

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE – 155

25.09.09

**Saken omhandler:** Lekkasje fra bad og påfølgende fukt- og råteskader, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1969, ble i mars 2006 solgt "som den er" for kr. 1 750 000,-. Overtakelsen fant sted 01.06.2006. I september 2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA over utett badrom. Kjøper anførte at dette ikke fremgikk av salgsdokumentene, og at selger måtte holdes ansvarlig. Det ble utarbeidet to skaderapporter over skadeforholdet. Kjøpers takst slo fast at badet var ufagmessig utført hva gjaldt membran og sluk. Badet ble anbefalt rehabilitert med en kostnad på kr. 155 000,- inkl. mva. Selskapet rekvirerte også takstmann til å besiktige badet, som estimerte utbedring av badrom til kr. 56 250,- inkl. mva. Selskapet fremmet tilbud på utbetaling til kjøper i henhold til selskapets takst, men kjøper ville ikke godta beløpets størrelse. Selskapet realitetsbehandlet derfor kjøpers reklamasjon og kom til at det reklamerte forhold ikke utgjorde noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Kjøper opprettholdt sitt krav, og anførte at kjøper hadde akseptert selskapets tilbud med et forbehold. Etter et nytt avslag ble saken klaget inn til KFE, hvorav sekretariatet under tvil kom frem til at baderommet ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Det forelå tvil på bakgrunn av de opplysninger kjøper fikk i salgsdokumentene hva gjaldt badets beskaffenhet. Sekretariatet bemerket at selskapet ikke var bundet av sitt tilbud til kjøper ettersom kjøpers aksept ikke fremstod som uforbeholden. Kjøper har klaget saken inn til KFE, og anfører at de avdekkede skader på bad utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

**ANTATT ØKONOMISK OMFANG:** To skaderapporter med forskjellig beløp. Enten kr. 56 250,- inkl. mva, eller kr. 155 000,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om det er inngått bindende avtale mellom klager og forsikringsselskapet, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med klagekontoret. Deres uttalelse av 14.07.09. Avgjørelsen er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, 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 ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning

Ut fra de opplysninger som var gitt i salgsdokumentasjonen, er nemndas oppfatning at klager måtte kunne legge til grunn at huset hadde et velfungerende bad. Opplysningen om at sluket ikke var byttet endrer ikke dette. Problemet med badet er ikke knyttet til sluket. Slik denne saken ligger an, er det for nemnda ikke avgjørende om utbedringskostnadene utgjør kr 50 000 eller kr 150 000.

Nemnda finner at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

### **Konklusjon:**

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-526

Enebolig ble i mars 2006 solgt "som den er" for kr. 1 750 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

### *"... **Bebyggelsen***

*Innholdsrik enebolig som er oppgradert de seneste år, og fremstår som særdeles tiltalende. Bl.a. nytt og meget pent flislagt bad...*

*Innhold: ... romslig flislagt bad med bl.a. hjørneboblebad...*

### **Byggeår**

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

1969. Påbygget og modernisert i 1987.

### **Standard**

... **Sanitær:** Romslig og lekkert bad med hjørneboblekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant og skap. Varmekabler... ”

I selgers egenerklæringskjema (**bilag 3**) opplyste selgerne blant annet:

”Når kjøpte du boligen? Svar: Ble kjøpt i 98 men er barndomshjem til selger 2.

Hvor lenge har du bodd i boligen? Svar: Selger 1:8, selger 2: 30.

Spm. 1. Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks 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, redegjør for hva som ble gjort, og av hvem, og om det ble skiftet sluk. Svar: Fagmann la Norsjøgulv oppå eksisterende gulv. Så er det satt opp ru-panel, gips, flislagte tak og egger, downlights. Byttet innredning. Sluk er ikke byttet.

Spm. 7. Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr? Svar: nei.”

I forbindelse med salget ble det utformet boligsalgsrapport datert 16.01.2006 (**bilag 4**) Av taksten hitsettes:

### **”Konklusjon/sammendrag**

... Boligen er generelt godt vedlikeholdt og i god stand med noe behov for oppgradering...

