

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 529

20.6.2016

**Saken omhandler:** Fuktskader på soverom/bad. Uriktig opplysning om parkett. Avhl. § 3-8, § 3-9, 2. pkt.

Leilighet oppført i 2004, ble i juli 2015 solgt «som den er» for kr. 2 297 249, 50,-. Overtakelse fant sted 31.07.2015. I august samme år reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA («selskapet») over fuktskader på soverom/bad. Forholdet ble oppdaget da kjøper fjerner gulvlistene. Kjøper rekvirerte takstmann til å besiktige eiendommen. Av rapporten fremgikk at badet var utett. Det ble påvist høyt fuktinnhold i bunnsvillen i veggen mellom soverom og bad. Tiltak var å rive badet og gjenoppbygge det. Utbedringskostnadene vedrørende baderommet ble estimert til kr. 155 785,- inkl. mva. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon. Selskapet bestred at det var misligholdt opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet anførte at selger ikke hadde hatt kjennskap til fukt på soverom eller bad all den tid badet hadde stått uforandret etter overtagelse i 2004. Selskapet fant heller ikke at det forelå et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2. pkt. Det ble vist til risikoopplysninger tilknyttet baderommet i verdi- og lånetaksten. Etter fradrag for standardheving var heller ikke det kvantitative vilkåret i bestemmelsen oppfylt. Selskapet stilte videre spørsmål ved om forholdet ikke kunne utbedres lokalt. Kjøper opprettholdt på ny reklamasjonen og vedla uttalelse fra takstmann som opplyste at det ikke var å anbefale at forholdet ble utbedret lokalt. Kjøper anførte at det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Selskapet avsto på nytt kjøpers reklamasjon, de fant ikke det kvantitative vilkåret i avhl. § 3-9, 2. pkt å være oppfylt. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE). Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Sekretariatet fant heller ikke at det kvalitative eller kvantitative vilkåret i avhl. § 3-9, 2.pkt. var oppfylt. Kjøper har bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE).

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 181 140,- ink. Mva. (kjøpers takst)

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda vil først ta stilling til om det utgjør en mangel at et av rommene i leiligheten har laminatgulv og ikke parkett. I salgsdokumentasjonen var det opplyst at hele leiligheten hadde gjennomgående parkettgulv. Når det da viser seg at det ene soverommet har laminatgulv, er det gitt en objektivt sett uriktig opplysning. Spørsmålet

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

for nemnda blir etter dette om den uriktige opplysningen må antas å ha virket inn på partenes avtale, slik at det foreligger en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-8.

I markedet oppleves parkett generelt sett til å være av bedre kvalitet enn laminat. At det i salgsoppgaven er fremhevet som positivt at leiligheten har gjennomgående parkett, underbygger dette. Nemnda har etter dette kommet til at opplysningen er egnet til å virke kjøpsmotiverende for kjøpere flest og har på denne bakgrunn kommet til at innvirkningskriteriet er oppfylt. Den uriktige opplysningen om den gjennomgående parketten, utgjør derfor en mangel i medhold av § 3-8.

Spørsmålet er i det følgende om fuktskadene på bad og soverom er av en slik karakter og av et slikt omfang at eiendommen må anses for å være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, slik at det foreligger en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Nemnda er enig med klager i at man ved vurderingen av det prosentvise avviket, må se bort fra kjøpsomkostningene. Nemnda er ikke enig med KFFE i at det var gitt risikoopplysninger om badet i salgsdokumentasjonen. Det vises her til at den sprekken det var opplyst om, ikke har noen sammenheng med de fuktskadene som er avdekket.

Høyesterett har i Rt. 2010 s. 103 uttalt at det prosentvise avviket bør ligge opp mot 6 prosent for at vesentlighetsterskelen skal anses for å være overskredet. Dersom vesentlighetsterskelen skal anses overskredet ved et lavere prosentvis avvik, slik klager anfører at Forbrukerrådet opplyser på sine hjemmesider, må feilens art være av en slik karakter at det kvalitative avviket er markant. Det er ikke tilfelle i den foreliggende sak. Det vises her til at det er tale om fuktskader som følge av svikt i et 11 år gammelt bad. I slike tilfeller må det prosentvise avviket ligge i opp mot 6 prosent for at vesentlighetsterskelen skal kunne anses for å være overskredet. Nemnda kommer etter dette til at badet nok var i dårligere stand enn det klager kunne forvente, men det var ikke i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Det utgjør etter dette ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

