

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

#### UTTALELSE KFE - 057

04.12.2007

**Saken gjelder:** Fuktskader på bad – Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9

Enderekkehus bygget i 1989 ble i 2006 solgt ”som det er” for kr 3.320.000,-. Kort tid etter overtakelsen ble det avdekket fuktskader på bad samt utett overgang mellom klosett og avløpsrør. Det avdekkes at badet er bygget av selger med bistand av fagfolk. Det er anført at det er holdt tilbake opplysninger om dette, samt at det i egenerklæringskjemaet er gitt uriktige opplysninger når selger har opplyst at det ikke er utført arbeider av ufaglærte. Det er også omtvistet om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Økonomisk omfang: Utbedringskostnadene beregnet til NOK 109.625 inkl mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er om det påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-7, § 3-8 eller § 3-9 annet punktum.

#### Avhendingslovens § 3-7 og § 3-8

I henhold til bestemmelsene, er selger ansvarlig dersom det forut for avtaleinngåelsen er holdt tilbake eller gitt en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og dette må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

En korrekt opplysning fra selger ville ha vært at han bygget badet selv 17 år tidligere og at dette hadde fungert tilfredsstillende siden. Etter nemnda sitt syn, har det formodningen mot seg at en slik opplysning ville virket inn på avtalen mellom partene. Forholdet utgjør etter dette ingen mangel etter ovennevnte bestemmelser.

#### Avhendingslovens § 3-9 annet punktum

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, 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

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Med bakgrunn i de opplysninger som fremgikk av salgsdokumentasjonen, måtte klager legge til grunn at badet var ca 17 år på avtaletidspunktet. I likhet med andre bygningsdeler har også badetrom en begrenset levetid.

Nemnda er enig med klager i at badet var i dårligere stand enn man kunne forvente. Badet hadde imidlertid nådd en så høy alder at det etter nemnda sitt syn ikke var i vesentlig dårligere stand enn det objektiv sett forventbare. Det vises i denne sammenheng til bestemmelsens forarbeider, Ot.prp.nr 66 (1990-1991) s. 92 jf. Ot.prp.nr 80 (1986-1987), hvor det fremgår at misforholdet mellom eiendommens faktiske tilstand og det kjøper kunne forvente må være "utvilsomt". Sett i forhold til badets alder finner nemnda heller ikke at utbedringskostnadene, vurdert opp mot kjøpesummen, er av en slik størrelsesorden at vesentlighetsterskelen kan anses for overskredet.

Forholdet utgjør etter dette ingen mangel i henhold til den inngåtte avtale mellom partene.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak nr 11874-002-036.

Enderekkehus bygget i 1989 ble i 2006 solgt "som det er" for kr 3.320.000,- jfr kjøpekontrakt (**Bilag 1**)

Forut for salget ble det utferdiget salgsoppgave og verdi- og lånetakst inneholdende selgers egenerklæringsskjema (**Bilag 2 og 3**). Salgsoppgaven inneholder to store bilder av et flislagt bad med følgende kommentar: *Helfliset bad med varmekabler i 1. etg.*

I verdi- og lånetaksten uttales følgende om boligens standard: *Boligen har god standard, delvis nyoppusset.*

I feltet for eiendomsdata er det opplyst: *Nåv. eier har eid boligen siden den var ny.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I selgers egenerklærings skjema (inntatt i verdi- og lånetaksten) har selger krysset av for "nei" på spørsmål om han kjenner til feil tilknyttet våtrommene, for eksempel sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader. Selger har videre krysset av for "nei" på spørsmål om han kjenner til at om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing siste 5 år. Selger har også krysset av for "nei" på spørsmål om han kjenner til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr. Selger har videre krysset av for "nei" på spørsmål om han kjenner til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer. Selger har krysset av for "ja" på spørsmål om han kjenner til om det er utført arbeider på vann/ avløp og/ eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer. I kommentarfeltet har selger fylt inn: *Skiftet vannkran på kjøkken selv. (kontr. av rørlegger)*

Eiendommen overtas uten forbehold 17.08.2006 (**Bilag 4**)

Takstingeniør Knut Farestvedt utarbeider 08.09.2006 våtromsvurdering av baderommet (**Bilag 5**). Følgende forhold ble observert:

- Synlige (flere/mange) sprikker mellom veggflis i dusjsone.
- Arb vurdert, sansynlig utført av ufaglært personell (silikon fuge)
- Store utsalg på måleinstrument (protimeter mms) ved venstre side wc, gulv i dusjsone og nedre deler av vegger i og noe utenfor dusjsone.
- Det ble ved fuktmåling i trevirke/svill i åpent del av vegg konstatert fukt. Instrumentet angir 7% til 16% som tørt, verdier fra 17% til 19 % som tvilsområde, mens verdier fra 20 % til 28 % som våte. Merk at det finnes sopp sporer som kan starte å utvikle seg fra ca 18 % i trevirke. I svill og nedre del av stenderverk ble det målt verdier over 20 % til 22%, altså vått.
- Sterk lukt av fukt/mugg fra åpent felt i vegg. Synlig muggsopp i trevirke og gipsplate i åpent felt.
- Observasjon av flere typer biller/larver etc under åpning avdekking av dette felt. Typisk tegn ved fuktproblem.
- Isolasjon i yttervegg (trappegang/vegg mot utv bod) var våt i bunn mot betong, samt fukt målt i svill til 23 %.
- Indikasjoner på fukt igulv (flis på betong) i trappegang mot bad.

