

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

**KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING**  
**UTTALELSE KFE - 001**  
**26.8.2007**

**Saken omhandler:** Helningsavvik badegulv avhl. §§ 3-7 og 3-9

2-roms selveierleilighet bygget i 1996 ble i 2006 solgt "som den er" for kr 1 700 000,-. Overtakelsen fant sted den 27.02.2006. Den 15.03.2006, i forbindelse med dusjing, oppdaget kjøper at badegulvet ikke hadde fall mot sluk, men mot dør. Forholdet var ikke omtalt i salgsdokumentasjonen. Selskapet avviste ansvar under henvisning til at selger var et dødsbo og derav ikke hadde kjennskap til forholdet, samt at eiendommen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Kjøper er uenig i selskapets inntatte standpunkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca kr 65 000,-.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda skal ta stilling til er hvorvidt helningsavviket representerer en mangel ved eiendommen fordi det er holdt tilbake opplysninger overfor kjøper forut for avtaleinngåelsen (avhendingsloven § 3-7), eller fordi avviket medfører at eiendommen er å anse for å være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare (avhendingslovens § 3-9 annet alt.)

I henhold til avhendingslovens § 3-7 er eiendommen mangelfull dersom det holdt tilbake negative opplysninger om eiendommen som selger måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og den tilbakeholdte opplysninger må antas for å ha virket inn på avtaleforholdet. I vurderingen må det også sees hen til hvorvidt selger kan identifiseres med forhold hans medhjelpere kjente eller måtte kjenne til.

Selger i foreliggende sak var et dødsbo. Ut fra de faktisk beskrevne forhold, er det lite tvilsomt at avdøde var kjent med helningsavviket. Nemnda finner imidlertid ikke at dødsboet kan identifiseres med den kunnskap avdøde hadde. Til støtte for sitt syn viser Nemnda til Trygve Bergsakers "Kjøp av fast eiendom" s. 28-29 og s. 202-203.

Spørsmålet blir i det videre hvorvidt takstmannen som utferdiget verdi- og lånetaksten måtte ha lagt merke til helningsavviket på badet ved sin befaring av leiligheten. Hovedformålet med en verdi- og lånetakst er å fastsette eiendommens markedsverdi.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

Den kan derfor ikke likestilles med en tilstandsrapport som har til formål å vurdere/beskrive byggverkets tekniske tilstand. Nemnda viser her til Rt. 2001, s. 369.

Rørleggermester Bakkeli, har på vegne av klager avgitt en uttalelse i brev av 19.05.2007. I uttalelsen bekreftes det at feilen ikke var synlig med "det blotte øyet".

Nemnda kan etter dette ikke se at helningsavviket var noe takstmannen måtte se i forbindelse med sin taksering av leiligheten og finner derfor at det påklagde forhold ikke representerer en mangel i henhold til avhendingslovens § 3-7.

Spørsmålet blir deretter om helningsavviket medfører at eiendommen som sådan er å anse for å være i vesentlig dårligere stand enn man kunne forvente ved avtaleinngåelsen, jf § 3-9 annet alt.

Nemnda er enig med klager at helningsavviket representerer et avvik fra hva man kunne forvente. Dette selv om byggeforskriften angivelig ikke oppstilte et eksplisitt krav til fall mot sluk på det tidspunkt badet ble bygget.

Ved kjøp av eiendom fra et dødsbo vil man imidlertid ikke få videreformidlet den kjennskap til eiendommen en selger som regel vil ha. Interessenter må derfor være inneforstått med den økte risiko for skjulte feil dette representerer. I foreliggende tilfelle er for øvrig badet 10 år gammelt og det er ikke påvist skader som en følge av helningsavviket. Etter en helhetsvurdering finner Nemnda derfor at forholdets art og omfang er av en slik karakter at risikoen for dette er overført fra dødsboet til klager ved at eiendommene er solgt "som den er".

**Konklusjon:** Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-128 av 10.08.2007.

2 roms eierleilighet bygget i 1996, ble i 2006 solgt "som den er" for kr 1 700 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

Forut for salget var det utarbeidet salgsoppgave, verdi- og lånetakst, samt egenerklæringsskjema fra selger (**Bilag 2**).

