

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

#### UTTALELSE KFE - 097

04.07.08

**Saken omhandler:** Fuktskader på bad, §§ 3-7, 3-8, 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1983, ble i mai 2007 solgt "som den er" for kr 3.050.000,-. Overtakelsen fant sted 27.06.2007. To måneder etter overtakelse reklamerte kjøper over fuktskader på badrom i 1.etasje, som kjøper hadde fått opplyst på visning og i selgers egenerklæring at hadde blitt pusset opp i løpet av de siste 5 år. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon på bakgrunn av at det ikke var det reklamerte badrommet som hadde blitt oppusset i nyere tid. Selger hadde opplyst til selskapet at det var det andre badrommet i etasjen som hadde blitt pusset opp, og at det var dette badrommet som ble nevnt i egenerklæringen. Det reklamerte forholds art og omfang oppfylte etter selskapets syn heller ikke vesentlighetskriteriet etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper fastholdte reklamasjonen, og anførte at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger vedrørende badrom. Det var dette badet som kjøper ble opplyst om var nyoppusset. Befaring med takstmann avdekket at badrommets vegger ikke var tett, og at badet ikke var utført i henhold til TEK 97. Saken ble klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, hvor sekretariatet under tvil avsto kjøpers klage. Sekretariatet var av den oppfatning at kjøper burde ha oppdaget skadeforholdet på badet i forbindelse med visning. Kjøpers advokat har bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring etter anbefaling av sekretariatet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Enten kr. 81.375 eller kr. 98.625,- inkl. mva (to rapporter).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Et sentralt poeng for nemndas vurdering er hvilket av badene som var nyoppusset. Ut fra den fremlagte dokumentasjon er det ikke mulig å ta stilling til dette. Nemnda bemerker i denne sammenheng at den kun har fått tilsendt svart hvitt bilder i kopi.

Saken må derfor avvises fra realitetsbehandling fordi den er for dårlig dokumentert. Nemnda viser her til § 8, jf § 5 bokstav B i mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

\*\*\*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

### Konklusjon:

Klagen avvises.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-325

Enebolig ble i mai 2007 solgt "som den er" for kr 3.050.000,- jf. kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

"... Stor enebolig med dobbeltgarasje...

*Innhold: 1.etasje er det 2 bad, wc ... 2.etasje inneholder...bad."*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble det opplyst:

**Spm. 1:** Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, for eksempel sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader? Svar: Nei.

**Spm. 2.1:** Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar Ja.

**Spm. 2.2:** Hvis ja (på spm. 2.1), redegjør for hva som ble gjort, og om arbeidet er utført av ufaglærte personer. Svar: Schnell: rørpropp og montering. O. Lillevik el. Svennebrev. T.Astad: gulv og vegg mesterbrev.

Kjøper signerte overtakelsesprotokoll den 27.06.2007 (**bilag 4**). I brev av 16.08.2007 reklamerte kjøper til selskapet gjennom Help Forsikring AS (**bilag 5**). Det ble reklamert over bad og garasjeport. Kravet vedrørende garasjeport er i ettertid gått vekk i fra. Av reklamasjonen hitsettes:

*"Nylig oppdaget Sandbye fuktlukt på badet. Han frykter at dette skal være symptom på mer omfattende fuktskader. Badet er opplyst å være oppusset i løpet av siste femårsperiode, jf. selgers egenerklæring...*

*...Det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte forhold ved salget og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått."*

I oversendelsesbrev av 15.10.2007 (**bilag 6**) oversendte kjøpers advokat skadetakst utført av Jonassen takst og eiendom AS datert 28.09.2007 (**bilag 7**). I skaderapporten ble følgende avdekket vedrørende bad i underetasje:

### Skaden:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Etter å ha overtatt – og flyttet inn i boligen, er det registrert lukt på badet i underetasjen. Lukten er å forbinde med "gammelt spillvann" ... Lukten var også påtagende ved besiktigelsen.*