Rapporten har følgende konklusjon:

*Fuktskade konstatert. Omfanget er uklart før videre undersøkelser foreligger. Sansynlig er 2 stk av veggene (fra dusjsone) mot trappegang og yttervegg fuktskadd, samt del av yttervegg videre fra baderom. Gulvet gir også indikasjoner på fukt. Sansynlig fuklt i gulv baderom + sone rundt bad (trappegang)*

*Hva som er årsaken til fuktproblematikken er ikke avklart. Mulig lekkasje fra wc, mulig utett membran i dusjsone, el kombinasjon. Videre undersøkelser må foretaes for å finne årsak. Omfanget av skaden kan ikke fastsettes før videre avdekking/ åpning av konstruksjoner.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Prisoverslag for utbedring kan beregnes når skaden er avdekket/sporet i sin helhet. Skadefirme anbefales for avdekking.*

Takstingeniør Knut Farestvedt utarbeider 25.09.2006 ny våtromsvurdering av badet (**Bilag 6**).

Rapporten har følgende konklusjon:

*Fuktskade konstatert. Badet er ca 6 m<sup>2</sup>. Ut fra undersøkelse er 2 stk av veggene i nedre del utsatt for fukt. Yttervegg mot utv bod og innervegg mot trappehus. Sannsynlig konsentrert ca 1,5 m fra hver side i hjørnet av dusj. Sannsynlig fukt også i betong gulv dusjsone og deler av gulv tilstøtende rom. Årsak til fuktproblematikken kan være utett membran og/eller lekkasje fra wc. For å utbedre dette problemet må flis med underlag rives på 2 stk aktuelle vegger, som fører til at sannsynlig alle vegger og gulv må rives (gulv kun fjerne flis/lim) for å oppnå tillfredstillende sluttresultat ang dette overganger gulv/vegg med membran.*

Utbedringskostnadene anslås til kr 109.625,- inkl mva.

Ved brev datert 28.09.2006 reklamerer kjøper overforholdet (**Bilag 7**).

Det fremkommer der at :

*[kjøper] spurte på visning om alt var i orden med badet. [selger] bekreftet da at alt var i orden med badet. [kjøper 2] hadde ikke anledning til å være til stede på denne visningen, men ble vist eiendommen av [selger] før kjøpekontrakt ble inngått. Også [kjøper 2] fikk da bekreftet at badet var, og hele tiden hadde vært, i orden. Kjøperne kjente ingen lukt på badet på visning.*

Det fremkommer videre at kjøperne ble oppmerksom på forholdet tre dager etter overtakelse da de kjente *en stram, sur lukt på badet*. Badet ble forsøkt vasket flere ganger uten at lukten forsvant. Det fremkommer at selger har opplyst pr telefon at lukten oppsto etter at selgerne skiftet toalettet om lag tre måneder før salget. Det fremkommer videre at badet har vært forsøkt tørket ut uten resultat, og at lukten blir særlig fremtredende når dusjen benyttes.

Det anføres at kostnadsoverslaget i Farestvedts rapport er utgifter ved å sette badet i stand uten at det medfører standardheving.

Fra brevet hitsettes:

*Det anføres på grunnlag av ovennevnte at selgerne har eller må ha kjent til omstendigheter ved eiendommen som kjøperne hadde grunn til å rekne med å få, men som selgerne ikke har opplyst om. [kjøperne] ville ikke ha kjøpt boligen hvis de hadde fått indikasjoner på at det var noe feil*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*ved badet, herunder luktproblemer. Det anføres således å foreligge mangel ved eiendommen etter avhendingsloven § 3-7. Videre er ikke selgernes opplysninger om at badet er i orden riktig. Det anføres derfor også å foreligge mangel etter avhendingsloven § 3-8.*

Videre anføres det at det foreligger en mangel etter § 3-9, annet pkt. Det uttales:

*Betydelig fukt og fuktskader med blant annet sterk lukt, muggsopp og biller/larvber etc. ligger vesentlig utenfor det kjøperne kunne regne med ved kjøp av en nyere boligeiendom i en høy prisklasse. Dette underbygges også av utbedringskostnadenes størrelse (som utgjør ca 3,7 % av takst og ca 3,3 % av kjøpesummens størrelse).*

Protector Forsikring ASA avslår kravet ved brev datert 16.10.2006 (**Bilag 8**).Fra brevet hitsettes:

*På kontraktsinngåelsestidspunktet var selger ikke kjent med luktproblemer på badet, verken fra toalett eller dusj. Luktproblemer er heller ikke kommentert av takstmann eller kjøper på visning. Vi kan derfor ikke se at selgerne har holdt tilbake opplysninger om omstendigheter de kjente eller måtte kjenne til, jfr. avhendingsloven § 3-7.*

*Det bestrides videre at selgerne i forbindelse med visningen avga utsagn som nevnt i Deres brev. Selgerne har i egenerklæringsskjemaet benektet at de kjenner til feil tilknyttet våtrommene, og det er dette de har formidlet til potensielle kjøpere. Vi kan derfor ikke se at selgerne har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-8.*

Om vurderingen etter avhendingsloven § 3-9, annet pkt uttales det:

*Et sentralt moment i denne vurderingen er hvilken alder den aktuelle bygningsdel har. Alder er et symptom på bygningsdelens tilstand og enhver bygningsdel har en begrenset levetid. Badet ble oppført i 1989. Det er følgelig 17 år gammelt. Flislagte bad har en byggeteknisk levetid på 10-20 år. Det må derfor anses påregnelig at badet var beheftet med svakheter, og at utskiftning ville måtte gjennomføres innen kort tid. Det er etter vår oppfatning ingen grunn til å tro at skadene skyldes annet enn normal slitasje og elde. At fuktskaden skulle ha noe med utskiftning av toalettet å gjøre anser vi som usannsynlig. Dette er også slått fast av rørlegger Geir Øybost, som skiftet ut toalettet siste gang.*

*Et annet sentralt moment i vurderingen om hvorvidt en skade er vesentlig er størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen. I henhold til rettspraksis skal det gjøres fradrag for standardheving i forbindelse med utbedring av mangler. Etter et slikt fradrag kan vi ikke se at størrelsen på utbedringskostnadene utgjør et vesentlig forhold.*

Ved udatert brev uttaler selger seg om forholdet (**Bilag 9**). Det informeres om at toalettet ble skiftet i forkant av salget. I begynnelsen av August oppdaget selgerne "kattepisslukt" og trodde

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

de hadde hatt besøk av en katt. Toalettet ble vasket og lukten forsvant. Lukten kom svakt tilbake igjen om. Etter reklamasjon fra kjøper over kattepisslukt fikk selger skiftet ut toalettet. Om fuktskaden i veggen uttales det:

*For en tid tilbake fikk jeg en telefon fra [kjøper] som nettopp hadde hatt takstmann på besøk og Pål fortalte om omfattende vannskade i vegg mot bad og funn av larver og biller i veggen. Jeg ble meget overrasket og reiste straks opp til ham for selv å se skaden. Ti minutter seinere var jeg på plass, og ble faktisk forundret over at veggen etter min oppfatning var tørr. Jeg kjente med hendene på sviller og stendere, men klarte ikke å kjenne fuktighet i vegg mot bad. Jeg kunne heller ikke se tegn til larver eller biller. Dette stemte dårlig overens med det scenario som jeg like før hadde fått beskrevet over telefon. Det var heller ikke den karakteristiske "kattepisslukten" som vi hadde kjent fra toalettet. Mørkere felter på innsiden av veggen observerte jeg (se bilder fra takstmann), men feltene kjentes like tørr som lysere felte ved siden av.*

*Jeg har ingen grunn til å betvile de målinger takstmann har utført. Han har konstatert fuktskade i vegg bak dusj på grunnlag av tekniske målinger.*

*Flisene på vegger og gulv er 17 år gamle. Vi satte inn 2 glass dusjvegger for nærmere 10 år siden og skiftet toalettet og malte taket like før visning i år. Det kan for øvrig nevnes at det ble lagt dobbel membran 2 meter i hver retning fra dusjhjørnet på vegger og gulv i forbindelse med flising av badet i 1989. Flisearbeidet ble utført av undertegnede med assistanse fra rørleggermester (svoger). Gulvfliser er dessuten lagt oppå sveiset baderomsbelegg.*

*Badet bærer selvsagt preg av at det har vært brukt i 17 år med vi har ikke holdt noe hemmelig slik som Vogt og Wiik hentyder.*

*Det er ikke normalt å åpne vegger før man selger en bolig. Vi hadde imidlertid en takstmann på besøk som heller ikke bemerket noen feil eller mangler i så måte. Vi har i tillegg skrevet under på et egenerklæringsskjema hvor de feil og mangler vi kjente til er notert. Lukt fra toalettet var på det tidspunkt ikke kjent.*

Ved brev datert 06.11.2006 opprettholder kjøper kravet og det fremkommer nye anførsler (**Bilag 10**). Fra brevet hitsettes:

*Så langt kjøperne kjenner til er [selger] ufaglært i denne sammenheng. En rørlegger er heller ikke faglært i forhold til det å utføre arbeid med legging av fliser og membran på bad. På den bakgrunn anses selgerne å ha gitt positivt uriktige opplysninger når de i egenerklæringen opplyste at det ikke var utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte.*

Videre anføres det:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*På grunnlag av selgernes opplysninger kjøpte [kjøperne] eiendommen med forventning om at alle arbeider, inkludert alle arbeider på baderommet var fagmessig utført. ... Dette innebærer at kjøperne overtok et bad med klart dårligere kvaliteter enn forventet og som på grunn av ufagmessig utførelse har vært mer utsatt for fuktskader.*

Det anføres at dette har virket inn på avtalen. Videre anføres det at unnlatelse av å opplyse om at flisleggingen av badet var utført med egeninnsats er brudd på opplysningsplikten etter avhendingsloven § 3-7. Det anføres også at det er gitt uriktige opplysninger ved å krysse av for nei på spørsmål om selger kjente til feil ved våtrom i og med sprekkene i fugene på badet. Videre anføres det at selgers forsøk på å bli kvitt lukten på badet viser at han ikke har opptrådt i tråd med lojalitets- og opplysningsplikten.

Det fastholdes at eiendommen også har en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punkt. Det uttales:

*[Kjøperne] kjøpte en bolig i høy prisklasse hvor selgerne positivt hadde opplyst at de ikke var kjent med noen feil ved badet og hvor alle bygningsarbeider var opplyst å være utført av fagfolk. Det er heller ikke anmerket noe i negativ i retning om badet verken i takst eller salgsoppgave. Tvert i mot er baderommet spesielt fremhevet over en hel side i salgsoppgaven. Kjøperne hadde således all grunn til å rekne med at det ikke var noen feil eller svakheter ved baderommet. Det har imidlertid senere, som kjent vist seg at baderommet avviker vesentlig fra dette.*

*Svill og stenderverk bak baderomsvegger er våte, med sterk lukt av fukt/mugg og det er synlig muggsopp i trevirke og gipsplater. Det fremgår videre av takstingeniør Farestvedts rapport at han observerte flere biller/larver da han åpnet veggen mot baderommet. I tillegg er det sannsynligvis også fukt i gulvet i det tilstøtende rom (trapperommet utenfor badet). Det forhold at trevirke og isolasjon i konstruksjonene bak baderomsveggene er våte, med sterk lukt, muggsopp, skadedyr og fuktinntrengning i tiliggende rom, ligger vesentlig utenfor det kjøperne kunne forvente av et baderom som selgerne i egenerklæringen har opplyst at det ikke er noen kjente feil med og hvor bygningsarbeider er opplyst å være utført av fagfolk. Fuktproblemene gjør dessuten at det må foretas omfattende utbedringsarbeider, som går langt ut over påregnelig vedlikehold av badet. ...*

*Manglenes art og omfang tilsier etter dette at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperne hadde grunn til å regne med. ...*

Det vises på nytt til Borgarting lagmannsretts dom av 22.12.2006. Det anføres at samme betraktninger gjør seg gjeldende i denne saken.

Om spørsmålet om standardheving uttales:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*I Protector Forsikrings brev av 16. Oktober d.å. trekkes spørsmålet om standardfradrag inn i vurderingen av om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperne kunne rekne med. Dette er etter vår oppfatning uriktig lovanvendelse. Det relevante etter § 3-9 annet punktum er forholdet mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. Spørsmålet om standardfradrag kommer først inn ved utmålingen av erstatningen/prisavslaget.*

Det fastholdes at kostnadene til utbedring som er angitt i rapporten ikke vil medføre standardheving.

Ved brev datert 14.11.2006 (**Bilag 11**) hevder Protector Forsikring ASA at årsaken og omfanget er usikkert og at de ønsker å foreta en egen sakkyndig vurdering av skaden.

Ved brev datert 17.11.2006 (**Bilag 12**) hevder kjøperne at saken er tilstrekkelig opplyst gjennom Farestvedts rapport.

Schinnes Bygg Entreprenør AS utferdiger 07.12.2006 rapport over forholdet (**Bilag 13**) Det fremkommer av denne under punkt "Kortfattet bygningsbeskrivelse": *Boligen fremstår som pen og ordentlig, og virker til å være generelt godt vedlikeholdt.*

Etter en gjennomgang av sakens historikk uttaler takstmannen følgende om forholdet under punktet "påberopt forhold":

*Ved besiktigelse undersøkte vi baderommet grundig, og det er ingen tvil om at det er utettheter i dusjveggen. På baksiden av dusjveggen var det ved besiktigelse åpnet opp i veggen slik at konstruksjonen enkelt kunne inspiseres. Treverket og veggplatene mot dusjen var her tydelig merket av fukt, men lekkasjen kan ikke ha vært der veldig lenge, da konstruksjonen ikke er mer ødelagt enn den er (Bilde 1- 2). Lekkasjen har ganske sikkert vært der ved overtakelse, men denne lekkasjen er såpass liten, at det vanskelig lar seg gjøre å finne ut slikt uten at man spesielt vet hva man skal se etter.*