### **Konklusjon:**

Klager gis delvis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

---

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-1498

Leilighet ble i juli 2015 solgt «som den er» for kr. 2 297 249, 50,-, jfr. kjøpekontrakten (**bilag 1**).  
Fra kjøpekontrakten hitsettes;

« Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom:

*Statsminister Otto Blehrs veg 1 B, 2312 Ottestad, Gnr. 6, Bnr. 14 snr. 3 i Stange kommune, med eiet tomt, heretter kalt eiendommen for en kjøpesum stor: Kr 2 240 000 – kroner, + omkostninger, heretter kalt kjøpesummen*

### **Kjøpesum og omkostninger**

*Kontrakt 2 240 000,-*

*Dokumentavgift 56 000,-*

*Tingl.gebyr skjøte 525,-*

*Tingl.gebyr obligasjon 525,-*

*Panteattest kjøper 199,50,-*

*Totalt kr. 2 297 249,50,-«*

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og verdi- og lånetakst (**bilag 3**). I salgsoppgaven ble kjøper blant annet opplyst om:

«**Byggeår:** 2004

### **Bebyggelse**

#### *Standard*

*Samme lekre parkettgulv følger hele leiligheten igjennom og gir et stilfullt, gjennomført inntrykk.*

#### *Bad*

*Flott, flislagt bad med tidløse hvite fliser på vegg og på gulv. Dusjhjørne med dusjdører i glass og speil med belysning. Badet har godt med oppbevaringsplass i innredningen og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Selve innredningen er hvit med profilerte fronter. Gulvmontert WC. Varmekabler i gulvet.*

#### *Soverom*

*Leiligheten har to soverom, begge med plass til garderobe. Master bedroom er noe større enn det andre soverommet og har stor skyvedørsgarderobe med hvite fronter. Denne ble satt inn i 2015. Begge soverommene vender mot rolige omgivelser.»*

I verditaksten ble kjøper blant annet det opplyst om:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### «s. 2 Forutsetninger

*..Taksten er kun basert på en enkel visuell befarings uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktagninger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand.»*

### s. 5 Leilighet

*Vedlikehold: Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Det anbefales nærmere undersøkelser på våtrom. Behov for noe vedlikehold.»*

I selgers egenerklæringskjema (**bilag 4**) ble det opplyst:

*«Når kjøpte du boligen? Svar: 2004. Hvor lenge har du bodd i boligen? Side da. Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? Svar: Ja.*

*Spm. 1. Kjenner du til om det har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Nei.*

*Spm. 4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv el. Lignende?Svar: Ja. Kommentar: En liten sprekk på en baderomsflis i badet.»*

Kjøper overtok eiendommen og signerte overtakelsesprotokoll 31.07.2015, jfr. overtagelsesprotokollen (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema datert 12.08.2016 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over fuktskader på soverom/bad og uriktige opplysninger om parkettgulv på soverom. Forholdet ble oppdaget 10.08.2015. Fra reklamasjonen hitsettes;

*«Det er fuktskader i hjørnet på det ene soverommet. Dette hjørnet grenser mot dusjhjørnet på badet. Jeg oppdaget forholdet da jeg tok av gulvlistene, da jeg hadde tenkt å bytte disse med hvite lister.*

*Videre står det i prospektet: «samme lekre parkettgulv følger hele leiligheten igjennom og gir et stilfullt, gjennomført inntrykk. Fliser på bad er eneste unntaket». Dette er feil. Det er nemlig laminat på gulvet på soverommene. Ble oppdaget da jeg tok av lister.»*

Kjøper rekvirerte taktingeniør Morten Silkebækken til å besiktige eiendommen, og rapport forelå 21.10.2015 (**bilag 7**).