*I følge kunden er badet nyinnredet, med isolert – og støpt og flislagt gulv m/sokkelflis – og med panelte – og malte vegger. Flisa er ikke lagt med ekspansiv fuge i overgang mellom gulv – og sokkelflis, innvendig hjørne er heller ikke i overgang mellom sokkelflis og veggpanel. I tillegg kunne en ved besiktigelsen i sluken ikke registrere membran over – men vinylbelegg i nivå under isolasjon og påstøp.*

### **Konklusjon:**

*At det ikke er etablert ekspansiv fuge i overgang mellom gulv – og sokkelflis, innvendig hjørne med sokkelflis og overgang mellom sokkelflis og veggpanel er ikke fagmessig. Heller ikke utført i samsvar med våtromsnormen av -97 – og ikke i samsvar med utførelse, jfr de NBI – blad der en slik utførelse er beskrevet...*

### **Omfang:**

*... For å få et tilfredsstillende baderom må alle fuktbefengte materialer rives og fjernes, og det må etableres en membran som hindrer fukt å trenge i konstruksjon. Dette medfører at gulv inkl. isolasjon og påstøp med varmekabler, og veggene må fornyes...*

Utbedringskostnadene for baderommet ble i rapporten beregnet til kr. 65.100,- eks. mva.

I oversendelsesbrevet (**bilag 6**) anførte kjøpers advokat at det forelå grunnlag for ansvar både etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Det ble fremmet krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadenes størrelse etter avhl. § 4-12, 2.ledd.

I brev av 17.10.2008 opplyses det til kjøper at B.A.C.H.as har overtatt den videre behandling av saken på vegne av Protector Forsikring ASA (**bilag 8**).

Selger innga sine kommentarer i saken, i brev til selskapet datert 25.10.2007 (**bilag 9**). I brevet opplyste selger følgende vedrørende baderom:

*"Huset har 3 bad, 2 i første etasje og ett i andre etasje. Det badet som er omtalt i egenerklærings skjemaet er et mindre bad som jeg lagde til mine hybelboere i første etasje. Dette ble ferdig sommeren 2005. Det omtalte badet i reklamasjonskravet var hovedbadet i huset. og det ble pusset opp for 9-10 år siden. Vi hadde aldri noen luktproblemer på dette badet etter at det ble pusset opp.*

*Fordi jeg selv bodde alene i 2.etasje fra sommeren 2005, brukte jeg hovedbadet lite. I denne tiden opplevde jeg at det dannet seg lukt i vannlåsen og fra boblebadekaret. Dette fordi det ble stående urent vann i systemet. Problemet opphørte da jeg fylte etter med vann i avløpet til dusjen og brukte*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*motoren på boblebadet oftere, samt at jeg rensset begge deler. Jeg nevner dette fordi kjøper sier at han ikke har brukt dusjen etter innflytting...*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 06.11.2007 (**bilag 10**). Når det gjaldt selgers opplysningsplikt ble det anført:

*"Etter gjennomgang av saksdokumentene, samt på bakgrunn av opplysninger gitt av selger, har vi ingen holdepunkter for å legge til grunn at selger har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger i denne saken. Det bemerkes i denne sammenheng at eiendommen inneholder tre bad, og anførselen om at aktuelle baderom er det som omtales i egenerklæringsskjemaet synes å bygge på antakelser fra kjøper. Selger har opplyst at det er det andre badet i 1. etasje som er pusset opp nylig. Selv om det i egenerklæringsskjemaet er opplyst at det er utført arbeid på baderom de siste fem år, kan ikke dette medføre at kjøper skal ha en berettiget forventning om å få tre totalrenoverte baderom."*

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

*"I henhold til klagemeldingsskjemaet reklameres det over fuktighet på baderom grunnet ufagmessig utført baderom, samt råteskader garasjeport. Forholdet er nærmere dokumenter gjennom skadetakst utarbeidet av Jonassen Takst & Eiendom AS.*

