

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

#### UTTALELSE KFE – 404

#### 8.4.13.

**Saken omhandler:** Spørsmål om en opplysning om at boligen hadde vaskerom utgjorde en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jfr. § 3-9, 1.pkt. Vaskerommet hadde ikke sluk, og var således ikke forskriftsmessig.

Eierseksjon ble solgt «som den er» 3.10.2011, for kr 4 390 000,-. Kjøper reklamerte over at det manglet sluk i vaskerommet, noe som senere skulle vise seg å være et brudd på forskrift for slik romutnyttelse. Kjøper hevdet det var gitt mangelfull eller uriktig informasjon, og krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnaden. Selskapet hevdet at forholdet ikke var en mangel, da det ikke var krav til sluk i rom med vaskemaskin. Videre hevdet selskapet at opplysningen ikke hadde innvirket på kjøpet. KFFE kunne ikke se at det var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger hadde kunnskap om forskriftsbruddet. KFFE kom under «betydelig tvil» til at slik kunnskap heller ikke kunne pålegges takstmann. KFFE kunne ikke se at det var gitt en uriktig opplysning, da det rent faktisk var et rom som kunne benyttes som vaskerom i boligen. Kjøper klaget avgjørelsen til KFE, og viste generelt til tidligere anførsler.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr 76 250,-

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I verdi- og lånetaksten som fulgte som en del av salgsdokumentasjonen, var det opplyst at boligen inneholdt et vaskerom. Det aktuelle vaskerommet ble oppført på et tidspunkt hvor det var forskrift 22. januar 1997 nr. 33 om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK-97) som gjaldt. I henhold til TEK-97 § 8-37 nr. 3 første ledd, skal det være etablert sluk i vaskerom, hvilket det ikke er i denne saken. Vaskerommet er følgelig feilkonstruert i henhold til TEK-97. Spørsmålet for nemnda er om denne feilkonstruksjonen i form av manglende sluk utgjør en mangel etter § 3-7 eller § 3-8.

Nemnda tar først stilling til om fraværet av sluk på vaskerommet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8. I henhold til denne bestemmelsen foreligger det en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha virket inn på partenes avtale.

Eiendommen inneholder et rom som rent faktisk fungerer som vaskerom. Det at rommet er teknisk sett er feilkonstruert uten sluk, medfører etter nemndas syn ikke at rommet ikke er å

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

anse som et vaskerom med den følgen at opplysningen om at det fantes et vaskerom er uriktig. Mangelsvurderingen etter § 3-8 ville kunne stilt seg annerledes dersom det i salgsdokumentasjonen eksempelvis var opplyst at boligen hadde et vaskerom som tilfredsstilte kravene i teknisk forskrift når dette senere viser seg ikke å stemme. Men slike konkrete opplysninger er ikke gitt i denne saken, og det foreligger da ingen mangel i henhold til avhendingsloven § 3-8.

Nemnda vurderer i det videre hvorvidt forholdet utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7. I henhold til denne bestemmelsen foreligger det en mangel dersom selger ikke har gitt opplysninger om omstendigheter ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til, hvis kjøper hadde grunn til å regne med å få videreformidlet opplysningene. Videre er det et krav at den tilbakeholdte opplysningen har virket inn på partenes avtale.

Det må legges til grunn at selger var kjent med at vaskerommet ikke hadde sluk. Det er likevel ingen indikasjoner på at selger kjente eller måtte kjenne til forskriftskravet i TEK-97 og dermed at vaskerommet var feilkonstruert. I Klagenemnda for Eierskifteforsikrings uttalelse 9. november 2012 (KFE-369) har nemnda lagt til grunn at det er en forutsetning for at det skal foreligge en mangel etter § 3-7 at selger kjenner eller må kjenne til det aktuelle forholdets betydning som mangel. Dette gjør seg gjeldende også i denne saken.

Spørsmålet blir i det følgende om det foreligger et ansvar for selger i medhold av § 3-7 som en følge av mangelfulle opplysninger fra takstmannens side. En samlet nemnd mener at en takstmann som avholder en takst i forbindelse med et salg, og som ikke kan registrere om det er sluk på et vaskerom eller ikke, bør opplyse uttrykkelig om dette i takstdokumentet. I spørsmålet hvorvidt denne unnlåtelsen medfører at det foreligger en mangel ved eiendommen, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet, medlemmene Anderssen og Vold, har kommet til at forholdet ikke utgjør en mangel. Flertallet viser her til at en verdi- og lånetakst er et verdsettelsesdokument og ikke en teknisk beskrivelse av eiendommen, noe som også fremgår av takstens forutsetninger. Slik dette baderommet var utformet, kunne det for takstmannen i denne saken ha fremstått som om sluket befant seg under vaskesøylen på vaskerommet. Slik flertallet forstår det, faller det imidlertid utenfor takstmannens mandat ved en verdi- og lånetakst å foreta nærmere undersøkelser som innebærer å flytte maskiner.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Flertallet bemerker også at Rt. 2001 s. 369 (s. 378) antakelig bør forstås slik at det ikke er grunnlag for å identifisere selger og takstmann når det er tale om mangelfulle opplysninger i en verdi- og lånetakst. Dette i motsetning til ved en tilstandsrapport.