Av taksten hitsettes;

### «RAPPORTSAMMENDRAG

Badet er utett. I veggen mellom soverommet og badet er det påvist fukt- og muggskader. Ved fuktmålinger er det påvist et høyt fuktinnhold i bunnsvillen i nevnte vegg. I selve dusjsonen er det sprekk i bevegesfugen mellom gulv- og sokkelflis. Det er også sprekk mellom gulvflis og fuge. Ved fuktsøk er det indikert høyt fuktinnhold på gulvet inne i dusjsonen kontra kontrollsøk ute på baderomsgulvet. Slukmansjetten består av fiberfilt. Denne mansjett-typen skal helsmøres/mettes med smøremembran for å unngå potensielle fuktskader (kapillært oppsug) via mansjetten. Mansjetten er ikke helsmurt og det er synlig fiberfilt i sluket.

...Det er laminatgulv på begge soverommene. I rapporten er det medtatt riving av dette gulvet, samt legging av parkettgulv. Det medtas også nødvendige arbeider vedrørende garderobe, listverk o.l.

### **BADET:**

#### Registreringer/påviste forhold:

Bilde 1.1: oversiktsbilde fra soverommet og innerveggen mellom soverommet og badet.

Bilde 1.2: Se bilde 1.1. Nærbilde av samme vegg viser fukt- og muggskader i nedre delen av veggen.

Bilde 1.3: Se bilde 1.1 og 1.2. Nærbilde av samme vegg viser fukt- og muggskadet i nedre delen av veggen.

Bilde 1.4: Se bilde 1.1. og 1.2. Nærbilde av samme vegg viser fukt- og muggskader i nedre delen av veggen.

Bilde 1.5: Fuktmåling i bunnsvillen på veggen mellom soverommet og badet. Det benyttes Protimeter MMS2 og slagelektrode.

Bilde 1.6: Fuktmåling i bunnsvillen på veggen mellom soverommet og badet. Måleresultatet viser 21,6 vekt-%. Dette er definert som fuktig. Konklusjonen er at membran/tettesjiktet på badet er utett.

Bilde 1.7: Oversiktsbilde av innerveggen mellom badet og gangen.

Bilde 1.8: Se også bilde 1.7. Sprekk i to av veggflisene over døren. Det er denne sprekken selger har nevnt i egenerklæringen sitt punkt. 4 iflg. Oppdragsgiver.

Bilde 1.9: Oversiktsbilde av dusjnisen.

Bilde 1.10: Nærbilde av dusjnisen

Bilde 1.11: Nærbilde av sluket. Her kan man se klemring, slukmansjett, samt noe membran.

Mansjetten er for øvrig ikke helsmurt med membran. Preaksepterte løsninger (byggeskikk) tilser at filtmanjetter skal helsmøres og mettes med smøremembran. Hvis ikke dette gjøres er det økt risiko for kapillært fuktopptrekk i mansjetten, som videre kan trekke inn i betonggulvet under gulvmembranen.

Bilde 1.12: Synlig spekk i bevegesfugen mellom gulvflisen og sokkelflisen. Dette er ved veggen mellom badet og soverommet.

Bilde 1.13: Synlig sprekk langs en av fugene på gulvet. Dette er ved veggen mellom badet og soverommet.

Bilde 1.14: Fuktsøk på gulvet inne i dusjsonen (høyre side av sluket) indikerer et høyt fuktinnhold i underlaget. Opplyst at dusjen ikke er benyttet siden overtagelsen av leiligheten 31.07.2015.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Bilde 1.15: Fuktsøk på gulvet indikerer et høyt fuktinnhold i underlaget. Opplyst at dusjen ikke er benyttet siden overtagelsen av leiligheten 31.07.2015.*

*Bilde 1.16: Kontrolløk ute på baderomsgulvet. Indikasjonsverdien er ikke uvanlig tatt i betraktning at underlaget er betong, varmekabler, flislim og fliser.*

*Forholdet er et avvik i forhold til TEK 97 §§ 8-32 og 8-33, punktene 2 – Inneluftens kvalitet og Forurensing fra materialer, fordi fukt- og muggskader på bygnings- og overflatematerialer medfører forurensninger i inneluften som er skadelige med hensyn til helsefare og irritasjon.*

*Forholdet er et avvik i forhold til TEK 97 § 8-37, punkt 1 – Fukt, generelle krav, fordi bygningsdelene og konstruksjonene ikke er utført på en slik måte at bruksvann ikke kan trenge inn og gi fuktskader, mugg- soppvekst eller andre hygieniske problemer.*