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det var ikke gitt indikasjoner på det påklagede forhold i salgsdokumentasjonen. Av egenerklæringsskjemaet fremgikk det for øvrig at selger var et dødsbo.

Reklamasjon ble fremsatt ved brev av 04.04.2006 (**Bilag 3**). Det fremgikk av dette at forholdet ble oppdaget første gang man anvendte dusjen. Vedlagt reklamasjonen fulgte en vurdering fra Vannverkets Rørleggerbedrift AS av 31.03. 2006 (**Bilag 4**). Fra denne hitsettes:

*Følgende feil er avdekket på bad:*

- fall på badegulv går rett mot dør til gang (2-3 cm)
- fallet går ikke til sluket
- våtromsstandard ikke fulgt (klar feil på våtromsstandard og bygningsforskrifter)

Utbedringskostnadene ble satt til ca kr 57 000,-, inkl. mva. Det var da ikke tatt høyde for kostnader til elektriker.

Selskapet avsto kravet i brev av 20.02.2006 (**Bilag 5**). I begrunnelsen la selskapet vekt på at våtromsnormen ikke "trådte i kraft" før i 1997. Kjøpers/rørleggers henvisning til denne hadde derfor ingen relevans, ei heller byggeforskriften av 1997. Videre ble det anført at kjøper burde oppdaget forholdet før avtaleinngåelsen og at forholdet av denne grunn ikke kunne gjøres gjeldende som en mangel, jf § 3-10. Det ble i denne sammenheng vist til at de ved kjøp fra et dødsbo, burde ha undersøkt nærmere før avtaleinngåelsen.

Subsidiært ble det gjort gjeldende at helningsavviket ikke medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, jf lovens § 3-9 annet alt. Det ble også i denne sammenheng vist til at man hadde kjøpt fra et dødsbo.

Kjøper klaget deretter saken inn for FKK i brev av 23.05.2003 (**Bilag 6**). I klagen avviste kjøper at forholdet burde vært oppdaget under forundersøkelsen. Helningsavviket måtte derfor være å anse som en skjult feil. Videre ble det anført at selv om badet ikke falt inn under våtromsnormen måtte en kjøper kunne forvente at et 10 år gammelt bad hadde fall mot sluk.

Selskapet imøtegikk klagen i brev til FKK av 02.06.2006 (**Bilag 7**). Det ble anført at et fall vekk fra sluk på 2-3 cm var så vidt mye at det burde vært synlig på visning (§ 3-10). Videre ble det fremholdt at synlige forhold ved en eiendom ikke nødvendigvis trengte å opplyses på annen måte gjennom salgsdokumentasjon eller lignende.

Hva gjaldt klagers henvisning til våtromsnorm og byggeforskrift anførte selskapet at disse ikke kunne gis tilbakevirkende kraft.

FKK tilskrev selskapet den 03.11.2006 (**Bilag 8**), og ba dem revurdere sitt standpunkt. Som grunnlag for dette ble det vist til at:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

1. forholdet ikke nødvendigvis var synlig på visning (kjøper oppdaget det først ved dusjing)
2. dersom forholdet var synlig måtte det også vært synlig for takstmannen som utferdiget verditakst. Han burde i så fall opplyst om forholdet. I mangel av dette ville ansvar kunne gjøres gjeldende overfor selger etter lovens § 3-7 grunnet identifikasjon mellom takstmann/selger.
3. under enhver omstendighet ville forholdet representere en vesentlig mangel (avhl § 3-9). Det ble her vist til at utbedringskostnadene utgjorde 3,2 % av kjøpesummen, samt at det var et vesentlig moment at et sluk hadde mistet sin betydning på et bad.

Selskapet imøtegikk FKK sine synspunkter i brev av 12.12.2006 (**Bilag 9**). Selskapet anførte at det ikke var grunnlag for ansvar etter lovens § 3-7 da selger var et dødsbo. Det fastholdt videre at man ved et slikt kjøp hadde en skjerpet undersøkelsesplikt, samt at forholdet ikke var i strid med forskriftene på den tid badet ble bygget.

Selskapet avviste videre at utbedringskostnadene var av en slik størrelsesorden at lovens § 3-9 annet alternativ kom til anvendelse. Videre viste selskapet til Norsk Byggforskningsinstituttts levetidsbetraktninger som anslo gjennomsnittlig levetid på bad til 10-20 år.