### **Bad**

TG: 0-1.

... Vurderinger:

Badet inneholder: boblekar, servant m/innredning, dusjkabinett samt toalett. På gulv/vegg er det fliser og himling panel. Ventilasjon via ventil / vifte i yttervegg og tilluft via dørterskel. Det er ikke målt fukt med noen unormale verdier på befaringstidspunkt. Fall til sluk ujevnt / lokalt, avløp fungerer ok. Det er varmekabel i gulv. Badet er oppusset i 2002, og membran samt fliser er utført av fagmann. Liten sprekk i en fuge i gulv. Badet er i generelt god stand... ”.

Kjøper overtok boligen 01.06.2006 (**bilag 1**). I brev 13.09.2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over boligens bad (**bilag 5**). Det hadde blitt avdekket defekt membran ved sluk og fuktskader rundt sluk. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Vi opplever nå alvorlig skade på bad i byggets hovedetasje. Skaden viser seg ved at badet har de facto en defekt membran som følge av feilmontering, jfr. Takstrappport av 11.06.2008. videre er det objektivt sett avdekket fukt og muggskader over et større område med utgangspunkt rundt sluket som underbygger lekkasjer over tid.

Boligsalgsrapporten sier ikke noe om slik og sier rett og slett at badet har en standard lik TGO-1. Dette betyr at det ikke vises symptomer. Skal vi tro noe om dette må det være at skaden ikke vises på overflaten. Det presiseres i salgsoppgaven på side 8 at arbeidet med oppussingen i 2002 ble utført av fagmann, dette fremkommer også i egenerklæringsskjemaet under punktet om tilleggskommentar. Vi har bragt det på det rene at arbeidet umulig kan ha vært utført av fagmann, jfr. Takstrappport bygningsskade av 11.06.2008.

Dessverre dekker ikke huseierforsikringen slik skade og vi ser oss nødt til å reise slik krav ovenfor eierskifteforsikringen...".

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte takstrappport over badet utarbeidet av takstmann Helge Langeland datert 11.06.2008 (bilag 6). Av taksten hitsettes:

"Mandat:

... I forbindelse med lekkasje i kjellerbod er undertegnede på skadebefaring for Gjensidige Forsikring hvor huseier har sin boligforsikring.

Lekkasjestedet er direkte under det ene sluket på bad ... Det avdekket at sluket er montert på undergulv. Det er en påstøp på ca. 8 cm. Som slukforlenger eller forskaling over sluk er det brukt et 110 mm avløpsrør. Det ligger en løs mansjett/duk med påregnelig membranpåføring rundt toppen av avløpsrøret. Det er således ingen tett/vannsikret løsning ved sluket. Dette gjelder ved begge badets sluk...

... Følgende kan oppsummeres:

-badet har defekt membran som følge av feilmontering.

-det avdekkes fukt og muggskader over et større område med utgangspunkt rundt sluket som underbygger lekkasjer over tid.

Konklusjon:

Bygningsforsikringen dekker verken årsaksskade eller følgeskade som følge av utett badegulv ... Basert på ovennevnte fremstår badet med vesentlig skjult mangel og kostnader for ny eier. For å tilbakeføre bygget til den forventning eier hadde av badet på kjøpstidspunktet må badet etter min vurdering totalrenoveres. Dette som følge av skader på undergulv og for å få en garanti på badet...

... De samlede reparasjonskostnadene er kalkulert til 155 000,- inkl. mva...

... Restverdi når levetid er hensyntatt kr. 124 000,- inkl. mva...".