Mindretallet, medlemmet Leisner, har kommet til at det er grunnlag for identifikasjon mellom selger og takstmann selv om det kun er utarbeidet en verdi- og lånetakst, og at en takstmann som befører et vaskerom uten synlig sluk, uansett mandat har en plikt til å opplyse om dette. Han kan for eksempel ikke forutsette at et sluk befinner seg under en vaskesøyle. Dette gjør seg særlig gjeldende når han omtaler rommet som et "vaskerom", dvs. et rom som TEK-97 krever at skal ha sluk. Mindretallet har på denne bakgrunn kommet til at forholdet utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7.

Nemnda er ikke bedt om å ta stilling til hvorvidt eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn klager kunne forvente, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

### Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er avsagt med slik dissens som fremgår ovenfor.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1183

Eierseksjon ble 3.10.2011 solgt "som den er" for kr 4 390 000,- jf. kjøpekontrakten (**Bilag 1**). Overtakelse ble avtalt til 1.12.2011.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**Bilag 2**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst:

«  
(...)

Totalt bruttoareal:	105 kvm
Total bruksareal:	95 kvm
4.etasje:	95 kvm
Totalt primærrom:	95 kvm
4.etasje:	Inneholder: Entrè, 2 bad, vaskerom, kjøkken, stue, 2 soverom.
Sekundærrom:	0 kvm

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Byggeår: 1979*

*Standard:*

*(...)*

*...Man kan enkelt lage et ekstra soverom (med godkjent størrelse) ved å sette opp en vegg til spisestue og del av vaskerom...Praktisk vaskerom med rustfri skyllekum og vaskesøyle. Plass til ekstra kjølfrysenskap på vaskerom.*

*Diverse oppgraderinger:*

*(...)*

*Nymalte flater på kjøkken/spisestue og vaskerom*

*2007:*

*Nytt kjøkken og vaskerom.*

Takstmann Bernt Ivar Thorsen utarbeidet verdi- og lånetakst datert 15.9.2011 (**Bilag 3**). Fra denne hitsettes:

«  
*(...)*

*Bolig med god standard på overflater innredninger og utstyr. Pusset opp og noe ombygget i -07. Nye gulv kjøkken, spisestue og vaskerom samt maling av overflater i 2011.*

*Sanitær – utstyr:*

*(...)*

*Vaskerom med rustfri skyllekum, opplegg vaskemaskin».*

Selger har svart på egenerklæringsskjema datert 15.9.2011 (**Bilag 4**). Fra skjemaet hitsettes:

«  
*(...)*

**10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp? Vannskade vaskerom/kjøkken i 2011, renovering via If boligforsikring.**

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser? NEI.*

*13. Kjenner du til manglende ferdigattest/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen? NEI»*

Overtakelsesprotokollen ble undertegnet 1.12.2011, uten anmerkninger relatert til reklamasjonen. **(Bilag 5).**

Kjøper v/HELP Forsikring ASA reklamerte ved e-post datert 25.1.2012 **(Bilag 6)** mot selskapet. Fra e-posten hitsettes:

«  
(...)

*Nylig ble det avdekket av vaskerom fra 2007 ikke har sluk».*

Ved e-post datert 25.6.2012 **(Bilag 7)** opplyste kjøper at reklamasjonen opprettholdes, men at de avventet dokumentasjon.

Aarnes Eiendoms AS utarbeidet reklamasjonsrapport datert 2.7.2012 **(Bilag 8)**. Fra rapporten hitsettes:

«  
(...)

*Rapportsammendrag: Eksisterende bod er innredet til vaskerom uten at det er søkt bruksendring til vaskerom. Rommet oppfylte ikke forskriftens krav til vaskerom. Det må søkes bruksendring til kommunen og dagens krav til vaskerom må etterfølges. Dette betyr etablering av sluk, som vil bryte brannskille og som dermed krever søknad.*

*Søknad og etablering av vanntett gulv med sluk er kostnadsberegnet til ca. kr 75 000,- inkl. mva.*

(...)