*Forholdet er et avvik i forhold til TEK 97 § 8-37, punkt 3, 2. avsnitt – Våtrom, fordi gulvet og området rundt sluket ikke er tilstrekkelig tett, slik at bakenforliggende konstruksjoner har fått fuktskader.*

### Årsak:

*Utett bad.*

*Ufagmessig utførelse*

### Tiltak:

*Riving av badet.*

*De-/remontering av eksisterende sanitærutstyr og elektrisk anlegg.*

*Utskifting av fukt- og muggskadet treverk*

*Gjenoppbygging av badet iht. gjeldende byggeskikk.*

### LAMINATGULV:

#### Registeringer/påviste forhold:

*Bilde 2.1: Oversiktsbilde av soverom 1. Det er laminat på gulvet.*

*Bilde 2.2: Oversiktsbilde av soverom 2. Det er laminat på gulvet.*

### Årsak:

*Feil informasjon i salgsdokumentasjonen.*

### Tiltak:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*De-/remontering av skyvedørsgarderobe (på hovedsoverommet)  
Riving av listeverk (gulv)  
Riving av laminatgulv  
Kapping/tilpassing av karmlister for dørene (pga. parkett er høyere enn laminat)  
Legging av parkett inkl. parkettunderlag  
Montering av nye gulvlistes»*

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 155 785,- inkl. mva for baderommet og kr. 25 355,- inkl. mva for laminatgulv. Totalt kr. 181 140,- kr. Inkl. mva.

Ved brev datert 05.11.2015 av slo selskapet kjøpers reklamasjon (**bilag 8**).

Selskapet fant ikke holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen, jfr. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Fra selskapets vurdering hitsettes;

«..Vedrørende selgers opplysningsplikt

*Avhendingsloven § 3-7*

*...Selger opplyser at de ikke har kjennskap til fukt på soverom eller bad. De har heller aldri opplevd forhold som skulle gi mistanke om dette. Badet har vært uforandret siden selger flyttet inn i 2004. Hva gjelder laminat på soveromsgulvet er dette ukjent for selger. Selger har ikke lagt dette gulvet selv.*

*Etter dette kan vi ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for at selger har gitt mangelfulle opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-7.*

*Avhendingsloven § 3-8*

*Det følger av avhl. § 3-8 første ledd at det foreligger en mangel dersom eiendommen ikke svarer til opplysninger gitt av selger eller på selgers vegne. I foreliggende tilfelle er det avdekket at det er laminatgulv på soverommene. Det bestrides således ikke at det dermed er uriktig opplyst at «samme lekke parkettgulv følger hele leiligheten igjennom...». Det følger imidlertid av avhl. § 3-8 annet ledd, at det kun foreligger en mangel etter første ledd dersom det kan legges til grunn at opplysningene har virket inn på avtalen.*

*I innvirkningsvilkåret ligger at den uriktige opplysningen kun får virkning som mangel dersom en kan gå ut fra at opplysningen helt eller delvis har virket inn på avtalen. Det følger av rettspraksis at vurderingen av hva som har virket inn på avtalen skal være objektiv. Det er ikke i seg selv tilstrekkelig at kjøper hevder at han ikke ville ha kjøpt eiendommen, eller betalt så mye som han gjorde dersom han hadde kjent til omstendigheten. Dette vil hevdes av kjøpere i de fleste tilfeller og kan ikke tillegges avgjørende vekt, jf. LG-2005-066135. Vurderingen i dette tilfellet er hvorvidt*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*innholdet i avtalen ville blitt et annet for kjøpere i sin alminnelighet, dersom man før avtalen ble inngått var kjent med at det var laminatgulv på det ene soverommet.*

*Vi kan vanskelig se at innvirkningskriteriet er oppfylt i foreliggende sak. Det legges vekt på at det er svært lite som skiller de to typene gulv fra hverandre rent visuelt. Hva gjelder bruksslitasje kan det hevdes at laminatgulv er mer slitesterkt enn parkett, slik at det ofte er å foretrekke fremfor parkett. Videre er det tale om gulvet på soverommene, og ikke i leilighetens oppholdsrom. Det kan vanskelig gjøres gjeldende at forholdet har en verdireducerende effekt på eiendommen som sådan. Forholdet utgjør heller ingen bomessig ulempe, og både eiendommen og rommene kan nyttes som forutsatt til tross for feilen. Atter videre har forholdet intet skadepotensial og det foreligger heller ikke noe akutt utbedringsbehov.*