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selger innga sine kommentarer til kjøpers reklamasjon i e-post til selskapet datert 06.10.2008 (**bilag 7**). Her opplyste selger blant annet:

"... Huset er fra 1968/69. Den delen som badet ligger i er fra 1987, da huset ble påbygd. Fra 1998-2002 hadde vi ingen problemer med fukt etc, så bakgrunn for å pusse opp var kun å modernisere. Vi rev da ned tak og vegger og la nytt panel i tak, rupanel og gips på vegger. På gulvet som var der, la jeg varmekabel og noe som kalles Nordsjøgulv over. Dvs at vi ikke gjorde noen ting med eksisterende gulv. Siden vi ikke hadde hatt problemer med fukt etc så jeg ingen grunn til å hugge dette opp. Hadde vi hatt problemer med fukt hadde vi tatt dette opp med forrige eier. Så ble det lagt membran på vegger og gulv og deretter flislagt. Flislegger og vi tok det for gitt at det var membran i det eksisterende gulvet, og siden vi ikke gjorde noen ting som eventuelt punkterte denne, ble membran om ble lagt på Nordsjøgulvet avsluttet ved sluk som beskrevet. Fra 1987 frem til 2002 ble det dusjet rett på gulvet, noe som burde resultert i fukt med de vesentlig større vannmengdene gulvet da ble utsatt for. Siden 2002 har det vært dusjkabinett...

... Vi har ikke gitt noen skriftlig eller muntlig informasjon ang. dette til kjøpere. Synes det er en kjedelig sak å komme ut for, da det ikke stod på penger e.l. ved oppussing av dette badet. Hadde vi visst at gulvet ikke var tett, hadde vi selvfølgelig hugd dette opp og tatt dette også fra bunn..."

Selskapet rekvirerte Våtromsentreprenøren AS til å besiktige baderommet, og det ble utarbeidet takstrappport datert 21.10.2008 (**bilag 8**). Av takten hitsettes:

### **"2.1 PÅBEROPT FORHOLD**

... **Kommentarer: Bad 1.etasje:** Rommets overflater som er belagt med keramiske fliser på gulv og vegger, fremstår som smakfulle og pene. Badet inneholder et vegghengt toalett, servantinnredning, plastsluk, ett under dusjkabinett og ett ved badekaret. Badegulvet består av gulv over etasjeskillet, et eldre vinylbelegg, påstøp med eldre varmekabler og fliser, nytt lag med påstøp med nye varmekabler, påstrykningsmembran og fliser. Slukene samt den underliggende membranen er mest sannsynlig fra 1987. Den nye påstrykningsmembranen som er påført under flisene er kun ført ut i slukhalsen ved begge slukene. Baderommets vannmasser føres med avløpsrør både ved dusjkabinettet og badekaret, ned i sluket, den fungerende membranen i gulvet ved slukene er over 20 år gammel. Dette er en helt grei løsning, så sant tilstanden til gulvbelegget er bra. Problemet nå, og bakgrunnen for reklamasjonen er at det har oppstått lekkasje ned til kjelleren på grunn av utettheter i det tiltenkte, fungerende belegget ved sluket...

### **FORVENTET LEVETID OG OPPBYGGING**

Forventet levetid for bad bygget på denne tiden anslåes til å være fra 15-25 år, avhengig av bruk, belastning og oppbygging...

### **2.2. KONKLUSJON**

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Årsaken til lekkasjen i badet er utettheter ved membransjiktet i gulvet ved sluket. Badet tilfredsstillende derfor ikke forskriftskravet på dette punktet.*

### 3.1. UTBEDRING

*På bakgrunn av ovennevnte kommentarer anbefaler vi to lokale utbedringer av slukene på baderommet...*

### 3.2. UTBEDRINGSKOSTNADER

*Bad 1.etasje: På bakgrunn av ovennevnte anbefaling, kan vi tilby dette til totalt kr. 45 000,- eks. mva..."*

I udatert brev fremmet selskapet tilbud til kjøper på utbetaling av kr. 56 250,- i henhold til skadetakst fra Våtromsentreprenøren (**bilag 9**). Pristilbudet ble tilbudt som et fullt og endelig oppgjør i anledning saken.