*...Før rommet ble innredet til vaskerom, var rommet godkjent som bod. Bruksendring av rom fra tilleggsdel (S-ROM) til hoveddel (P-ROM) er søknadspliktig og det stilles krav til rommet. Det er regelverket i 2007, som skulle vært fulgt ved innredning og ved eventuell godkjenning i ettertid gjelder nå TEK10.*

*Det er ikke avholdt befaring, men det bekreftes i fremlagt rapport at rommet mangler sluk. På tidspunktet for når rommet ble innredet gjaldt TEK97, som i § 8-37 krever sluk i vaskerom.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Total sum inkl. mva. kr 76 250,-».

Kjøper oversendte spesifisert reklamasjon i e-post datert 19.9.2012 (**Bilag 9**). Fra e-posten hitsettes:

«  
(...)

*Avhendingsloven § 3-7:*

*Det anføres at det er gitt manglende opplysninger i forbindelse med salget ved at det ikke ble opplyst at vaskerommet ikke er godkjent. Dette er å anse som «omstende» ved eiendommen. Videre er dette forhold som selger kjente eller burde kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få.*

*Innvirkningskriteriet må anses oppfylt (jfr. Rt. 2003, side 612)...I dette tilfellet er kostnadene ved å bringe rommet i forskriftsmessig stand slik at det lovlig kan benyttes som et vaskerom, omtrent kr 75 000. Dette er en betydelig utgift som vår kunde ikke hadde sett for seg. Videre vil en unnløstelse av å ettergodkjenne rommet, innebære en verdiforringelse på leiligheten for øvrig...*

*Avhendingsloven § 3-8:*

*(...)  
I den aktuelle eiendommens salgsprospekt er det under overskriften «Standard» beskrevet at leiligheten inneholder «praktisk vaskerom». Det er videre opplyst at dette rommet var nytt i 2007. Som det fremgår av den fagkyndiges reklamasjonsrapport, oppfylder imidlertid ikke vaskerommet relevante forskriftskrav, og er derfor ulovlig i bruk...Det faktiske innholdet i eiendommen «svarer» ikke til opplysninger som er gitt i «salsprospekt».*

*Det følger av...Ot.prp. nr. 66, 1990-1991, side 90 at regelen er objektiv. Det har således ingen betydning hvorvidt selger visste at det var nødvendig å søke kommunen om bruksendring eller ikke.*

*(...)*

*Prisavslag:*

*Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene kr 76 250,- samt utgifter til reklamasjonsrapport kr 4 375, til sammen kr 80 625,- etter avhendingsloven § 4-12, 2.ledd».*

Selskapet avslo kravet ved e-post datert 25.9.2012 (**Bilag 10**). Fra e-posten hitsettes:

«  
(...)

*I henhold til avhendingsloven § 3-10 (1) kan kjøper ikke gjøre gjeldende som mangel noe han eller hun kjente til ved avtaleinngåelsen...Selger undersøkte før etableringen av rommet om det var mulig å*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*ha vaskemaskin på et rom uten sluk. Og fikk opplyst at dette er fullt mulig uten at det strider mot forskrifter. Når forholdet taler fro seg selv, trenger selger ikke opplyse om forholdet eksplisitt.*

(...)

*Ut fra bilde i prospektet er vaskerommet klart ikke et våtrom. Gulvet er tarkett gulv, som er et tregulv. At rommet ikke er et våtrom og ikke har sluker er lett å oppdaget selv for ufaglærte...*

(...)

*Etter vårt skjønn er det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold...En takstmann kan kalle et rom for vaskerom når rommet blir brukt som dette, selv om ikke kravene i forskrift er oppfylt...*

*Videre har forholdet uansett ikke virket inn på prisen på boligen da standarden på rommet er tatt hensyn til av både takstmann og megler ved verdifastsettelsen.*

(...)

*Forholdet utgjør ikke et vesentlig avvik fra det avtalte. Vår konklusjon er altså at det ikke hefter noen rettslig mangel ved selgers ytelse ved salget...».*

Ved e-post datert 24.10.2012 opprettholdt kjøper reklamasjonen (**Bilag 11**). Fra e-posten hitsettes:

«

(...)

*Vedrørende avhendingsloven § 3-10:*

*Kjøper avdekket at det ikke var sluk på vaskerom etter overtakelse. Dette var ikke synlig på visning. Det var videre ikke synlig at det på gulvet var lagt tarkett. Kjøper mente dette var gulvbelegg, som hun selv har hatt på vaskerom tidligere.*

(...)

