

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

#### UTTALELSE KFE - 099

04.07.08

**Saken omhandler:** Fuktproblematikk og skadedyr ("sølvkre") på badrom, §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Andelsleilighet oppført i 1953, ble i juni 2006 solgt "som den er" for kr 1.550.000,-. Overtakelsen fant sted 07.07.2006. I februar 2007 reklamerte kjøper til selskapet over skadedyr (sølvkre) på badrom. Forholdet ble oppdaget like etter overtakelse, og dyrene hadde ikke forsvunnet etter sprøytebehandling. Det ble innhentet fagkyndige uttalelser fra Pelias Norsk skadedyrkontroll, Wæraas håndverk og Boss Norge Syd AS, som slo fast at det med stor sannsynlighet var fukt under badromsgulvet (lekkasje i konstruksjonen). Det ble anført at selger måtte ha hatt kjennskap til fuktproblemer og sølvkre på bad, og at forholdet representerte en mangel i henhold til avhl. § 3-7. Videre ble § 3-9, 2.pkt anført som mangelsgrunnlag. Selskapet rekvirerte egen takstmann som konkluderte med motsatt resultat; badrommet var i forskriftsmessig stand uten mangel. Selskapet avslo av den grunn kjøpers reklamasjon. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvor sekretariatet ble bedt om å vurdere saken på bakgrunn av de motstridende fagkyndige uttalelser. Sekretariatet avslo kjøpers klage under den henvisning av at det ikke var tilstrekkelig dokumentert gjennom sakens dokumenter at det forelå en mangel ved badrommet. Kjøper har påklaget sekretariatets avgjørelse, og har bedt om å få saken behandlet i KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr. 160 000,-.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Innledningsvis bemerker nemnda at sølvkre neppe kan anses som et skadedyr i forhold til selgers egenerklæringsskjema, men mer et symptom på fukt. Forekomst av sølvkre isolert sett utgjør ingen mangel ved eiendommen.

Spørsmålet blir etter dette om det er fuktighet på badet som utgjør en mangel etter avhendingslovens bestemmelser.

Etter en gjennomgang av sakens faktiske opplysninger kan imidlertid nemnda ikke se at det er dokumentert at det er noe galt med konstruksjonen av badrommet. Kjøper har ikke oppfylt sin bevisbyrde og det er derfor ikke mulig å ta stilling til det fremsatte krav. Nemnda finner derfor å måtte avvise saken fra behandling i det den anses for å være for

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

dårlig dokumentert. Det vises i denne sammenheng til § 5 B i mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

\*\*\*

### **Konklusjon:**

Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-355

Andelsleilighet ble i juni 2006 solgt "som den er" for kr 1.550.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble kjøper forelagt selgers egenerklæring (**bilag 2**) hvor selger opplyste:

*Når kjøpte du boligen? Svar: Januar 2004.*

*Hvor lenge har du bodd i boligen: Svar: 2 ½ år.*

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

**Pkt. 7.** *Kjenner du til ... angrep fra skadedyr? Svar: nei.*

I verdi- og lånetakst av bolig datert 19.05.2006 (**bilag 3**) fikk kjøper opplyst:

### **Sammenfattet beskrivelse**

*... Leiligheten er beliggende i 2.etasje og inneholder entre, 2 soverom, bad/wc, kjøkken med spiseplass og stue.*

### **Pkt. 240 Innervegger**

*... Fliser i baderom.*

### **Pkt. 254 Gulv og overflate**

*... Fliser på gulv i baderom*

### **Pkt. 271 Baderomsinnredning**

*Bad/wc innredet med servantinnredning, dusj og toalett...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Påkostninger: Nyoppusset i 2001.*

Kjøper overtok eiendommen 07.07.2006 (**bilag 1**). I brev av 14.02.2007 reklamerte kjøper til selger m/kopi til selskapet (**bilag 4**). Det ble reklamert over forekomst av sølvkre på bad. Like etter innflytting hadde kjøper oppdaget skadedyr på kjøkken, entre og bad. Kjøper tok kontakt med skadedyrfirma som avdekket sølvkre i leiligheten. Sprøytebehandling ble foretatt høsten 2006, men i februar 2007 hadde kjøper igjen avdekket sølvkre i leiligheten. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

