eier har anlagt ny treterrasse direkte oppå eksisterende heller på utsiden av stuen. Dette har forårsaket at terrassen har kommet i flukt med skyvedøren slik at dersom det kommer store nedbørsmengder vil vannet etter all sannsynlighet renne inn i stuen gjennom underkant av døren og ned på parkettgulvet i stuen, noe som skjedde i dette tilfellet.*

*Terrassebordene er ikke lagt med spalter mellom bordene slik at eventuelt vann vil renne gjennom og ned i sluket. Det er heller ikke avsatt luke for inspeksjon av sluket. Det ble registrert skader på parkettgulvet ved terrassedørterskel og litt utover gulvet... ”.*

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 03.09.2009 (**bilag 10**). Det ble anført at forholdet var synlig på visningen, og at forholdet ikke kunne påberopes som mangel etter avhl. § 3-10. Av avslaget hitsettes:

*”Avhendingsloven § 3-10 sier følgende: ... I forbindelse med din befaring av eiendommen må terrassen og måten den er lagt på, være godt synlig.*

*Vi legger her til grunn at selger her ikke har gitt manglende eller uriktige opplysninger vedrørende salget av denne eiendommen.*

*Vår konklusjon er altså at det ikke hefter noen rettslig mangel ved selgers ytelse til deg ved salget av ovennevnte eiendom... ”.*

Kjøper opprettholdt sitt krav i e-post datert 17.09.2009 (**bilag 11**). Her ble det blant annet anført:

*”Jeg ber videre opplyst om De setter som betingelse for erstatning at kjøper har faglig bygningsteknisk kompetanse og kompetanse på bygningsforskriftene og NS-byggestandard for å ivareta sin undersøkelsesplikt. Dette med bakgrunn i at saken først kom til min kunnskap etter at sameiets driftsleder gjorde meg oppmerksom på forholdet etter overtakelse, og det med bakgrunn i styrevedtak var sendt ut skriv til sameierne om ”at terrasser som er bygd utenom opprinnelig standard er sameiers ansvar dersom det oppstår skader som kan knyttes til dette”. Dette ble jeg som kjent ikke informert om av selger. Jeg minner også om at tidligere eier (selger) hadde inngående kjennskap til dette ettersom hun satt som medlem av styret i sameiet, og at driftsleder ved flere anledninger hadde gjort henne personlig oppmerksom på dette i tillegg til nevnte skriv til alle sameierne. Driftsleder vil kunne vitne om dette i en eventuell rettssak.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*For øvrig opplyses at terrassedekket er fjernet inn mot terrassedør for å sikre riktig avløp for vann og for å unngå ytterligere skader inn mot terrassedør ved store nedbørmengder. Til tross for dette er det iht sameiets driftsleder fortsatt risiko for at "vann kan presses over membran andre steder på terrassen" og forårsake lekkasje for underliggende leiligheter ved store nedbørmengder til høsten...".*

Selskapet opprettholdte sitt avslag i e-post datert 18.09.2009 (**bilag 12**). Det ble bemerket at selger hadde fraskrevet seg ansvar for skjulte feil og mangler ved eiendommen.

Kjøper opprettholdte kravet i e-post av 25.09.2009 (**bilag 13**). Det ble anført at selger hadde unnlatt å gi opplysninger om vesentlige forhold ved eiendommen.

Ettersom det ikke forelå nye opplysninger i saken avslo selskapet igjen kjøpers krav i e-post av 25.09.2009 (**bilag 14**). Kjøper ble informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE).

I brev av 25.09.2009 klaget kjøper saken inn til KKFE (**bilag 15**). Av kjøpers klage hitsettes:

*"... 1). Som det fremgår av skaderapporten må forholdet anses som et vesentlig avvik fra forventet stand. Forholdet har allerede medført stor skade og risikoen for ytterligere skade vurderes av sameiets driftsleder som betydelig.*

*2) Det kan ikke være tvil om at skaden ikke er "skjult feil". Selger hadde god kjennskap til forholdet. Det ble sendt ut skriv til sameierne med bakgrunn i styrevedtak i møte 16.08.2007. Vedtaket lyder: "De sameierne som har en terrasse som avviker fra standard vil få et skriv om dette. Terrasser som er bygd utenom opprinnelig standard er sameiers ansvar dersom det oppstår skader som kan knyttes til dette". Dette ble jeg som kjent ikke informert om av selger. Jeg minner også om at tidligere eier (selger) hadde inngående kjennskap til dette ettersom hun satt som medlem av styret i sameiet, og at driftslederen ved flere anledninger hadde gjort henne personlig oppmerksom på dette i tillegg til nevnte skriv til alle sameierne ... Selger har således gitt manglende opplysninger.*

*3) Som kjøper har undertegnede ikke faglig byggteknisk kompetanse og kompetanse på bygningsforskriftene og NS-byggestandard. Undertegnede har ivaretatt undersøkelsesplikten etter beste skjønn. Dette med bakgrunn i at saken først kom til min kunnskap etter at sameiets driftsleder gjorde undertegnede oppmerksom på forholdet etter overtagelse.*

*Undertegnede mener selger har vært uærlig og handlet i strid med god tro. Særlig legger undertegnede vekt på at selger selv har vært aktiv som styremedlem i sameiets styre, og vært delaktig i å ivareta de standarder som gjelder i sameiet, samt er blitt gjort eksplisitt oppmerksom på forholdet av sameiets driftsleder...".*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 12.11.2009 (**bilag 16**). Sekretariatet kom til at feil ved terrasse verken utgjorde noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Når det gjaldt §§ 3-7 og 3-8 bemerket sekretariatet:

*"Etter avhendingsloven § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger som kjøper kunne regne med å få og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen.*

*Det er fremlagt uttalelse fra driftsleder for sameiet. Det fremkommer av denne at det er tidligere eier som har lagt terrassegulvet. Det fremkommer videre at det i følge husordensreglene for sameiet er de enkelte sameierne som har ansvaret for legging av terrassegulv.*

*Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at selger har kjent til at det har vært feil ved leggingen eller at selger kjente til fuktskader.*

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

*Etter avhendingsloven § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen.*

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

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

Under tvil kom sekretariatet videre til at feil ved terrassen ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her bemerket sekretariatet:

*"Utgangspunktet for vurderingen vil være at kjøper, med mindre det er opplyst om noe annet kan forvente at det ikke foreligger feil ved boligen.*

*Imidlertid må kjøper allikevel ved kjøp av brukt bolig være forberedt på at det kan foreligge feil og skader på boligen.*

*Lekkasje fra terrassen og inn til stue er i utgangspunktet noe kjøper ikke kan forvente. Det taler for at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.*

*Forholdet mellom utbedringskostnadenes størrelse og kjøpesummen vil være et sentralt tema. I rettspraksis har det utviklet seg en praksis som innebærer at det normalt ikke vil foreligge en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum dersom utbedringskostnaden utgjør under 3-5 % av kjøpesummen.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*I dette tilfellet utgjør utbedringskostnadene kr 95.000,-. Det tilsvarer 4 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene er dermed tilstrekkelig høye til at forholdet kan utgjøre en mangel.*

*I dette tilfellet er sekretariatet imidlertid av den oppfatning at skadens alvorlighetsgrad tilsier at det ikke foreligger en mangel.*

*Sekretariatet bemerker at det er i sterk tvil, men har kommet til at forholdet ikke utgjør en mangel selv om utbedringskostnadene i seg selv tilsier at det kan foreligge en mangel.*

*Sekretariatet vil imidlertid bemerke at det ikke finner grunn til å anta at kjøper har kunnet observere skaden forut for avtaleinngåelsen. Etter sekretariatets vurdering kan man ikke, i alle fall ut fra bildene i salgsdokumentasjonen, se at det er feil ved terrassen som medfører fuktskader i huset. Dette måtte i tilfelle forutsette særlig fagkyndighet hos kjøper. Det er ikke opplyst at det er tilfelle i denne saken.”.*

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 24.11.2009 (**bilag 17**). Når det gjaldt selgers kunnskap etter avhl. § 3-7 anførte kjøper:

*”Etter avhendingsloven § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger som kjøper kunne regne med å få og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen.*

*I den forbindelse vil jeg igjen minne om at selger selv har vært aktiv som styremedlem i sameiets styre, og vært delaktig i å ivareta de standarder som gjelder i sameiet, samt er blitt gjort eksplisitt oppmerksom på forholdet av sameiets driftsleder.*

*Jeg vedlegger bekreftelse på at driftsleder tok dette eksplisitt opp med tidligere eier [selger], og at hun således måtte vite at terrassen ikke var lagt forskriftsmessig. Vedlegg 1. Vedlegger også kopi av skriv til styret datert 28.09.2006, som senere ble sendt ut til sameierne. Vedlegg 2. [Selger] var på dette tidspunkt medlem av styret for sameiet.*

*Jeg fastholder således at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-7.”.*

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

*”Det vises til KKFes konklusjon om at utbedringskostnadene er tilstrekkelige høye til at forholdet kan utgjøre en mangel, men at skadens alvorlighetsgrad i dette tilfellet tilsier at det ikke foreligger en mangel.*

*I den forbindelse vil undertegnede anføre at det tidligere er informert om at jeg sist vinter jevnlig måtte måke snø bort fra terrassens ytterkanter for å unngå vann/fuktighets skader. Dette ble gjort etter driftsleders anbefaling, og hindret ytterligere skader i løpet av vinteren og våren. De store*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*vannskadene på parketten i stuen oppstod etter store nedbørsmengder da undertegnede var bortreist på ferie, og skyldes overvann og manglende avløp fra dekket på terrassen. Ref skaderapport.*

*Undertegnede ser det som en betydelig mangel når eiendommen ikke kan forlates og må overvåkes kontinuerlig for å unngå vanninntregning.*

*Skadene er meget omfattende, ref. skaderapport, og det er fare for ytterligere skade også på underliggende leiligheter, dersom terrassen ikke legges om som anbefalt i skaderapport... ”.*

Vedlagt kjøpers klage fulgte brev fra sameiets driftsleder datert 24.11.2009 (**bilag 18**). Her ble det uttalt:

*”Nytt terrassegulv (impregnert treverk) er lagt av tidligere innehaver av leiligheten. Dette ble ikke tilfredsstillende gjort. Jeg kan bekrefte at jeg gjorde daværende eier, [selger], oppmerksom på at dette ikke var tilfredsstillende gjort. Hun satt for øvrig i styret og hadde god innsikt i og hadde vært med på å fastlegge sameiets retningslinjer.”.*

Vedlagt kjøpers klage fulgte også brev til styret i sameiet som senere ble sendt ut til sameierne (**bilag 19**). Her fremgikk det at det var stor fare for vannlekkasje ved legging av tregulv over opprinnelig standard terrassegulv, og samtlige sameiere hadde selv ansvaret for vedlikeholdet av slike materialer.

\*\*\*

KFE bes om å ta stiling til hvorvidt feil ved terrassegulv og fuktskader utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.