*Vi kan imidlertid ikke se at det er påvist noen skade på badet. Det bemerkes i den sammenheng at selv om det ikke er valgt optimale løsninger, medfører det ikke nødvendigvis en kjøpsrettslig mangel. Videre er det ikke uvanlig at man bruker vinylbelegg som membran i gulv ved renovering av baderom. Våtromsnormen kan uansett ikke være den referansen man skal bruke når man vurderer dette baderommet, da det ikke er gitt noen opplysninger om at badet er pusset opp i henhold til denne.*

*Selger har videre informert oss om at hun bodde alene i 2. etasje fra sommeren 2005, og brukte derfor nesten ikke badet i 1. etasje. Ved ett tilfelle opplevde hun at det dannet seg lukt i vannlåsen og fra boblebadet fordi det ved lite bruk ble stående urent vann i systemet. Ved å fylle etter med vann i avløpet til dusjen, bruke motoren på boblebadet, samt rensing ble dette imidlertid borte. Da det er opplyst at kjøper ikke har brukt badet siden overtakelse er det nærliggende å anta at dette er årsaken til lukten, og ikke at badet sin sådan er fuktskaden."*

Kjøper opprettholdt reklamasjonen i brev av 20.11.2007 (**bilag 11**). Av brevet hitsettes:

*"Baderommet min klient reklamerer på, er badet som er avbildet i salgsdokumentene. Dette er fremstilt som "nyoppusset" på visning, både av selger og megler. På visning ble dette badet, nærmere bestemt det avbildede badet, med boblebad, fremhevet som det "nyoppussede".*

*Vår klient hadde derfor en berettiget forventning om at dette badet er det som omtales i selgers egenerklæring. Dersom badet senere viser seg å være av eldre dato, er dette, etter vårt syn, en uriktig opplysning som selger må bære ansvaret for.*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Kunden har videre brakt på det rene at lukten ikke skyldes vannlåsen. Den av selger foreskrevne metode med bruk av motoren på boblebadet osv, er utprøvd, uten resultat. Kjøper har dessuten tatt av frontene på badekaret, og konstatert at årsaken til luktproblemet ikke sitter der. Derfor må lukten komme fra selve gulvet.*

*Når det gjelder takstmann Steinar Jonassens rapport, har han ved en feiltakelse skrevet "våtromsnormen av -97" i stedet for Teknisk Forskrift av 1997 ... løsningen som er valgt er i strid med forskriften, jf. befaringsrapporten...*

*... Videre har kjøper fått en berettiget forventning om at gulvet er nylagt. Dersom membranen er vesentlig av eldre dato, representerer dette et avvik fra avtalen. Det anføres at det foreligger ansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8."*

I e-post av 04.12.2007 (**bilag 12**) innga megler sine kommentarer til salget. Her ble det bemerket:

*"Vi er meget flinke til å framheve viktige salgsargumenter når vi skal selge en eiendom. Hadde vi vurdert badet som kjøper reklamerer på som nyoppusset ville dette selvsagt stått skriftlig i våre salgspapirer (prospekt og salgsoppgave)."*

I oversendelsesbrev av 23.01.2008 (**bilag 13**) ble det fremlagt befaringsrapport utført av Slyngstad Husby AS datert 15.01.2007 (**bilag 14**). Av befaringsrapporten hitsettes:

### ***Vond lukt i et baderom i 1.etasje.***

*... Ved besiktigelsen registrerer undertegnede at baderommet har vegger kledd med malt brystpanel, antas rett utenpå sponplater på bindingsverk. Også dusjen, der det dusjes rett på veggen, har samme kledning. Det er uvisst hvorvidt det er lagt membran bak panelet. Det virker ikke som om det er luftet bak panelet. Gulvvarmen er slått av og har i følge kjøper ikke vært på siden juli 2007...*