*"... Lørdag 03.02 d.å. oppdaget vi dessverre sølvkre på ny. Denne gang kun på badet. Jeg ble da skeptisk og tok kontakt med Pelias Norsk skadedyrkontroll. Dette for å få en vurdering fra et annet skadedyrfirma da vi ikke ble kvitt dyrene etter anbefalt behandling fra Boss. Pelias mente at ut i fra det de hørte var det mye som tydet på at jeg hadde problemer med fukt på badet. Dersom det var tilfelle ville det ikke hjelpe med fortsatt sprøytebehandling. Pelias samarbeider med Wæraas håndverk, totalleverandør av håndverktjenester, og foreslo at jeg skulle kontakte Wæraas..."*

Vedlagt reklamasjonen fulgte tilstandsrapport fra Wæraas håndverk datert 12.02.2007 (**bilag 5**). I rapporten ble det opplyst:

*"Torsdag 08.02.07 ble det foretatt en fuktmåling i dusjsonen hos Sølvi Mangset. Det ble indikert meget høy fukt bestandighet i hele dusj området, samt 25 cm opp i tilstøtende vegger, dette til tross for at varmekablene hadde stått på i en lengre periode uten at dusjen var benyttet. Dette badet har en dusj løsning der vannet kommer i direkte kontakt med flisene, og det er det tatt høyde for i tilstandsvurderingen. For å ha et best mulig grunnlag for å vurdere dette ble det foretatt fukt målinger hos naboer med tilsvarende løsninger. Resultatene av målingene viste en meget høyere fukt bestandighet hos Sølvi Mangset enn hos de andre. Vi konkluderer derfor med at det er stor sannsynlighet for at det er en lekkasje i konstruksjonen, i form av en punktering av membran, vanntilførsel eller avløp. Det er selvsagt meget vanskelig å vurdere dette med 100 % sikkerhet, da konstruksjonen er flisbelagt..."*

Ved brev av 28.08.2007 informerer selskapet om at de vil innhente selgers kommentar til reklamasjonen (**bilag 6**).

I brev av 03.03.2007 inngir kjøper ytterligere kommentarer til den innsendte reklamasjon (**bilag 7**). Av brevet hitsettes:

*"Etter min vurdering er det åpenbart at selger, Marit Lehn, har visst om at det fantes skadedyr i leiligheten. Av opplysninger på internett om skadedyret sølvkre fremgår det at fra eggstadiet til dyret er ca 1 cm går det 6-8 måneder. Som nevnt i mitt klagebrev oppdaget vi like etter innflytting sølvkre både på kjøkken, i entreen og på badet. Det synes innlysende at Marit Lehn må ha sett sølvkre i den tiden hun har bodd i leiligheten. I egenerklæringen har hun krysset av for at hun ikke kjenner til at det er skadedyr ... Av deres brev blir det vist til avhendingsloven og pekt på slitasje m.v. som omhandler brukt bolig. Men her dreier det seg tross alt om et bad som er nyoppusset og alt nytt i 2001. Badet er*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*tilsynelatende like fint, men oppdagelsen av skadedyr og at det nå ved måling er konstatert høy fukt på badegulv og nederst på vegg er dette en skjult skade som må utbedres for å hindre større skader.*

I pristilbud av 19.05.2007 (**bilag 8**) innga Wæraas håndverk tilbud på rehabilitering av bad. Utbedring ble tilbydd for kr. 156.125,- inkl. mva.

I brev av 03.07.2007 bekreftet Boss Norge AS tidligere å ha behandlet leiligheten mot sølvkre, og at disse var fullt utvokst (**bilag 9**).

I pristilbud av 11.07.2007 (**bilag 10**) innga Pelias Norsk skadedyrkontroll tilbud på behandling mot sølvkre. Behandlingen ville bli foretatt etter riving av bad. Behandlingen ble tilbydd for kr. 2.500,- inkl. mva.