*Hva gjelder utbedringskostnadene taler også disse mot at forholdet har virket inn på avtalen. Samlet koster det kr. 25 355,- inkl. mva. å skifte parkettgulv i de to soverommene. Dette beløpet må anses begrenset både i hele tall, og prosentvis i forhold til kjøpesummen. Sammenlignet med kjøpesummen utgjør utbedringskostnadene 1,13 %. I Oslo tingretts dom avsagt 16.08.2013 la retten til grunn at 1,6 % av kjøpesummen, som der var kr. 92 318,-, utgjorde en så liten andel av kjøpesummen at det «neppe ville hatt noen innvirkning på avtalen». I lagmannsrettens dom i LA-2005- 71209 hadde ikke utbedringskostnader på kr. 50 00,- virket inn, og i LF-1997-816 uttalte lagmannsretten at utbedringskostnader som utgjorde mellom 1,5 % og 1,75 % av kjøpesummen var «så lite at kjennskap til situasjonen før avtaleinngåelsen neppe ville hatt noen innvirkning på avtalen».*

Selskapet fant heller ikke at det forelå et tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav, jfr. avhl. § 3-9, 2.pkt. Fra selskapets vurdering hitsettes;

*«Vedrørende vesentlighetsvurderingen, jfr. avhl. § 3-9, 2.pkt.*

*... Vedrørende det kvalitative element bemerkes det at det ved salg kun forelå en verdi- og lånetakst. Av taksten fremkommer det at denne «kun er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket». Videre gjøres man spesielt oppmerksom på at «rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand.»*

*I taksten er det likevel inntatt at « det anbefales nærmere undersøkelser på våtrom. Behov for noe vedlikehold». Videre er det i selgers egenerklærings skjema opplyst om en sprekk i flis på badet. Det er således gitt noe risikoopplysninger om badet.*

*Det er ikke gitt opplysninger om at badet skal være renovert i senere tid og det må således legges til grunn at badet er fra byggeår, jf. LB-2006-75422. Badet er altså 11 år gammelt. I henhold til SINTEF Byggforsk har baderom en levetid på 15-25 år avhengig av utførelse.*

*Hva gjelder laminatgulvet er det ikke påvist skade på dette. Reklamasjonen knytter seg utelukkende til at det er laminatgulv fremfor parkett. Forholdet er således av kosmetisk art.*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Vedrørende det kvantitative element, forutsetter avhendingsloven at kostandene bør utgjøre en viss andel av kjøpesummen for at forholdet skal anses som vesentlig. Domstolene har antydnet at utbedringskostnader som utgjør mindre enn 5-6 % av boligens kjøpesum, da fratrukket det standardfradrag du selv må forvente å påkoste ut fra avtalen, normalt taler mot å anse forholdet so vesentlig etter avhl. § 3-9, 2. pkt. Vi viser i den sammenheng til LB-2008-143915 hvor det ble uttalt at «det korrekte må være å se hen til de prisavslag kjøperen eventuelt vil ha krav på etter at det gjort fradrag for standardheving. Dette synes også å være lagt til grunn i Bukkebodommen på s. 1429.».*

*I foreliggende sak er det snakk om skader på et 11 år gammelt bad. I rapport av takstingeniør og byggmester Morten Silkebækken legges det til grunn at badet skal rives og gjenoppbygges. Det er altså snakk om en totalfornying av baderommet. En slik utbedring innebærer at du får et bad som er 11 år nyere enn det var grunn til å regne med ved avtaleinngåelse. Den økonomiske fordelene du som kjøper får ved forlenget levetid, utsatt fremtidig vedlikehold, standardheving/forbedring av tekniske løsninger, samt garantier fra utførende, skal det gjøres fradrag for før det kvantitative element vurderes. Etter et slikt fradrag kan vi vanskelig se at det kvantitative element vil være oppfylt i foreliggende tilfelle.*

*Hva gjelder utbedringsmetode setter selskapet spørsmålstegn ved om forholdet kan utbedres lokalt. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig dokumentert.».*