*... Veggkledningen med panel i dusjen er preget av å ha vært utsatt for vann. Panelbordene viser tegn til kuling og panelet sprekker. Det registreres ikke fukt i veggene i dusjen, noe som må antas å skyldes at dusjen ikke har vært i bruk siden innflyttingen.*

*Det store baderommet er tydelig renovert de senere år, det andre baderommet i 1.etasje som egentlig er et dusjrom og er mye mindre, har materialbruk med standard fra byggeåret.*

### ***Konklusjon***

*Veggene i dusjen er ikke vanntette slik at vann fra bruk av dusjen trenger inn gjennom panelet og fukter ned platene bak. Sponplater som fuktes ned sveller og vil etter hvert gå i oppløsning og det vil etter en tid bli vond lukt, spesielt når platene er innestengt bak annen kledning. Likeså registreres det at det mangler elastisk fuge mellom gulvflis og sokkelflis. Overgangen sprekker slik at vann fra bruk av dusjen trenger ned i gulvet og inn i veggen også her. På grunn av at membranen ligger forholdsvis*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*langt nedi gulvet, under den i ettertid påførte påstøpen, er det etter undertegnedes mening tvilsomt at membranen kan være trukket høyt nok opp på veggene slik at den dekker området bak sokkelflisene.*

*Årsaken til den vonde lukten er etter undertegnedes vurdering feilkonstruerte vegger i dusjen samt manglende vanntett overgang gulv/vegg i baderommet...*

Utbedringskostnadene ble i rapporten vurdert til kr. 78.900,- eks. mva. Vedlagt rapporten fulgte bilder av badene i 1.etasje. Om det lille badet i etasjen ble det under bildet bemerket at det tydelig hadde materialbruk og utførelse fra 1980-tallet. Om det store badet ble det uttalt at det tydelig var renoveret de senere år.

I oversendelsesbrevet (**bilag 13**) opprettholdt kjøpers advokat reklamasjonen. Her ble det anført:

*"... Kjøper ble, som tidligere nevnt, fortalt på visningen at badet som er avbildet i salgsoppgaven var nyoppusset. Uavhengig av dette er det liten tvil om hvilket av disse badene, rent visuelt, som fremstår som nyoppusset i siste femårsperiode. Dette inntrykket forsterkes av selgers egenerklæring hvor det spesifiseres at røropplegg, gulv og vegg er pusset opp. Det er lite ved bildene av det lille badet som tilsier at det er dette badet som er oppusset i siste femårsperiode. For ordens skyld har boligens bad nr. 3 aldri vært del av denne diskusjonen fra kjøper eller selgers side..."*

*... I henhold til opplysningene som fremkommer i vedlagte skadetakst er ikke badet bygget i henhold til byggeforskriftene. Dette gjelder uavhengig av om man legger TEK 97 eller eldre byggeforskrifter til grunn. Når det ikke er blitt brukt elastisk fuge mellom gulv- og sokkelflis, og det ikke er tilstrekkelig oppbrett på banemembranen, er ikke gulvet tett, og heller ikke fagmessig utført, jf. pbl. § 77 ... Det anføres at det foreligger ansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt."*

Selskapet opprettholdt sitt avslag i brev av 21.02.2008 (**bilag 15**). Av avslaget hitsettes:

*"Det registreres at dere til tross for meglers opplysning om at det selvsagt ville stått i salgspapirene dersom aktuelle baderom var nyoppusset, opprettholder at badet ble opplyst å være nyoppusset. Når både selger og megler benekter at dette har blitt sagt, har det formodningen mot seg å legge kjøpers forklaring til grunn vedrørende dette.*

*Videre vil det igjen bemerkes at kjøper har tatt en ekstra stor risiko ved å kjøpe et så vidt gammelt hus uten at det har blitt vurdert av fagmann på forhånd. Kjøper har blitt oppfordret til dette, men til tross for det var de kun på én visning hvor de brukte relativt kort tid i henhold til det opplyste.*

