

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 033

08.10.2007

**Saken omhandler:** Feil ved bad, § 3-9, 2.pkt.

Borettslagsleilighet, byggeår 1961, ble i september 2005 solgt "som den er" for kr 1.300.000,-. Overtakelsen fant sted 07.10.2005. I juni 2006 reklamerte kjøper til selskapet over at varmekablene sluttet å virke, utette fliser rundt rør og avløp, sopputslag i fuger, og ureglementert montert koblingsboks i dusjområdet og mugglukt. Verdi- og lånetaksten inneholdt en opplysning om at oppussing av bad sannsynligvis var egeninnsats. Denne opplysningen var imidlertid strøket over for hånd. Badet var sannsynligvis pusset opp på 1990-tallet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 110.000,- inkl mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Saken omhandler omsetning av en borettslagsleilighet. Partene har i kjøpekontraktens § 7 avtalt at avhendingslovens bestemmelser regulerer hvorvidt boligen er mangelfull eller ikke.

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er hvorvidt badets faktiske tilstand medfører at leiligheten må anses for å være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, jf avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Foruten utbedringskostnadene, legges det i vurderingen vekt på bygningsdelens alder, det inntrykk badet ga, samt hvilke opplysninger som var gjort kjent for kjøper forut for avtaleinngåelsen.

I taksten som klager mottok før han innga bud på eiendommen, var det gitt en opplysning om at oppussingen på badet sannsynligvis var gjort ved egeninnsats fra tidligere eier. Nemnda legger til grunn som ubestridt at denne opplysningen var leselig, men strøket over med en "krøllstrek" i det eksemplaret av taksten klager mottok. Verken takstmannen, selger eller megler vedkjenner seg å ha strøket over opplysningen, og det spekuleres i om streken kan være en feil som har oppstått ved kopiering. For nemnda er det ikke nødvendig å ta stilling til hvordan streken har kommet inn i taksten. Det er tilstrekkelig å konstatere at opplysningen om at badet var oppusset ved

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

egeninnsats fremstod som overstrøket. Klager måtte på bakgrunn av dette kunne legge til grunn at opplysningen om egeninnsats var ment fjernet og at arbeidene var utført av fagkyndige. Dette er også i overensstemmelse med opplysningene som forutsetningsvis fremgikk av selgers egenerklæringsskjema og inntrykket badet ga ved klagers besiktigelse. Klager måtte etter dette kunne forvente at badet holdt normalt god standard for et ca 10 år gammelt bad.

Tilstandsrapporten klager har innhentet fra Sæther Håndverksservice AS er ikke bestridt fra selskapets side. Rapporten dokumenterer en faktisk tilstand på badet som etter nemnda sitt syn må anses for å avvike vesentlig fra det objektivt sett forventbare. Nemnda finner derfor at badets faktiske tilstand representerer en mangel ved boligen i henhold til det avtalte mellom partene.

Etter utbedringene vil klager få et bad med en forlenget levetid sett i forhold til hva hun kunne forvente på avtaletidspunktet. I beregningen av prisavslagets størrelse må det gjøres fradrag for denne forbedrede standard.

Nemnda er etter en vurdering kommet til at klager bør innrømmes et prisavslag på kr 70 000,-.

### **Konklusjon:**

Klager gis delvis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-149 av 24.09.2007.

Borettslagsleilighet ble i september 2005 solgt ”som den er” for kr 1 300 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) m/selgers egenerklæring (**bilag 3**). I selgers egenerklæring er det krysset av for ”nei” på spørsmål om selger kjenner til feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader. Videre er det krysset av for ”nei” på spørsmål om selger kjenner til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer og på spørsmål om selger kjenner til om det er utført arbeid på vann/ avløp og/ eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det ble også utarbeidet verdi- og lånetakst over leiligheten (**Bilag 4**). Fra rapporten hitsettes:

*Pkt.200 Bygning generelt: Et soverom er pusset opp i 2004. For øvrig er det gjort noe oppgraderinger på 90-tallet. Bad ble pusset opp.*

I fortsettelsen av dette står følgende, med overstrykning foretatt for hånd:

*Sannsynligvis som egeninnsats av tidligere eier.*

Ved brev datert 19.06.2006 reklamerer kjøper over feil ved badet (**Bilag 5**). Fra brevet hitsettes:

*I månedsskiftet april/mai 2006 sluttet varmekablene i gulvet å virke. Elektriker ble tilkalt (Bjørn Michalsen, tlf 99501702) Etter han utsagn skyldtes feilen brudd i kabel, sannsynligvis pga fukt i badegulvet. Han anbefalte befarings av flislegger. Finn Sæther fra Sæther håndverksservice AS møtte til befarings 160606. Hans oppdagelser på stedet var utette fliser rundt rør og avløp, løse fliser, soppuslag i fuger, ureglementert montert koblingsboks i dusjområdet.*

Det anføres at det foreligger en skjult mangel siden salgsdokumentasjonen ikke inneholdt noen opplysninger om forholdet.