Kjøper avslo selskapets tilbud i brev av 28.10.2008 (**bilag 10**), og krevde at selskapet dekke de faktiske kostnader ved utbedring av skaden. Av brevet hitsettes:

*"... Mottatt takstrapport beskriver de feil og mangler vi mener er relevante, men i tillegg tar ikke rapporten hensyn til skade på himling i kjeller (bilde 3 i rapporten). Dette ønsker vi at rapporten skal hensynta.*

*Når det gjelder utbetalingsbeløpet ønsker vi ikke å forholde oss til dette, men heller at Protector dekker de faktiske kostnader i forhold til at vi får skaden utbedret. Vi skjønner det slik at Våtrom Entreprenøren AS kan utføre dette arbeidet. I forhold til vår takst kommer disse lavere ut på pris. Vi har ikke håndverkere som kan utføre det beskrevne arbeid for denne prisen og da vi har tiltro til Våtroms Entreprenøren AS bør de få anledning til å foreta utbedringen i tråd med deres egen takst. I tillegg minner vi om at Fred Hermann fra Våtrom Entreprenøren AS gav en klar forutsetning om at det ikke ville være mulig å gi en slik takst vi nå har her uten også å gi en garanti på fem år for det arbeid som utføres iht. takst og våre kommentarer.*

*I tillegg ønsker vi også dekket de kostnader vi har hatt i forbindelse med utarbeidelsen av vår takst fordi det viser seg nå etter dette at det har vært et reelt behov for utbedring..."*

I udatert brev avslo selskapet kjøpers krav (**bilag 11**). Selskapet bemerket at ettersom selskapets tilbud ikke hadde blitt akseptert av kjøper, så falt tilbudet bort. Subsidiært hadde aksepten kommet frem for sent. Selskapet kom til at skader på baderom ikke utgjorde noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Av selskapets brev hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"... I egenerklæringsskjemaet står det: "Fagmann la nordsjø gulv oppå eksiterende gulv ... sluk er ikke byttet." Av dette fremkommer det direkte at badets fuktsikrede komponenter ikke er byttet. Siden dere har fått opplysninger om at sluk og membran ikke er byttet siden badet ble etablert i 1987, så har dere samtidig fått vite at badets fuktsikrede egenskaper er 21 år. Et baderom fra 1980 tallet, har en levetid på inntil 20 år, nettopp på grunn av baderommets fuktsikrende egenskaper ikke forventes å vare lenger enn dette..."*

*... Når man skal vurdere hva dere som kjøpere kunne forvente av badet, så må man se alle opplysninger dere har fått om badet i sammenheng. Det står i salgsoppgaven og taksten at badet er oppusset i 2002 og fremstår i generelt god stand. Men når imidlertid selger selv skriver at han har brukt badets gamle fuktsikrede komponenter og at oppussingen således i utgangspunktet kun går på skifte av overflater, så har dere fått opplysninger om en stor risiko for lekkasje siden badets fuktsikrede komponenter har utlevet sin levetid. I og med at det helt klart er selgeren som har størst innsikt i hva som er gjort i sin egen bolig, får også disse opplysningene desto mer vekt enn hva hans medhjelpere ved salget uttaler.*

*Vi kan utfra de opplysningene som er gitt om badet, og de opplysninger som er gitt ellers om eiendommen ikke se at boligen avviker fra dere som kjøpere her kunne forvente..."*

Kjøper opprettholdt sitt krav i brev av 23.11.2008 (**bilag 12**). Kjøper stilte spørsmål ved hvorfor selskapet nå hadde trukket tilbake sitt tilbud. Det ble anført at kjøpers aksept var en aksept med forbehold, og at den ble sendt innen fristen. Av brevet hitsettes:

*"Vi viser til deres siste brev i saken hvoretter forsikringselskapet i sin helhet trekker tilbudet om utbedring av skade på bad..."*

*... Når vi sier at vi er enige om det skadeomfanget som er beskrevet i den samme befaringsrapport av 17.10.2008 med enkelte mindre presiseringer, jfr. vårt brev av 28.10.2008, forventer vi at skadeutbedringen kan gjennomføres uten at vi skal sitte igjen med en del av erstatningskravet. For det er for oss opplagt at det vil bli en differanse som vi blir sittende igjen med når det er såpass store økonomiske avvik mellom disse to befaringsene og takst.*