*I dette badet er det begynt å bli noen brune og oppsprukne fuger mellom flisene i dusjen, noe som normalt er en ganske sikker indikator på at det er fukt i bakenforliggende materiale (Bilde 3). Dette er kjent for en del fagfolk, men for folk flest, sier det ingen ting. Sprekkene er hårtynne og ikke så enkle å se. Nåværende eier oppdaget ikke sprekkene uten hjelp fra takstmann, så det er egentlig ikke så rart at selger ikke oppdaget dette før salget ...*

*Rommets overflater som er belagt med kjeramiske fliser på gulv og vegger, fremstår stort sett som pene og ordentlige, men gamle.*

*Flisarbeidene ser ut til å være ordentlig utført. Silikonfugene i hjørner og overganger gulv/vegg er ikke helt perfekte, men man kan ikke konkludere med at badet høyst sannsynlig er bygget av ufaglærte på bakgrunn av at silikonfugene ikke er helt perfekte. Silikonfugene kan godt ha vært skiftet ut en gang eller to siden badet ble bygget.*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Om årsaken til skaden uttaler takstmannen:

*Fuktskadene i dusjveggen skyldes høyst sannsynlig normal slitasje og elde, da badet er 17 år gammelt. Hvis det hadde vært gjort feil i forbindelse med påføringen av membranen når badet ble bygget, så ville høyst sannsynlig skadene vært betraktelig mer omfattende.*

*Selger har bygget badet selv med bistand fra svoger som er rørlegger. Dette er helt i orden så lenge arbeidene utføres ordentlig. Det er ingen forskrift som sier at det skal være folk med fagbrev som skal bygge bad. Flis og membran kan man til og med i dag godt gjøre selv hvis man har nok kunnskap om det. Forskriftene stiller krav til tetthet og ikke til personen.*

*Slik undertegnede ser det, er dette baderommet bygget i henhold til byggeårets byggeskikk, og det har ikke påvirket levetiden på badet negativt, at selger ved hjelp av rørlegger har bygget badet selv.*

*Badet må totalrenoveres da det ikke lar seg gjøre å finne tilsvarende fliser.*

Takstmannen uttaler deretter at forventet holdbarhet på bad fra den tiden er 10-20 år, avhengig av bruk belastning og oppbygging. Takstmannen kommenterer at det på byggetidspunktet generelt var lite kunnskap om bygging av bad på den tiden badet ble bygget og det uttales:

*Alene at dette badet har holdt i 17 år med dusjing rett på veggene, er egentlig et godt bevis på at badet er bygget etter beste evne, med byggeårets materialer. Smøremembranene byggeåret har i ettertid vist seg å være elendige, og det er en kjensgjerning at disse badene ikke har like lang levetid som bad i dag.*

Det uttales videre:

*Oppbyggingen av baderom etter 1997 har stort sett en helt annen oppbygging enn badene på slutten av 1980 og utover 90 tallet. Det ble da i helt annen grad fokusert på våtrom, nettopp på grunn av alt for mange fuktskader og lekkasjer.*

Om utbedringskostnader uttales:

*Undertegnede synes vedlagt kostnadsoverslag fra takstmann Knut Farestvedt virker fornuftig, og anbefaler at dette legges til grunn.*

Om standardheving etter utbedring uttales:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Overnevnte arbeider vil føre til at baderommet vil fremstå som fullstendig fornyet. Alle konstruksjoner vil da bli bygget i henhold til dagens byggeskikk og forskrifter, noe som vil medføre at disse vil holde betydelig lenger enn eksisterende konstruksjoner. Utbedringen vil derfor generere en vesentlig standardheving.*

Ved brev datert 21.12.2006 fastholder Protector Forsikring ASA sitt standpunkt (**Bilag 14**). Det påberopes at selger ikke kjente til lukten fra toalettet ved kontraktsinngåelsen og at det derfor er grunn til å tro at luktproblematikken oppsto først etter kontraktsinngåelsen. Det bestrides at en generell lojalitetsplikt kan utløse ansvar hos selger.

Det anføres på bakgrunn av rapporten fra Schinnes at sprekkene i fugene var så lite synlige at man ikke kan se at selger kjente eller måtte kjenne til sprekkene. Om det forhold at badet er bygget av selger uttales det:

*Det er ikke noe krav om at kun faglærte kan legge membran og fliser, så lenge arbeidet utføres etter god byggeskikk ... Selger har aldri vært i tvil om at arbeidet ble utført på en korrekt måte. At badet har fungert tilfredsstillende i 17 år bekrefter dette. Vi kan ikke se at Deres klienter hadde grunn til å regne med å få opplysninger om egeninnsatsen på badet slik avhendingsloven § 3-7 krever.*