FKK gjentok sin anførsel om selgers identifikasjon med takstmann i brev av 15.01.2007 (**Bilag 10**).

Forespørselen ble besvart av selskapet i brev av 24.01.2007 (**Bilag 11**). Fra brevet hitsettes:

*"... vurderingen av avhl. § 3-7er det et krav til at selger eller de som identifiseres med ham kjente eller måtte kjenne til den tilbakeholdte opplysning. Det vil si at det kreves noe mer en bare alminnelig uaktsomhet (culpa)." Det ble så vist til at verditaksten kun var en "...enkel gjennomgang uten å beskrive eventuelle feil eller svikt inngående, eller vurdere konsekvenser av disse."* Selskapet anførte også at beskrivelse av et motfall falt utenfor det takstmannen burde omtale i en verditakst. Det ble også presisert at den foreliggende takst ikke kunne sidestilles med en tilstandsrapport. Selskapet fastholdt deretter sitt standpunkt.

FKK imøtegikk selskapets anførsler i brev av 30.01.2007 (**Bilag 12**). Det ble fastholdt at dersom forholdet var synlig for kjøper under visning "måtte" det også ha vært synlig for takstmannen under befaringen.

Selskapet fastholdt sin beslutning i brev av 20.02.2007 (**Bilag 13**). Det viste igjen til at krav om fall til sluk først ble inntatt i teknisk forskrift i 1997 og at kjøper dermed ikke kunne har forventninger til at det "...skal være noe fall i det hele tatt." Fra brevet hitsettes videre: "Et slikt byggteknisk faktum overskygger under enhver omstendighet spørsmål etter avhendingslovens § 3-7 og § 3-10."

Videre ble det vist til juridisk teori hvor det blant annet var fastslått at selger ikke hadde opplysningsplikt om forhold som var åpenbart synlige som i dette tilfellet. Selskapet fastholdt at et fall "... vekk fra sluk på 2-3 cm er så stort at dette var synlig og åpenbart under besiktigelsen ..." til kjøper.

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

FKK tilskrev klager i brev av 19.04.2007 (**Bilag 14**). I brevet ble det redegjort for korrespondansen med forsikringsselskapet. Det ble videre presisert at saken var uklar og klager ble orientert om klageadgangen.

Klager innga tilleggsbemerkninger til FKK den 12.05.2007 (**Bilag 15**). Av disse fastholdt kjøper at forholdet ikke var synlig ved en normal visuell besiktigelse av eiendommen. Hekningsavviket kom kun til syne ved bruk av dusj, eller dersom man slapp en klinge kule ned ved sluken. De fastholdt videre at takstmannen "burde" ha oppdaget forholdet ved sin besiktigelse. Klager fremholdt at de ikke ville ha inngitt bud i en slik størrelsesorden dersom de hadde vært kjent med helningsavviket. Vedlagt brevet fulgte bilder som dokumenterte avviket. Av bildene, med underliggende tekst, følger det at kjøper har montert gummilist på gulvet som hindrer vannet i å renne mot baderomsdøren.

Den 23.05.2007 mottok FKK uttalelser fra rørleggermesteren som var engasjert av klager (**Bilag 16**). Fra brevet hitsettes:

*"Undertegnede var i leiligheten umiddelbart etter den var kjøpt, for å vurdere hva som måtte utbedres. Badet ble gjennomgått med tanke på mer hensiktsmessig innredning for eldre mennesker. Jeg hadde flere turer innom leiligheten, og bekrefter at feilen ikke var synlig med det blotte øye og dett ble heller derfor ikke foreslått utbedring av dette, før feilen ble oppdaget av de nye eierne selv."*

Vedlagt brevet fulgte bilde som dokumenterte helningsavviket.

\*\*\*

KFE bes ta stilling til hvorvidt forholdet representerer en mangel i henhold til § 3-7 grunnet identifikasjon mellom selger og takstmann. Videre bes det om at det tas stilling til hvorvidt badets faktiske tilstand er av en slik karakter at eiendommen må anses for å være i vesentlig dårligere stand, slik at det representerer en mangel i henhold til avhendingslovens § 3-9 annet alt.