Finn Sæther i Sæther Håndverksservice AS utarbeidet tilstandrapport vedrørende badet (**Bilag 6**). Det fremkommer av denne at badet bør totalrenoveres.

I udatert brev fra selgerne uttales det at det ikke var strøket ut noe i taksten (**Bilag 7**).

I e-post fra takstmannen datert 21.05.2006 uttales følgende om den overstrøkede setningen(**Bilag 8**):

*Denne setningen har jeg ikke fjernet i min takst på kontoret.*

Eiendomsmegleren uttaler følgende i e-post datert 27.06.2006 (**Bilag 9**):

*Hei, skjønner ikke den streken, må være en skygge fra scanningen etter det jeg kan forstå... men det stemmer at badet så pent og greit ut på kundemøtet og visning.*

I brev datert 13.09.2006 avslår selskapet kravet (**Bilag 10**). Fra brevet hitsettes:

*Opplysningen gitt i taksten om at badet er pusset opp på 90-tallet er følgende: "Sannsynligvis som egeninnsats fra tidligere eier". Setningen er tydelig leselig, selv om man kan stille seg spørsmål om betydningen utydelige krøllstreken. Det er bekreftet av selger og megler at setningen ikke er ment tatt ut av taksten, og det ble således heller ikke kommunisert i forbindelse med salget.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det har formodningen mot seg at denne informasjonen skulle være strøket ut, i og med at setningen er klart leselig. Ved mangelsvurderingen må det legges vekt på den samlede informasjon som kjøper har fått på avtaletidspunktet.*

*Det som klart fremkommer av salgsdokumentasjonen er at badet er oppusset på 90-tallet og kan således være opptil 15 år gammelt. Man vet ikke eksakt årstall og badets konstruksjon er således ukjent.*

Det anføres videre at opplysningene i selgers egenerklæringsskjema ikke kan lese isolert på de enkelte punkter, men må ses i sammenheng. Fra brevet hitsettes:

*Når selger har svart at de ikke kjenner til om det er gjort arbeider på bad, er det ikke naturlig at de skal svare ja på spørsmål om de kjenner til om det er gjort bygningsmessige eller andre arbeider på vann og avløp av ufaglært.*

Videre anføres det at det er:

*En kjennsgjerning at har man positive opplysninger om et bad, som at det er gjort iht våtromsnormen eller gjort av fagfolk, benyttes disse i forbindelse med markedsføring/salg av boligen.*

Om dette konkrete tilfelle uttales:

*Her er det tvert i mot gitt en ekstra informasjon i taksten om at arbeidet sannsynligvis er gjort som egeninnsats av forrige eier. Setningen er ikke til å misforstå og Deres klienter har i forbindelse med visning lest informasjonen og stilt spørsmålet til megler om betydningen av "krøllstreken".*

*Megler og selger har som nevnt ovenfor aldri ment at opplysningen skulle vært tatt ut. I tilfelle hadde den blitt tatt ut.*

*Når kjøper her på bakgrunn av den foreliggende presentasjon av salgsdokumentasjonen ikke har stilt ytterligere spørsmål eller tatt forbehold har hun tatt risikoen for at badet er av en slik konstruksjon og alder at funksjonssvikt og lekkasje kan inntre plutselig.*

Det gjøres også gjeldende at fradraget for gjenstående arbeider, alder, utidsmessighet el.l i taksten gjenspeiler behovet for vedlikehold og bør være med på å redusere selgers forventinger til boligens tilstand.

Det fremlegges tilbud på rehabilitering av badet fra Sæther Håndverksservice AS (**Bilag 11**). Med unntak av rørlegger- og elektrikerarbeid, kommer tilbudet på kr 60.000,- eks mva.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det fremlegges tilbud på rørleggerarbeider og elektrikerarbeider fra Kampen Installasjon AS (**Bilag 12**). Tilbudet er på kr 32.500,- inkl mva. I tilbudet forutsettes det at gammelt sanitærutstyr kan benyttes.