Selskapet rekvirerte taksmann for befaring av leiligheten, og Våtromsentreprenøren AS utarbeidet befarringsrapport datert 27.08.2007 (**bilag 11**). Av rapporten hitsettes:

### **”Kommentarer:**

*Badet gir et greit inntrykk. Badet fremstår med bruksslitasje. Badet inneholder toalett, dusj og servant. Det ble ikke observert utettheter verken i gulv eller vegger. Det er ingen indikasjoner på at fukt har kommet til underliggende konstruksjoner. Det er helt normalt med fukt i betongen i gulvet, når det ligger en banemembran i bunnen av eksisterende støp. Dette er ikke skadelig fukt dersom tettesjiktet holder tett og det indikerte sjiktet ligger mellom flis og tettesjikt.*

*I brev fra Eiers, vises det til utsagn fra Pelias, hvor det er bemerket at ut ifra det de hørte var det mye som tydet på at det var fukt problemer i baderommet, og at dette må rives, for så å behandle materialet på baksiden av konstruksjonen, før vegger og gulv bygges opp på nytt igjen. Dette er ikke riktig. Når det er underliggende membran i gulvet som i dette tilfellet, vil det si at vann til stadighet vil trenge ned i golvkonstruksjonen ved vanlig bruk. Når dette vannet treffer gulvmembranen er det meningen at det skal renne til sluket. Bunnmembranen er ført opp på veggene, for å hindre vann som tilføres støpen å skade bakenforliggende konstruksjoner, eller at vann renner ut ved for eksempel terskel.*

*Veggene har et bakenforliggende membranlag som ligger bak flis, fuger og lim. I dette sjiktet inn til membranen er det naturlig å funne fukt, da dette sjiktet ikke er vanntett, men membranen bak dette sjiktet skal hindre fukt å komme videre inn i konstruksjonen. På dette badet er det ingen indikasjoner på at fukt har kommet til bakenforliggende konstruksjoner...*

### **2.2 Konklusjon:**

*Det ble ikke registrert skader, verken i badet eller i tilstøtende arealer. Ingen indikasjoner på utettheter. Badet tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav til tetthet.”*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og opprettholdte reklamasjonen i brev av 25.10.2007 (**bilag 12**). Kjøpers advokat baserte seg på uttalelsene fra Boss Norge Syd AS og Wæraas håndverk (**bilag 8 og 9**), og la til grunn at det forelå fukt på badet. Av brevet hitsettes:

*"Det fastholdes med dette at det forhold at det er fukt og sølvkre på badet utgjør en mangel ved leiligheten etter avhendingsloven § 3-8. Vi viser i den anledning til at det er gitt uriktige opplysninger om de nevnte forhold i selgers egenerklæring, se vedlegg 3.*

*At det har vært sølvkre i leiligheten også mens tidligere eier bodde der, er utvilsomt. Insektene som Skadedyrfirmaet Boss Norge Syd AS fjernet i juli til september 2006 var fullvoksne sølvkre, dette ble bekreftet ved brev 03.07.0. Det tar mellom seks og åtte måneder for sølvkre å bli rundt 1 cm lange. Da det rett etter overtakelse var mengder av utvokste sølvkre i leiligheten, er det klart at disse insektene var der også da forrige eier bodde i leiligheten...*

*Videre må det legges til grunn at tidligere eier visste at det var fuktproblemer på badet – en uke etter innflytting oppdaget kjøper at det lå vått tørkepapir i hulrommet bak toalettet. Betydningen av dette ble først klar for kjøper da Wæraas bekreftet at det var fukt i badet. at tidligere eier selv har forsøkt å hindre fukten, viser at Lehn var klar over problemet.*

*I alle tilfelle er eiendommen i vesentlig dårligere stand enn hva Mangset hadde grunn til å regne med, jfr avhendingsl. § 3-9, da et nyoppusset bad nå må utbedres på grunn av fukt for rundt 156.600 kroner. Leiligheten er således i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å forvente ut i fra de opplysninger som ble gitt forut for avtaleinngåelsen."*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 05.11.2007 (**bilag 13**). Selskapet baserte seg på befæringsrapport utarbeidet av Våtrom Entreprenøren AS av 27.08.2007 (**bilag 11**). Av avslaget hitsettes:

### "Vedrørende selgers opplysningsplikt

*I samtale med selger, Marit Lehn, opplyses det om at man ikke har hatt kjennskap til sølvkre i leiligheten. Hun opplyser at hun ville ha sagt i fra dersom hun var plaget med slike dyr på badet eller på kjøkkenet.*

*Etter vårt skjønn er det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Selger har opplyst om det de kjenner til i sitt egenerklæringsskjema...*

### Vedrørende vesentlighetsvurderingen

*... Det fremkommer fra Våtrom Entreprenøren AS at det ikke er dokumentert noen utettheter eller fuktproblematikk på det aktuelle bad. Det opplyses derimot at det er naturlig å måle fukt på badet spesielt der man har en slik underlagsmembran. Badet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter. Protector er derfor av den oppfatning at det ikke anses hensiktsmessig å rive badet da dette er tett og*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

har ingen feil eller mangler i henhold til byggeforskriftene. Vi er av den oppfatning at selg om man skulle rive badet ville man ikke få bukt med sølvkre da man ikke finner noe feil med badet...