*I deres siste brev fremkommer ingen nye opplysninger i saken. Derfor er det svært overraskende at forsikringselskapet trekker saken på grunn av selskapet ikke lenger ser at det er grunnlag for erstatning og vi kan kun spekulere i årsaken til dette.*

*Det påstås subsidiært at vår aksept er sendt forsikringselskapet for sent, innen 01.11.2008. I og med at brevet ikke ble sendt rekommandert fra vår side, noe vi i ettertid ser nødvendighet av, ber vi om å få fremlagt kopi av vår konvolutt som vitterlig bekrefter dette. I tillegg legger vi her med kopi av e-post som ble sendt tirsdag 28.10.2008. Det er igjen vanskelig å forstå at forsikringselskapet med dette ikke er meddelt vår aksept med forbehold..."*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet opprettholdt avslaget i brev av 27.11.2008 (**bilag 13**). Selskapet anførte at tilbudet ikke lenger var gyldig ettersom det ikke ble akseptert. Det ble fastholdt at det ikke forelå ansvar for selger i henhold til avhendingslovens regler.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev datert 12.06.2009 (**bilag 14**). Det ble anført at det i prospekt og boligsalgsrapport kun hadde blitt gitt positive opplysninger om badet, med unntak av sprekk i en flisfuge på gulv, og at de opplysninger som ble inntatt i selgers egenerklæringsskjema ikke var slik at kjøper så noe galt i dem. Av klagen hitsettes:

### **"... d) Konklusjon:**

*Vi har hatt klare forventninger til badets kvaliteter og har ikke kunnet tro at det er arbeid som er utført på badet ikke har vært fagmessig utført. I tillegg har boligen vært presentert som om det, i utgangspunktet, så flotte badet er forbedret av profesjonelle håndverkere fra megler sin side. Det økonomiske omfang ... underbygger vårt syn på at forholdet er å anse som en mangel. Skaden er skjult og således ikke mulig for oss som forbrukere å avdekke. Selv boligtaksten viser til at det er benyttet fuktmåler på bad. På dette tidspunktet var det ikke avdekket fukt...*

### **e) Rettslig grunnlag:**

*Vi forstår det slik at begge rapportene ... konkluderer med at det rent faktisk foreligger feil og mangler ved boligen. Selv om det er noe avvik på omfang og et større avvik når det gjelder det økonomiske omfang. Risikoen for slike "skjulte" mangler påhviler ikke kjøper...*

*... Vi legger også til grunn at boligen er i strid med avhendingsloven kapittel 3. Nærmere bestemt § 3-1, jf. § 3-7 og 3-8. Subsidiært den samme lovs § 3-9 (1). Eiendommens tilstand er på bakgrunn av det som er beskrevet ovenfor i dårligere stand enn det vi kunne forvente ut fra de opplysninger som forelå på kjøpstidspunktet, samt den normale undersøkelsesplikt for kjøper...*

### **3) Tilbud om oppgjør**

*... Det fremstår for oss som svært underlig og svært lite troverdig at Protector avviser vår partielle aksept av deres tilbud. Vi aksepterer det beskrevne arbeid i rapporten til Våtroms Entreprenørene AS, men for oss er erstatningssummen uten betydning. Vi har hele tiden ønsket skaden utbedret uavhengig av erstatningens størrelse. ...*

### **4) Påstand**

- 1. Vi fastholder det arbeid som er beskrevet i Takstrapport Bygningsskade (vedlegg 4) gjøres. Subsidiært ønsker vi dekket de faktiske kostnader eventuelt det beløp som vi mener mest riktig gjenspeiler skaden fullt og helt og som er spesifisert i rapporten utført i regi av Gjensidige.*
- 2. Kostnader i forbindelse med saken dekkes av innklagede for øvrig."*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i brev av 10.07.2009 (**bilag 15**).