*Hva gjelder opplysningene i egenerklæringen bemerkes at denne er utfylt etter beste skjønn og at den kun gir uttrykk for selgers personlige oppfatning av eiendommen og forholdene ellers. ... Vi kan ikke se at selger er å klandre for at han ikke opplyste om egeninnsatsen på badet all den tid han anså svogeren, som bisto ved arbeidet, for å være fagkyndig. Han var også helt sikker på at arbeidet var blitt utført fagmessig, noe som også er konstatert i ettertid.*

Videre anfører selskapet at en opplysning om at badet ikke var bygget av fagkyndige ikke vill virket inn på avtalen:

*Dette begrunnes med at det på avtaletidspunktet ikke var mistanke om noen mangler ved badet. Badet hadde fungert tilfredsstillende i 17 år, og det var ingen grunn til å tvile på kvaliteten. I henhold til rapporten til Schinnes har det heller ikke hatt noen betydning for badet kvalitet og levetid at legging av membran og fliser ble utført av selger. Badet er uansett oppført i henhold til byggeårets byggeskikk.*

Selskapet påberoper seg også at kjøperne var lite opptatt av badets oppbygning til tross for at det dusjes rett på vegg og gulv. Etter selskapets mening anses kjøper derfor for å ha akseptert risikoen ved et 17 år gammelt bad.

Om vesentlighetsvurderingen utaler selskapet at skadene ville vært mer omfattende dersom det ved påføring av membran hadde vært gjort feil. Det vises også til hvilke forventninger man kan ha til et bad fra 1980- og tidlig 90 tall. Selskapet bemerker i forhold til dommen som er

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

påberopt fra kjøpersiden at forholdet skiller seg fra dette ved at badene var 7 og 13 år gamle mot 17 i dette tilfellet.

Ved brev datert 04.01.2007 klages saken inn for Forsikringsklagekontoret (**Bilag 15**). Kjøperne anfører at de på bakgrunn av opplysningene i takst og egenerklæringsskjema la til grunn at badet var i orden og derfor at det var trygt å kjøpe huset. Det bemerkes at huset ble kjøpt for kr 333.000,- over takst.

Videre anføres det at badet ikke fungerte tilfredsstillende slik Protector Forsikring anfører, men tilsynelatende tilfredsstillende. Det bestrides at selger ikke hadde plikt til å varsle om lukt som oppsto i tiden mellom kontraktsinngåelse og overtakelse. Dersom selger hadde opplyst om det ville kjøperne holdt tilbake penger. Kjøperne mener det bør stilles strenge krav til selger av huset i og med at han er redaktør for Fana Sparebank, som også omfatter Fana Sparebank Eiendom.

Ved brev datert 19.02.2007 opprettholder klagers advokat kravet (**Bilag 16**). Det vises til Bergsåkers bok, Kjøp av fast eiendom hvor det fremgår at kjøper bør kunne forvente å få vite om selgers egeninnsats selv om selger mener hans byggarbeider holder mål. Det anføres videre at:

*kjøper har grunn til å regne med å få opplyst at mer byggetekniske arbeider, blant annet tetting og vern mot vann og fuktighet, er utført ved selvbygging. Dette gjelder uavhengig av om selgeren mener at arbeidene holder mål eller ikke, og uavhengig av om det påvises svakheter ved arbeidene eller ikke. Kjøperne i denne saken hadde således all grunn til å rekne med å få opplyst at legging av membran og fliser var utført med egeninnsats.*

Videre anfører det at når selger har svart ja på spørsmål om han kjenner til arbeider på vann/avløp o/ eller elektrisk anlegg som er utført av ufaglærte, og spesifiserer det med at han har skiftet kran på kjøkkenet selv, så er den naturlige forståelsen av det at dette er det eneste arbeidet som er gjort av ufaglærte. Det anføres videre at legging av membran og fliser er langt mer omfattende og krevende, og at kjøper derfor hadde en berettiget forventning om, og at selgerne var forpliktet til, å opplyse om egeninnsatsen.

Anførselen om at både selger og hans svoger som bisto ved arbeidene er ufaglærte opprettholdes. Det anføres videre at selger gjennom sin jobb i Fana Sparebank må antas å være kjent med salg av boliger og dokumentasjon i den forbindelse.

Hva angår innvirkningskravet vises det til Rt 2003 s 612, og det uttales:

*Anvendt på denne saken tilsier dette at selgernes mangelfulle og uriktige opplysninger har "verka inn på avtala". Vi viser i den forbindelse for det første til at badeværelse er et viktig rom i en bolig, og opplysninger om hvordan arbeidene på badet er utført og hvem som har*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*utført disse er viktige opplysninger for potensielle kjøpere av en bolig. (Manglende) opplysninger om at membran og fliser på badet er utført ved egeninnsats er derfor klart nok opplysninger som generelt sett er egnet til å virke inn på kjøp av bolig.*

*Det foreligger dessuten ingen særlige omstendigheter i denne saken som tilsier noe annet.*