I samtale med Pelias ved Odd Erik Flisnes kunne man ikke dokumentere omfanget av sølvkre eller andre mulige årsaker til deres tilstedeværelse ... Så langt vi kan se er det ikke dokumentert at omfanget av sølvkre eller dets årsak er av en slik karakter at de representerer en slik vesentlig mangel slik avhendingsloven ut i fra avhendingslovens § 3-9, 2.pkt. ”

Kjøpers advokat påklaget selskapets avslag i brev av 26.02.2008 (**bilag 14**). Her ble det anført:

”... Det anføres i det nevnte brev at det er normalt med fukt i betongen i gulvet, og at det er naturlig å finne fukt i sjiktet i bakenforliggende membranlag. Forekomsten av sølvkre tilsier imidlertid at fuktnivået i badet er høyere enn normalt. Sølvkre tiltrekkes av fukt og oppholder seg på steder der fuktigheten er særdeles høy. For å bli kvitt insektene for godt må årsaken til det høye fuktnivået fjernes. En utbedring av badegulvet er med andre ord nødvendig.

Det er anført at fukten i gulvet er normal når det er lagt en underliggende membran som i dette tilfelle. Kjøper har imidlertid i etterkant av Våtrom Entreprenøren AS' befarung avdekket at årsaken til den høye fuktigheten skriver seg fra en skjult mangel vedrørende sluket, som ikke er behandlet i rapporten fra Våtrom Entreprenøren AS. Mandag 05.11.2007 oppdaget Mangset at sluket på badet var tett, det lot seg ikke åpne med stakefjær. Det ble nødvendig å kontakte rørlegger. Rørlegger Ståle Skriung fra Bademester AS konstaterte at årsaken til at sluket var tett var at sprutedemper var feilmontert. Konsekvensen av at sluket er feilmontert og ikke lar seg stake opp, er at vannet i dusjen ikke renner bort men blir stående på gulvet i dusjen i lengre tid slik at vannet trenger inn ved kanten av sluket og videre inn i konstruksjonen. Det må legges til grunn at det er det feilmonterte sluket som er årsaken til fuktproblemene, som igjen er årsaken til forekomsten av sølvkre selv etter tre behandlinger mot skadedyr...

Våtromsentreprenøren AS har ikke funnet å ville anbefale at badet utbedres, men har da ikke tatt i betraktning at sluket er feilmontert. Som det påpekes i deres brev må en ved kjøp av en brukt bolig forvente en viss slitasje. At arbeidet som er utført i sin tid var forskriftsmessig ut fra utførelsestidspunktets standarder må imidlertid kunne legges til grunn også ved et ”som det er” – kjøp. Den skjulte mangelen ved badet som nå er avdekket, nødvendiggjør kostbare utbedringsarbeider samt tiltak mot sølvkre.

Selger Marit Lehn har verken nevnt sølvkre eller fukt bak toalett i egenerklæringsskjemaet. Som redegjort for tidligere i korrespondansen må selger ha visst om både forekomsten av sølvkre, og om fuktigheten bak toalettet. Det må etter dette legges til grunn at egenerklæringsskjemaet er mangelfullt utfyllt, og at selger således har brutt sin opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-9 første ledd jf § 3-7.”