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 14.07.2009 (**bilag 16**). Sekretariatet kom under tvil til at utett baderom ikke utgjorde noen mangel etter avhendingsloven. Innledningsvis bemerket sekretariatet følgende vedrørende selskapets tilbud til kjøper:

*"Utgangspunktet for en avtale er at avtalen bygger på tilbud og aksept. Dersom det fremsettes et tilbud må dette aksepteres av motparten for at det skal kunne foreligge en avtale. Dersom tilbudet avslås eller fristen i tilbudet ikke overholdes er ikke avtale inngått. Dersom det fremsettes en aksept som ikke uforbeholdent aksepterer tilbudet vilkår anses "aksepten" som et avslag i kombinasjon med et nytt tilbud. I så fall vil ikke tilbyder lenger være forpliktet av sitt tilbud.*

*Sekretariatet bemerker at ut fra de foreliggende opplysninger synes svaret fra kjøperne å være fremsatt innen akseptfristens utløp.*

*Imidlertid var tilbudet et fullt og endelig tilbud på utbetaling av en pengesum. "Aksepten" fremstår ikke som uforbeholden, og det er følgelig ikke inngått avtale. Som følge av at aksepten ikke er "ren" vil også Protector Forsikring ASA ikke lenger være bundet av sitt tilbud..."*

Videre kom sekretariatet til at det ikke forelå tilbakeholdte opplysninger fra selgers side, jf. avhl. § 3-7. Her ble det anført:

*"Det er ikke sannsynliggjort at selgerne har kjent til lekkasjen fra badet. Spørsmålet blir så om det er holdt tilbake opplysninger knyttet til byggingen av badet.*

*I selgers egenerklæringsskjema og i boligsalgsrapporten er det redegjort for hva som er gjort i forbindelse med oppussingen av badet. Det fremkommer av boligsalgsrapporten at membran og fliser er utført av fagfolk. Imidlertid fremkommer det av selgers egenerklæringsskjema at fagfolk har lagt flis på eksisterende gulv og at det ikke er byttet sluk. De opplysninger som er gitt er til en viss grad noe motstridende.*

*I taksten utarbeidet av Helge Langeland fremkommer det at begge sluk har ufagmessig utførelse med tanke på membran/ vannnett gulv. I takstrapporten utarbeidet av Våtromentreprenøren er den løsning som er benyttet ansett som en grei løsning så fremt tilstanden til gulvbelegget er bra.*

*Sekretariatet anser det ikke som sannsynliggjort at selger har holdt tilbake opplysninger om oppbygningen av badet..."*

Sekretariatet var heller ikke av den oppfatning at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger om det reklamerte forhold etter avhl. § 3-8. Til slutt vurderte sekretariatet vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt. Av vurderingen hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"Utgangspunktet for vurderingen vil være at kjøper har grunn til å forvente at badet fungerer, med mindre det er opplyst om noe annet. I dette tilfellet har eiendommen blitt solgt med et bad som er opplyst oppusset i 2002, og det er opplyst at badet er i generelt god stand. Videre er baderommet gitt tilstandsgrad 0-1. Det er videre opplyst at kritiske arbeider som flislegging og membran er lagt av fagfolk. Dette skulle tilsi at kjøpers forventninger til badet skulle være relativt høye.*

*Imidlertid er det også gitt informasjon i salgsdokumentasjonen som er egnet til å svekke kjøpers forventninger. Det blant annet opplyst om at det ikke er byttet sluk. Det er også opplyst at det nye gulvet er lagt oppå det gamle, samt at det er opplyst om sprekke i flisfuge. Dette er opplysninger som er egnet til å senke kjøpers berettigede forventninger til eiendommen.*

*Videre er det i salgsdokumentasjonen opplyst at det er foretatt oppussing av badet. Oppussing kan etter sekretariatets oppfatning ikke forstås som en det har blitt foretatt en fullstendig rehabilitering av badet, men kun en overfladisk oppgradering. Dette bør også svekke kjøpers oppfatning av baderommet.*

*Et sentralt moment i vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum vil være forholdet mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen.*

*I dette tilfellet er det fremlagt to vidt forskjellige kalkyler og utbedringsforslag. Sekretariatet innehar ikke den tekniske kompetanse til å vurdere de ulike tekniske løsninger mot hverandre. Da man ikke kan utelukke den billigste utbedringsmetoden av tekniske grunner finner sekretariatet at denne må legges til grunn siden kjøper har en plikt til å begrense selgers eventuelle tap.*