Kjøper opprettholdte sin reklamasjon til selskapet i e-post av 08.01.2016 (**bilag 9**). Kjøper hadde vært i kontakt med takstingeniør Morten Silkebækken i forhold til om badet kunne utbedres lokalt. Vedlagt fulgte uttalelse fra Morten Silkebækken datert 02.12.2015 (**bilag 10**). Fra e-posten hitsettes;

*«Lokal utbedring er en utbedringsmåte som ikke er å anbefale., Undertegnede er klar over at det er firmaer som benytter denne løsningen, men det er stor risiko for avvik når man skal skjøte membranen.*

*Det er i tillegg usikkert hva slags membrantype som er benyttet. De forskjellige leverandørene krever ofte samhörighet mellom produktene for å kunne gi garantier i forhold til produktene. Når produkttype er ukjent er det bl.a. umulig å dokumentere samhörighet mellom produktene.*

*Det er lite sannsynlig at man får ta i tilsvarende fliser som er benyttet. Nåværende fliser er ødelagt når man fjerner de, og eventuell lokal legging av nye fliser vil som oftest medføre farge- og nyanseforskjeller i forhold til det som er på badet i dag.»*

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 16.02.2016 (**bilag 11**). Fra brevet hitsettes;

*«...Det anføres at det foreligger en vesentlig mangel ved baderommet, jf. avhl. § 3-9, 2. pkt.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*...I den kvantitative vurderingen vil forholdet mellom kjøpesummen og størrelsen på kostnadene ved å utbedre feilene ha betydning. I rettspraksis har det dannet seg en såkalt prosentlære som innebærer at utbedringskostnaden bør utgjøre minimum 5-6 % av kjøpesummen for at mangelen skal kvalifisere som et vesentlig avvik etter § 3-9, 2. pkt.*

*Prosentlæren danner kun utgangspunktet for den helhetsvurdering som skal foretas. Det er imidlertid en klar rettsoppfatning at det skal mye til før lavere utbedringskostnader enn 5-6 % av kjøpesummen medfører at vesentlighetskriteriet er oppfylt, jf. Høyesterettsdom Rt. 2010 s. 103.*

*I etterkant av sistnevnte dom har både lagmannsretten og Høyesterett lagt terskelen på 5-6 % til grunn for sine vurderinger etter avhl. § 3-9, 2. pkt, senest i Lagmannsrettsdommer av; LG-2014-30145 og LE-2014-60435.*

*Før det kvantitative element vurderes må det imidlertid gjøres fradrag for standardheving og alder. I foreliggende tilfelle dreier det seg om et badrom fra 2004. Vi viser igjen til at det i rettspraksis, herunder LB-2008-143915, er uttalt at «det korrekte må være å se hen til det prisavslag kjøperen eventuelt vil ha krav på etter at det er gjort fradrag for standardheving. Dette synes også å være lagt til grunn i Bukkeboddommen på s. 1429.».*

*I foreliggende sak har badet nådd en alder på over 10 år. Det må således gjøres et fradrag på minst 40 %. Etter dette kan vi ikke se at det kvantitative vilkår er oppfylt.*

*Hva gjelder det kvalitative element bemerkes det at det er avvirket fra det forventbare som må være vesentlig. Ved kjøp av en brukt bolig vil det alltid foreligge en risiko for at det oppstår eller avdekkes problemer, i tillegg til det løpende behovet for utskiftninger og vedlikehold. At risikoen materialiserer seg er ikke i seg selv tilstrekkelig til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9, 2. pkt.*

*Etter dette kan vi ikke se at det foreligger grunnlag for å endre vår avgjørelse av 05.11.2015.»*

Kjøper klaget saken inn til KKFE i e-post av 03.03.2016 (**bilag 12**). Fra kjøpers klage hitsettes;