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet avslo igjen kjøpers krav i brev av 04.03.2008, mottatt hos Schjødt 22.05.2008 (**bilag 15**). Her ble det anført:

*"Selskapet har på bakgrunn av dykkar klage gått gjennom saka på ny. Slik vi ser det kjem det ikkje fram forhold som endrar vår oppfatning i forhold til den mangelsvurdering som skal gjerast. Det vert vist til uttalingar frå Bademesteren AS v/ Ståle Skriung, men dette er ikkje noko som er dokumentert...*

*Underteikna finn grunn til å presisere to forhold ved Dykkar brev av 26.02.08. Det vert hevda at Våtrom Entreprenøren AS ikkje har vurdert eventuelle manglar ved sluket. Etter samtale med Våtrom Entreprenøren v/ Fred Hermann går det fram at sluk er vurdert og funnet i orden. Dette går og fram av rapporten bilde 3 som viser at botnmembranen er riktig ført under klemring. Det er normalt med fukt under fliser der det er lagt banemembran.*

*Det vert vidare understreka frå Dykkar side at det er grunn til å forvente forskriftsmessig utføring av arbeid ved "som han er"-kjøp. I verdi- og lånetaksten går det fram at baderommet er nyoppussa. I dette ligger det ei overflatebehandling av baderommet. Det står ingenting om at sluk er skifta ut. Ein må derfor gå ut frå at sluk er frå byggeår, 1953. At sluk og rør frå 1953 kan gå tett er noko ein må vente seg. Vi viser her til vanleg levetidsstandard."*

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

Saken ble klaget inn til KKFE i brev av 23.05.2008 (**bilag 16**). KKFE ble bedt om å vurdere saken på bakgrunn av de mostridende vurderingene fra sakkyndige.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avslo kjøpers klage i brev av 05.06.2008 (**bilag 17**). Sekretariatet var av den oppfatning at det ikke hadde blitt dokumentert at det forelå en mangel ved leiligheten foruten forekomst av sølvkre. Av avgjørelsen hitsettes:

*"Forutsetningen for at det skal kunne foreligge en mangel etter avhendingsloven er at eiendommen må fravike fra kontraktsmessig stand. I dette tilfellet vurderer Sekretariatet det slik at det ikke er dokumentert at det foreligger en mangel ved leiligheten eller hva denne mangelen består i.*

*Det er avdekket at det er problemer med Sølvkre i leiligheten, men slik Sekretariatet ser det er ikke årsaken og omfanget av problemet tilstrekkelig klarlagt. Det er heller ikke dokumentert hvordan man kan bli kvitt Sølvkreene eller utgiftene knyttet til dette.*

*Det er klager, som kravstiller, som har bevisbyrden for at det foreligger en mangel. Ut fra de dokumenter som er fremlagt kan ikke Sekretariatet se at det er dokumentert forhold utover tilstedeværelsen av Sølvkre.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det er, slik Sekretariatet ser det, ikke godtgjort at selger kjente til tilstedeværelsen av Sølvkre. Det er følgelig ikke, ut fra de fremlagte dokumenter, tilstrekkelig sannsynliggjort at det er tilbakeholdt opplysninger om eiendommen.*

*De opplysninger som er gitt i selgers egenerklærings skjema må slik Sekretariatet forstår det tolkes som en angivelse av selgers subjektive kunnskap om eiendommen, og ikke som en objektiv beskrivelse av eiendommen. Sekretariatet finner støtte for sitt syn i dommen inntatt i LB 2001-955. Slik Sekretariatet ser det er det ikke godtgjort at selger kjente til Sølvkreforekomsten, og det er følgelig ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen.”*

Videre når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, anførte sekretariatet:

*”Sekretariatet er av den oppfatning at forekomsten av Sølvkre utgjør et avvik fra hva kjøper kunne forvente. Imidlertid er det uklarerhet rundt årsaken til forholdet og utbedringen av det. Slik Sekretariatet ser det er det ikke tilstrekkelig godtgjort at forholdet utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente.”*

Kjøpers advokat påklaget sekretariatets avgjørelse, og ba om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 13.06.2008 (**bilag 18**). Her ble det anført:

*”Vi finner grunn til å påpeke at fuktproblematikken ikke synes å være tilstrekkelig vurdert. Ut fra brevet fra Klagekontoret gis det inntrykk av at Klagekontoret har konsentrert seg om forekomsten av skadedyret Sølvkre fremfor den mangelen som er betydelig mer kostnadskrevende å utbedre, nemlig fuktproblemen i baderommet som omtalt i sakkyndiges vurderinger ... Vi ber med dette at Klagenemnda for Eierskifteforsikring vurderer saken, og at det da vurderes også hvorvidt fukten i baderommet utgjør en kjøpsrettslig mangel.”*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fukt og skadedyr på baderom utgjør en mangel i henhold til avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.