*Utbedringskostnadene basert på Våtromentreprenørens rapport utgjør om lag 3,2 % av kjøpesummen. Dette er såpass høyt at man ikke ut fra utbedringskostnadenes relative størrelse alene kan utelukke at det kan foreligge en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.*

*Imidlertid er Sekretariatet av den oppfatning at når det er gitt slike risikoopplysninger som i dette tilfelle vil det forhold at utbedringskostnadenes størrelse sammenholdt med kjøpesummen er i nedre sjikt av hva som kan utgjøre en mangel medføre at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra forventbar stand. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.*

*Sekretariatet skal imidlertid bemerke at avgjørelsen er truffet under tvil."*

I brev mottatt KFE 17.08.2008 klaget kjøper saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 17**). Det ble fastholdt at kjøper ikke hadde avslått selskapets tilbud, men kun presisert et viktig poeng. Hva gjaldt avhl. § 3-7 anførte kjøper:

*"... Vårt utgangspunkt var nettopp at vi kunne være sikre på at jobben var skikkelig utført og at den jobben som var utført ikke skulle medføre noen fare for skade. Grunnen til dette er nettopp fordi at selger har presisert at utbedringen var utført av "fagfolk". I ettertid er det bekreftet fra én uavhengig*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*takstmenn og nødvendigvis skikkelig fagfolk at jobben ikke var fagmessig utført ... Vi mener at selger har holdt tilbake opplysninger om forhold ved utbedringen som er egnet til å påvirke vår kjøpsbeslutning... ”.*

Kjøper anførte at selger også hadde gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8, når det i ettertid viste seg at arbeid på badet ikke hadde blitt utført av fagfolk. Kjøper var videre uenig med sekretariatets vurdering hva gjaldt avhl. § 3-9, 2.pkt. Her anførte kjøper:

*”Sekretariatet sier i tredje avsnitt på side 5 at selger ikke har byttet sluk, at det er lagt nytt gulv oppå det gamle og til sist at det er sprekk i flisfuge. Dette er bør svekke kjøpers forventninger sies det. Vi klarer ikke å se det slik. Dette underbygger jo for det første selgers egne opplysninger og bidrar til å tilsløre et annet faktum, nemlig om at badet hadde blitt utbedret av fagfolk. Det at det er en sprekk i en flisfuge er i for seg ingen stor sak. Vi kan tenke oss at fuktighet/vann vil trenge ned i fuger og fuger er vel alltid regnet som et svakt punkt på et bad. Flisfuger trekker alltid fuktighet i større eller mindre grad. Men så har da heller ikke dette betydning for den skaden som her har skjedd. Det er greit at det ikke er byttet sluk, men når det er opplyst at en fagmann har gjort utbedringsarbeidene er det absolutt grunn til å tro at dette ikke skal ha betydning. Nå viser det seg i ettertid at en fagmann ikke ville gjort en slik jobb med et slikt resultat. Det må da kunne forventes at arbeid utført av fagmann skal ”holde vann” og ikke direkte føre til skader og ødeleggelser som vi her ser... ”*

*Sekretariatets vurdering av utbedringskostnadene mot kjøpesummen har vi problemer med å forstå. Nå er det slik at man har valgt å bruke den laveste taksten av to takster. Dette kan vi altså ikke forstå. Det fremgår jo klart av denne taksten at den bygger på flere forbehold og begrensninger ... Det er ikke tatt hensyn til disse sentrale momenter i vurderingen ... Det er vel ikke allment akseptert at man bytter ut noen fliser og ikke ser utskiftningen i et større perspektiv. Så vidt vi har forstått har flisene gått ut av produksjon. Dermed blir jo badet alt annet enn lett å selge videre ved et eventuelt nytt salg fra oss, og ikke særlig pent. Vi mener derfor at det under enhver omstendighet må innkalkuleres et høyere beløp som tar hensyn til det vi her har nevnt... ”.*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt lekkasje fra badet utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.