Det vises til at baderommet er fremhevet i salgsoppgaven og at det er gjort beskjedent fradrag for alder og utidsmessighet. Videre uttales det:

*Da det i egenerklæringen heller ikke var opplyst noe om at det var utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer og at selgerne ikke kjente til feil ved våtrommene, f.eks sprekker i flis eller lekkasje, følte kjøperne seg trygge på at baderommet, og eiendommen for øvrig var i god stand. Dersom selgerne derimot hadde opplyst at membran og fliser på badeværelse var utført ved egeninnsats, ville naturligvis ikke kjøperne lagt inn bud på eiendommen på kr 320.000 over takst, i alle fall ikke uten å få badeværelse nærmere undersøkt av en fagperson.*

Det anføres også at det i salgsdokumentasjonen for øvrig er gitt en rekke misvisende opplysninger. Det uttales:

*For det første fremstilles badet gjennom tekst og bilder i salgsoppgaven som en klar plussverdi for boligen. Videre er det i verdi- og lånetaksten som forelå ved salget angitt at "boligen har god standard", og det er beskrevet at vegger og gulv til dels består av fliser, uten at det er angitt noe som kan indikere svakheter ved baderomsflisene. Derneft har takstmann Fylkesnes kun gjort et "fradrag for gjenst. Arbeider, alder, utidsmessighet el.l på kr 200.000". Dette må videre sammenholdes med at Farestvedt har anslått kostnadene med å utbedre manglene på badet, og de tilstøtende konstruksjoner og rom til ca kr 110.000. ... Den "utgiftsbomben" som manglene på badet utgjør, og som fremkom for kjøperne umiddelbart etter overtakelsen, utgjør imidlertid alene mesteparten av det fradrag som i verdi- og lånetaksten er gjort for hele boligen på 169 kvm. Og dersom kvaliteten på bad som er oppført i 1989 gjennomgående er så dårlig som det beskrives i Schinnes rapport, burde dette vært angitt i taksten, og i alle fall foranlediget et større fradrag for "gjenst. Arbeider, alder, utidsmessighet el.l." enn det som er gjort.*

*Den faktiske tilstanden på baderommet avviker imidlertid vesentlig fra det som følger av opplysningene i salgsdokumentasjonen. Det er ingen tvil om at det er lekkasje fra badeværelse, og så vel baderommet som bakenforliggende konstruksjoner og tilstøtende rom er skadet av fukt. Det er videre på det rene at det er sprekkdannelse i flisene, og brune og oppsprukne fuger mellom flisene i dusjen, som som i følge Schinnes rapport, normalt er en ganske sikker indikator på at det er fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Det er således et markant avvik mellom det som fremgår av salgsdokumentasjonen og den faktiske tilstanden på badeværelse med tilstøtende konstruksjoner og rom, slik at selgerne også må anses som ansvarlig etter § 3-7/ §3-8 på dette grunnlag. Og når dette sammenholdes med de uriktige/ mangelfulle*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*opplysningene i egenerklæringen, må det i alle fall være klart at selgerne har forsømt en opplysningsplikt.*

Om § 3-9 uttales det:

*Under enhver omstendighet gav salgsdokumentasjonen kjøperne en berettiget forventning om at badeværelset var mangelfritt. Den faktiske tilstanden avviker imidlertid så vesentlig fra dette ... at eiendommen også må anses å være i vesentlig dårligere stand enn det kjøperne hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og de berettigede forventninger som salgsdokumentasjonen gav kjøperne...*

Det opplyses for øvrig om at det er avdekket fukt under vinduene på loftet.

Protector Forsikring ASA opprettholder avslaget ved brev datert 12.03.2007 (**Bilag 17**).

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring kom med anbefaling i saken 09.08.2007 (**Bilag 18**). Sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling hva gjaldt forhold knyttet til toalettet da det ikke fant forholdet tilstrekkelig opplyst. Forholdet knyttet til råteskaden i dusjhjørnet ble behandlet av sekretariatet. Anbefalingen hadde følgende slutning:

*Sekretariatet finner ikke å kunne gi kjøper medhold, men anbefaler klager å bringe avslaget inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Det settes en frist på fire uker fra dags dato for å påklage denne avgjørelsen.*

Sekretariatet vurderte at det var holdt tilbake opplysninger som kjøperen hadde grunn til å regne med å få/ at det var gitt uriktige opplysninger Sekretariatet kom imidlertid til at opplysningssvikten ikke hadde virket inn på avtalen. Sekretariatet kom også til at det påberopte forhold ikke medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Fra sekretariatets vurdering hitsettes:

*Fra kjøpers side har både § 3-7 om manglende opplysninger, og § 3-8 om uriktige opplysninger blitt påberopt som hjemmel for at det foreligger en mangel på bakgrunn av opplysningssvikt. Sekretariatet bemerker at de opplysninger selger har gitt i egenerklæringsskjemaet er uttrykk for selgers subjektive oppfatning av eiendommens tilstand, og ikke en objektiv beskrivelse av eiendommen. Det vises til Borgarting lagmannsretts avgjørelse LB-2001-955. I dette tilfelle er det selger selv som har bygd badet, og det er ingen grunn til at hans opplysninger om badet ikke skal legges til grunn som en objektiv beskrivelse. Sekretariatet finner at den riktige subsumsjon for dette tilfellet er avhendingsloven § 3-8. Det vil allikevel bli knyttet noen kommentarer til avhendingsloven § 3-7, da denne er påberopt i saken.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter avhendingsloven § 3-7 skal selgeren opplyse om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Sekretariatet vurderer bad og våtrom til å være særlig utsatt for fuktskader. Dette er allment kjent. Derfor burde kjøper forventet å få opplysninger som kunne tilsi at det var forhold ved badet som kunne ha betydning for hva som kan forventes av badet. Det vises i den forbindelse til Trygve Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom*, 4. utgave s. 197, hvor det fremgår at kjøperen har grunn til å få vite om selgers egne arbeider, selv om selger mener de er av god kvalitet. Særlig gjelder det i tilfeller som dette, hvor arbeidet er utført på et sted som er særlig utsatt for alvorlige skader. Sekretariatet finner etter dette at selgeren har holdt tilbake opplysninger som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, selv om selgeren har ment at arbeidet hans har vært tilfredsstillende.

Det følger av avhendingsloven § 3-8 at det kan foreligge en mangel dersom selger gir uriktige opplysninger om eiendommens tilstand. Det er krysset av for "nei" på spørsmål om kjøper kjenner til at det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer. I udatert brev fra selger fremgår det at det er selger selv og hans svoger som har stått for flislegging på badet. Sekretariatet finner at opplysningen som er gitt om dette i egenerklæringsskjemaet er positivt uriktig.

For at det skal foreligge en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 er det et krav at det har virket inn på avtalen at opplysningen ikke er gitt. Det er selger som har bevisbyrden for at det ikke har virket inn på avtalen at opplysningen ikke er gitt. Badet var ved kontraktsinngåelsen 17 år gammelt. Det følger av takstrapporten utarbeidet av Schinnes Bygg Entreprenør AS at forventet levetid for bad fra denne tiden er 10-20 år, plasserer badet i den eldste sjiktet innen dette intervallet. Kjøperne vil derfor på grunnlag av badets alder måtte være forberedt på at dette snart måtte rehabiliteres. Videre vil det forhold at badet faktisk har holdt i 17 år uten at det har oppstått noen synlige skader skape en forventning hos kjøper om at det er gjort godt arbeid. Det er derfor ikke grunn til å tro at det ville fått noen konsekvenser for kjøpernes vurdering av eiendommen om de hadde visst at flisene på badet ikke var lagt av fagfolk. Sekretariatet kommer derfor under sterk tvil til at det ikke har virket inn på avtalen at opplysningene ikke har blitt gitt.

Sekretariatet finner etter dette at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Sekretariatet vurderer så klagen etter avhendingsloven § 3-9. Det vil foreligge en mangel etter § 3-9 dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal foretas en konkret vurdering i det enkelte tilfellet. Vurderingstemaet vil være forholdet mellom eiendommens tilstand i henhold til avtalen og eiendommens faktiske tilstand. Sekretariatet bemerker at det ikke skal gjøres fradrag for standardheving ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9. Fradrag for standardheving kommer inn først i betraktning ved utmålingen av et eventuelt prisavslag.

Et viktig moment i vurderingen vil være kostnadene med å få utbedret forholdet. Av rettspraksis ser man at det har blitt funnet å foreligge en mangel i tilfeller hvor utbedringskostnadene har kommet

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*ned mot 3 % av kjøpesummen. Rent prosentvis er utbedringskostnadene i denne saken store nok til at det kan foreligge en mangel. Det dreier seg også om en type skade som kjøper ikke kan la være å utbedre. Dette taler for at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva som kunne forventes.*

*Imidlertid var badet gammelt, noe kjøper var klar over. Badet hadde ikke blitt pusset opp siden huset ble bygd. Videre vektlegges det at badet nærmer seg lengste forventede levetid for slike bad. Kjøper må derfor påregne at det vil kunne foreligge forhold ved badet som ikke er optimale. Det vises også til takstrappporten utarbeidet av Schinnes Bygg Entreprenør AS, hvor det uttales at fuktskadene høyst sannsynlig skyldes normal slitasje og elde.*

*Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring kommer etter dette, under sterk tvil, til at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingsloven § 3-9.*

Ved brev datert 31.08.2007 klages saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**Bilag 18**)

\*\*\*

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes prinsipielt ta stilling til om det foreligger en mangel etter bestemmelsene §§ 3-9, første pkt. jfr. §§ 3-7 og 3-8. Subsidiært bes Klagenemnda for Eierskifteforsikring ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet pkt.