*Avhendingsloven § 3-7:*

*...Dette er forhold som selger kjente eller måtte kjenne til. Videre er dette opplysninger som burde ha vært avdekket av takstmann i forbindelse med utarbeidelse av verdi- og lånetakst. Når det er gitt opplysninger om at rommet har funksjon som et vaskerom, burde takstmann ha opplyst om at forskriftskrav ikke var fulgt. Det vises i den forbindelse til RG-2001-1113.*

*At et rom er ulovlig innredet og således ulovlig i bruk er et forhold som er egnet til å virke inn for den gjengse kjøper.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

(...)

*Avhendingsloven § 3-8:*

*...Villedende opplysninger må sidestilles med uriktige opplysninger...En opplysning om at boligen inneholder vaskerom gir kjøper en konkret og berettiget forventning om at vaskerommet er i samsvar med gjeldende forskrifter...».*

Ved e-post datert 3.12.2012 opprettholdt selskapet sitt avslag (**Bilag 12**). Fra e-posten hitsettes:

«  
(...)

*Vi opprettholder vårt standpunkt om forholdet er godt synlig. Rommet fremstår som en bod med opplegg for vaskemaskin. Det er ikke krav til sluk i rom som har opplegg for vaskemaskin.*

*Vedrørende selgere opplysningsplikt:*

*Uavhengig av om det påberopte forholdet kan sies å utgjøre en mangelfull eller uriktig opplysning eller ikke, er det imidlertid et vilkår etter avhendingsloven § 3-7 og § 3-8 at den eventuelle mangelfulle eller uriktige opplysningen må ha virket inn på avtalen...*

*Vi kan ikke se at beskrivelsen av rommet som vaskerom i motsetning til å opplyse om at det er en bod med opplegg for vaskemaskin er et forhold som en kjøper ville lagt avgjørende vekt på ved et boligkjøp. Forholdet har heller ingen betydning ved verdifastssettelsen av boligen».*

Kjøper klaget selskapets avvisning inn for Klagekontoret for eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post datert 4.1.2012. Fra klagen hitsettes:

«  
(...)

*Arbeidet (med vaskerommet, Sekretariatet anm.) er utført i selgers eiertid, uten at dette er omsøkt. Selger, eller noen som selger svarer for, kjente eller måtte kjenne til at vaskerommet ikke er i henhold til gjeldende forskrifter.*

*Det foreligger mangel etter avhendingsloven §§3-7, 3-8, jfr. § 3-9, 1.pkt.*

Ved e-post datert 4.1.2012 (**Bilag 14**) oversendte selskapet sakens dokumenter til KKFE, og hadde ikke bemerkninger til kjøpers klage.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 15.1.2012 (**bilag 15**). Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«Sekretariatet er noe usikker på om reklamasjonsinnsigelsen opprettholdes fra Protector Forsikring ASAs side. Dette spørsmålet behandles derfor allikevel. Det er åpenbart reklamert innenfor den absolutte reklamasjonsfristen på 5 år. Det er videre reklamert innen to måneder etter at kjøper overtok eiendommen, og følgelig hadde mulighet til å oppdage de påberopte forhold. Denne reklamasjonen anses rettidig. Sekretariatet bemerker for ordens skyld at selv om reklamasjonen opprinnelig bare omhandlet sluk må reklamasjonen anses rettidig, da den omhandlet symptomene på den feil som siden er avdekket.

Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om forutsatt at man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.

Det er ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at vaskerommet ikke tilfredsstiller de krav som stilles til vaskerom.

Spørsmålet blir så om dette er forhold takstmannen kjente eller måtte kjenne til. Sekretariatet er i betydelig tvil, men kommer til at det ikke kan anses som grovt uaktsomt at takstmannen ikke har registrert at rommet ikke tilfredsstiller de offentligrettslige krav.

Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen.

Det er opplyst at boligen har vaskerom. Rent faktisk er det et rom som fungerer som vaskerom. Selv om rommet ikke tilfredsstiller alle kravene som gjelder for vaskerom bygd i 2007, legger sekretariatet til grunn at rommet, i og med utslagsvasken kan fungere som vaskerom, dog slik at eier trolig må være litt ekstra påpasselig i forhold til lekkasjer.

Det foreligger etter sekretariatets oppfatning ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8».

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 18.2.2013 (bilag 16). Fra klagen hitsettes:

«  
(...)

Det bes om at Sekretariatets vurdering overprøves av Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Det vises for øvrig til brev datert 21.12.2012, samt tidligere oversendte dokumenter».

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet opplyste i e-post datert 18.2.2012 (**Bilag 17**) at de ikke hadde øvrige kommentarer til saken utover det som allerede fremgår av sakens dokumenter.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til spørsmålet om opplysningen om vaskerommet er en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jfr. § 3-9, 1.pkt.