*«...Her legger Protector flere forhold til grunn som jeg betviler.*

- 1) Det er riktig at badet er 2004 og at det således oppleves som fornuftig at det skal gjøres et fratrukk for alder, men er det riktig at dette fratrukket skal være så høyt som minimum 40 %? Hvis det skulle være en korrekt sats å bruke, så er min neste bemerkning at da må det være rett og rimelig at jeg skal få tilkjent 60 % av erstatningsbeløpet, i stedet for å få blankt avslag?*
- 2) Protector opererer altså med at en vesentlig mangel må utgjøre minimum 5-6 % av kjøpesummen. Men, jeg har undersøkt på hjemmesidene til Forbrukerrådet, og de skriver at Rettspraksis har lagt til grunn at utbedringskostnadene må ligge på minst 3-6 % av kjøpesummen, for at det skal være å regne som en vesentlig mangel.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*I mitt tilfelle er kjøpesummen av boligen kr 2.240 000. Skaden/reparasjonen er av takstingeniør Silkebækken satt til kr. 155785 (inkl. mva). Dette utgjør da 7 % av kjøpesummen.*

*Hvis det så er riktig at 40 % må gjøres i fradrag, skulle det tilsi et erstatningsbeløp på kr. 93471.*

*93471 kr utgjør dermed 4,2 % av kjøpesummen, og er dermed vel over minstesatsen som Forbrukerrådet opererer med på 3 %.*

*Dermed mener jeg at det er min rett å hevde at jeg har krav på kr 93471,- så sant det er korrekt å nedskrive mitt bad med 40 % grunnet alderen.*

*For øvrig vil jeg tilføye at Protector's første forslag var at skaden lokalt kunne utbedres. Jeg undersøkte dette forslaget med takstingeniør Silkebækken som kategorisk avviste at dette er et alternativ.*

*...All fornuft tilsier at fuktskade og totalrenovering av et bad må være å regne for en vesentlig mangel».*

Vedlagt kjøpers klage fulgte en utskrift fra Forbrukerrådets hjemmeside (**bilag 13**), hvor det fremgikk at «rettspraksis har lagt til grunn at utbedringskostnadene må ligge på minst 3-6 prosent av kjøpesummen før det kan bli aktuelt med ansvar for selgeren.».

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post av 04.03.2016 (**bilag 14**). Selskapet hadde ingen ytterligere kommentarer til kjøpers klage og opprettholdt sine tidligere standpunkt.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avslo kjøpers klage i brev av 14.03.2016 (**bilag 15**).

Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig dokumentert at det forelå misligholdt opplysningsplikt fra selgers side, jfr. Avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet anførte;

*«...Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til fuktskadene på baderommet ved avtaleinngåelsen, jf. kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7.*

*Det er ikke dokumentert at selger har hatt problemer med baderommet i sin eiertid. Det er videre ikke dokumentert at skadeforholdet var synlig ved avtaleinngåelsen. Det vises i den sammenheng til at skadene først ble avdekket når kjøper fjernet gulvlistene på soverommet ved siden av baderommet, jf. kjøpers reklamasjon av 10.08.2015.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det er ikke dokumentert at selger har tilbakeholdt opplysninger om badet ved salget. Sekretariatet kommer derfor til at boligen ikke har noen mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Sekretariatet finner det videre ikke dokumentert at opplysningene som ble gitt om badet i selgers egenerklæring og øvrig salgsdokumentasjon er uriktige. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.»*

Sekretariatet fant det heller ikke at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jfr avhl. § 3-9, 2.pk. Sekretariatets vurdering hitsettes;

*«...I salgsdokumentasjonen ble kjøper opplyst om at leiligheten var fra 2004 og følgelig 11 år på avtaletidspunktet. Det fremgår ikke annet av dokumentasjonen om badet, det er følgelig byggeår som må legges til grunn for badets alder. På side 5 i verdi- og lånetaksten fremgår følgende; « Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skade/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Det anbefales nærremer undersøkelser på våtrom. Behov for noe vedlikehold». Videre har selger opplyst om sprekk på badetsflis i sitt egenerklæringsskjema.*

*Sekretariatet oppfatter overnevnte som risikoopplysninger vedrørende badet som må svekke kjøpers forventninger til badet og boligens som sådan.*

*Sekretariatet kan heller ikke se at det kvantitative vilkåret i avhendingsloven § 3-9, 2. pkt er oppfylt. Sekretariatet slutter seg til selskapets vurderinger på dette punkt om at det må gjøre et standardhevingssfradrag på minimum 40 %. Det er sikker rett at det skal gjøres et fradrag for den forbedrede standard kjøper vil få i forhold til hva han kunne forvente etter avtalen. Et bad har i henhold til SINTEF Byggforsk en levetid på 15-25 år. Det er derfor 9 år igjen av forventet levetid, fradraget må gjøres deretter.*