Ved brev datert 22.09.2006 klages saken inn for forsikringsklagekontoret (**Bilag 13**). Fra brevet hitsettes:

*I nevnte takst er en opplysning om egeninnsats overstrøket for taksten ble mangfoldiggjort og utdelt til enteressenter, jfr. vedlagte kopi. Dette kan naturlig ikke forstås på en annen måte enn at nettopp slik egeninnsats ikke er utført. Videre spurte mine klienter megler om betydningen av overstrykningen. Megler opplyste da at "det betyr at alt var i orden". Jeg viser i den forbindelse til brev fra Fokus Krogsveen AS av 17.08.06...*

*Egenerklærings skjema fra selger fulgte som nevnt også som en integrert del av samme prospekt. Her er det avkrysset for "nei" under pkt. 10: "Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglært person?" og likeledes under pkt. 11: "Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og / eller elektrisk anlegg av ufaglært person?" Selgers avkrysning her er i tråd med det som fremkommer av taksten hvor setningen om egeninnsats er strøket over.*

Det vises til Borgarting lagmannsretts dom av 08.04.2005 LB-2003-15640 vedrørende forventinger til 10 år gamle bad og forventet levetid for baderom.

I brev datert 03.04.2007 ber forsikringsklagekontoret selskapet vurdere saken på nytt (**Bilag 14**). Fra brevet hitsettes:

*Hva som har vært takstmannens hensikt med å sette en krøllstrek over setningen om sannsynlig egeninnsats av tidligere eier, er det vanskelig å ha noen formening om. Så vidt jeg kan se har ikke takstmannen blitt forespurt om dette. Det avgjørende i forhold til vurderingen under avhl. § 3-9, 2. Pkt. må imidlertid være hvordan opplysningene som ble gitt i forbindelse med salget fremstod for kjøper, alle forhold tatt i betraktning.*

Forsikringsklagekontoret finner påstandene om hva som skal være sagt på visning som ikke dokumentert, og ser bort fra disse. Om den bølgete streken i takstrappen uttales:

*Etter mitt skjønn er det naturlig å forstå den bølgete streken dit hen at setningen skal tas ut av taksten. Setningen gir uttrykk for en viss usikkerhet hos taksmannen knyttet til hvorvidt badet er bygget ved egeninnsats, jfr. ordet "sannsynligvis". Det er da naturlig for en leser av rapporten å forstå streken som en overstrykning, som følge av korrigerende opplysninger gitt etter at taksten var ferdig skrevet. En slik forståelse av taksten underbygges av opplysninger gitt i selgers egenerklærings skjema, som vanskelig kan forstås på en annen måte enn at selger ikke er kjent med at det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglært person. Selskapets tolkning av selgers egenerklæring har jeg problemer med å forstå. Spørsmål 2.1 må etter mitt skjønn forstås etter sin ordlyd – nemlig kun et*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*spørsmål om selger er kjent med om det er utført arbeider på badet de siste fem år. Jeg kan ikke se at svaret på dette spørsmålet legger føringer for hva selger svarer på spørsmål 10 og 11. Om det likevel er slik at selger har sett disse spørsmålene i sammenheng, er det uten betydning for kjøpers forståelse av egenerklæringen, som er det avgjørende i forhold til mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2. Pkt.*

Det uttales videre at det visuelle inntrykket sammenholdt med opplysningen gitt i taksten taler for at kjøper hadde berettiget forventning om et velfungerende bad. Forsikringsklagekontoret mener at opplysningene sammenholdt med utbedringskostnadene taler for at feilene utgjør et vesentlig avvik fra forventbar stand.

I brev datert 16.05.2007 opprettholder forsikringsselskapet sitt standpunkt (**Bilag 15**). Det anføres at man ut fra salgsdokumentasjonen ikke har noen opplysninger om hva som skal være gjort med badet, noe som vil ha betydning for kjøpers forventninger. Det anføres at oppussingen av badet har skjedd før 1997, slik at forventningene til badet ikke kan være like høye som til bad bygget etter våtromsnormen. Det anføres også at det er en risiko med vannbelastning direkte på flis, spesielt om man ikke kjenner badets konstruksjon. Videre anføres det at opplysningene i selgers egenerklæring ikke kan anses som objektiv konstatering av fakta, men som et uttrykk for selgers subjektive kunnskap om forholdet. Om overstrykningens betydning for kjøpers undersøkelsesplikt uttales følgende:

*På bakgrunn av den samlede informasjon som her forelå ved salget, synes det enighet om at den omstridte setning i taksten var leselig. Kjøper har også en undersøkelsesplikt. Vår klare oppfatning er at det for kjøper var grunn til å stille spørsmål om den utydelige streken over setningen. Når det ikke ble gjort og kjøper ikke har tatt forbehold, må hun selv ta risikoen for badets tilstand.*

Videre anføres det at de opplysninger som er gitt om oppussingen av badet på 1990-tallet er for lite konkrete til at kjøper kan ha noen berettigete forventninger om lang levetid på badet.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til om skadene på badet utgjør et vesentlig avvik fra det objektivt forventbare etter avhl. § 3-9, 2.pkt.