*Når det gjelder fuktskader i vegg i dusjhjørne må det være klart for en hver at slike skader vil måtte oppstå før eller senere når det dusjes rett på en vegg med trepanel. Dette kan ikke ligge utenfor det påregnelige, og vi kan ikke se at forholdet utgjør et vesentlig avvik fra hva en kjøper kan forvente ut fra det som var synlig på visning.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Videre kan vi ikke se noen begrunnelse for at Huseby skal konkludere med et høyre beløp enn Jonassen, da arbeidet er det samme. Selskapet opprettholder derfor anførselen om at forholdet derfor heller ikke er vesentlig etter prosentlæren...*

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 03.04.2008 (**bilag 16**). De tidlige anførsler ble opprettholdt, og det ble bemerket:

*"Selger hevder i ettertid at det er etasjens andre bad som egenerklæringen refererer til. I takstmann Husbys rapport er dette badet avbildet. Dette badet bærer overhodet ikke preg av å være nyoppusset. Begge takstmenn som har vært inne, vurderer badene på samme måte. Det er badet det er reklamert over, som fremstår som det nyest oppussede, noe som også fremgår av bildene ... Det kan videre ikke forlanges at kjøper skulle latt en fagmann gjennomgå huset før budgivning..."*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE i oversendelsesbrev av 17.04.2008 (**bilag 17**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring av slo under tvil kjøpers klage, i brev av 06.05.2008 (**bilag 18**). Når det gjaldt selgers opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, ble det anført:

*"Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring finner det ikke godtgjort at det er holdt tilbake opplysninger eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Selv om salgsdokumentasjonen i sin fremstilling kan være noe egnet til å villeder er det ikke slik Sekretariatet ser det bevist at det ikke er pusset opp et bad slik som det fremkommer av salgsdokumentasjonen eller at selger har holdt tilbake opplysninger om badets tilstand."*

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

*"Det hevdes fra selgers side at det badet som er nevnt i salgsdokumentasjonen er det lille badet, og ikke det store. Det fremkommer også av takstrapporten fra Slyngstad og Husby AS at det store badet (hvor skaden er avdekket) fremstår som nyere enn det lille badet. Slik Sekretariatet ser det er dette ikke tilstrekkelig til at det kan konkluderes med at det store badet faktisk er det badet som det er henvist til i salgsdokumentasjonen."*

*Imidlertid er sekretariatet av den oppfatning at kjøper på bakgrunn av den foreliggende salgsdokumentasjon hadde grunn til å regne med at hovedbadet var det bad det var henvist til i egenerklæringsskjemaet, og dermed kunne forvente at dette var i god stand med en betydelig restlevetid. Dette taler for at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet ledd.*

*Slik Sekretariatet ser det er det forhold at dusjonen er kledd med trepanel et forhold som gjør at kjøper bør være forberedt på at det kan være problemer knyttet til baderommet. Slik Sekretariatet ser det er dette et forhold som tilsier at kjøper burde tatt forhåndsregler. Det fremkommer også av takstrapporten utarbeidet av Slyngstad og Husby AS at panelet i dusjen er preget av å ha vært utsatt for vann. Sekretariatet er i tvil, men mener kjøper burde ha sett dette ved en normalt aktsom befarings*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*av badet. Imidlertid kan det stilles spørsmålstegn ved om ikke kjøper uansett kunne forvente at det var membran bak veggen, og derfor ikke kunne regne med fuktskadene i de bakenforliggende konstruksjoner.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at forholdet derfor utgjør et avvik fra det forventbare, men i og med at fuktskaden var synlig for kjøper i forbindelse med visningen er sekretariatet av den oppfatning at avviket fra det forventbare ikke er vesentlig.”*

Kjøper ble i sekretariatets avslag rådet til å klage saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Kjøpers advokat ba om å få saken behandlet i KFE i e-post datert 07.05.2008 (**bilag 19**).

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fuktskader på baderom representerer en mangel i henhold til avhendingslovens §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.