*Etter fradrag for standardheving vil ikke utbedringskostnadene tilknyttet badet være mer enn ca 3% av kjøpesummen, hvilket er for lavt at forholdet kan sies å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-9, 2. pkt.*

*Vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.*

*Basert på de risikoopplysninger kjøper ble gitt i forkant av avtaleinngåelsen kommer sekretariatet til at det reklamerte forhold ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt.»*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper ba om å få saken behandlet i KFE i e-post datert 21.03.2016 (**bilag 16**). Fra selger klage hitsettes;

«.. Jeg ber herved om at sekretariatets vurdering overprøves av Klagenemnda for Eierskifteforsikring, med grunnlag i følgende forhold:

- 1. På side 1 i skrevet fra Sekretariatet står det at kjøpesummen var kr. 2.297,249,50,-. Dette er en sum hvor både kjøpesummen og omkostninger inngår, og er derfor feil. Min kjøpesum var kr. 2.240 000,-. Jeg viser til min kjøpekontrakt hvor det eksplisitt står at jeg i tillegg til kjøpesummen på kr. 2.240 000,- må betale følgende omkostninger, som for eksempel dokumentavgift, som da i sum utgjør 57.249,50. Det er viktig å operere med en presis kjøpesum i forhold til det kvantitative element ved vurderingen om vesentlig mangel. Se vedlegg hvor dette fremgår kalt «kjøpesum og omkostninger».*
- 2. På side 5 i skrevet fra Sekretariatet står det at «etter fradrag for standardheving vil ikke utbedringskostnadene tilknyttet baderommet være mer enn ca 3 % av kjøpesummen». Dette er feil. For det første, å operere med en ca prosentsats i saker hvor nettopp prosentsatsen er av avgjørende betydning, er meget uprofesjonelt. For det andre, korrekt prosentsats her er 4, 2 %. Da har jeg altså foretatt et fratrekk for standardheving på 40 % fra erstatningskravet på 155.785,- slik at de 4,2 % er beregnet ut fra et erstatningskrav på 93.471,- opp mot min kjøpesum på 2.240.000,-.*
- 3. I min klage på Protector's avgjørelse til Sekretariatet la jeg vekt på informasjon jeg har funnet på Forbrukerrådets nettsider. Der står det svart på hvitt at «Rettspraksis har lagt til grunn at utbedringskostnadene må ligge på minst 3-6 % av kjøpesummen før det kan blir aktuelt med ansvar for selgeren». Se link nedenfor. I skrevet fra Sekretariatet er ikke informasjonen fra Forbrukerrådets nettsider nevnt med ette eneste ord. Dette er meget svak saksbehandling. Hvorfor er ikke denne vesentlige informasjonen hensyntatt? Det er jo himmelvid forskjell på å operere med en prosentsats fra 5-6 og 3-6, og selvsagt fester jeg større lit til informasjonen fra Forbrukerrådet her, enn den informasjonen jeg har fått fra Protector.*
- 4. På side 4 i skrevet fra Sekretariatet står det at «selger har opplyst om sprekk på baderomsflis i sitt egenerklærings skjema». Det er korrekt at selger har opplyst om dette, men denne sprekken er lokalisert over døra på badet, og har ingenting å gjøre med dusjhjørnet hvor fuktskaden har oppstått. Å skulle påstå at denne opplysningen er en risikoopplysning medfører derfor ikke riktighet.*
- 5. I tillegg til det kvantitative element ved vurderingen i forhold til vesentlig mangel, skal det jo også gjøres en kvalitativ helhetsvurdering, skadens art tatt i betraktning. Her er det altså snakk om et bad som må totalrenoveres, og en dusj jeg ikke kan bruke fordi det vil medføre en forverring av*

# KFE

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*skadetilstanden. Det levner derfor ingen tvil om at denne sakens art er av karakteren vesentlig mangel.»*

Ved e-post av 29.03.2016 opplyste selskapet at de ikke hadde noen ytterligere bemerkninger i saken **(bilag 17)**.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fuktskader på soverom/bad representerer en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2. pkt.