

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE - 135

24.02.09

**Saken omhandler:** Råteskader på kjøkken/stue, forskriftsfeil ved delevegg mellom garasje og bolig, fuktskader i himling rundt pipe, vanninnsig ved karnappvinduer, løsnet grunnmurspuss samt utett baderom i 1.etasje. Avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1982, ble i juni 2007 solgt "som den er" for kr. 1 940 000,-. Overtakelsen ble avtalt til desember 2007. I brev av 10.12.2007 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over råteskader i kjøkkenhjørne bak kjøleskap, ødelagt vannkran på bad samt lekkasje fra stoppekran i kjeller. Det ble utarbeidet skaderapport fra takstmann som avdekket råteskader i gulvspon i et parti der kjøleskapet hadde stått på kjøkkenet. Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og utvidet reklamasjonen til også å omfatte utett baderom i 1.etasje, feil ved delevegg mellom garasje og bolig, muggdannelser i sutak på loft, fuktskader i himling rundt pipe, utettheter ved karnappvinduer mot syd, samt løsnet sprøytepuss på grunnmur. Det ble utarbeidet to tilleggsrapporter fra samme takstmann over de avdekkede forhold. Selskapet avsto kjøpers krav under den henvisning av at det verken forelå misligholdt opplysningsplikt fra selgers side, eller et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøpers advokat klaget saken inn til KFFE, hvorav sekretariatet under tvil avsto kjøpers klage. Etter sekretariatet syn hadde ikke selger misligholdt sin opplysningsplikt forut for avtaleinngåelsen, jf. §§ 3-7 og 3-8. De avdekkede skaders omfang og kostnad, sett i forhold til boligen alder gjorde at boligen heller ikke avvek vesentlig fra forventet stand etter § 3-9, 2.pkt. Kjøpers advokat har bedt om å få saken overprøvd av Klagenemnda for Eierskifteforsikring, og fastholder at selger har tilbakeholdt opplysninger vedrørende eiendommens tilstand etter § 3-7. De reklamerte forhold utgjør samlet sett også en vesentlig mangel etter § 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 168 838,- inkl mva i prisavslag + kr. 11 000,- i erstatning.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

#### Utvendig grunnmurspuss

Eiendommen var ca 25 år på avtaletidspunktet. I salgsdokumentasjonen var det opplyst om noen sprekker i pussen. Etter nemnda sitt syn er det i et slikt tilfelle forventbart at noe puss kan løsne. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### Delevegg mellom garasje og bolig

Ut i fra sakens skriftlige dokumentasjon er det ingen holdepunkter for at det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om det aktuelle forhold. Nemnda finner etter dette at det verken er grunnlag for ansvar etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8.

Nemnda legger til grunn at konstruksjonen utgjør en forskriftsfeil. Slike feil står imidlertid ikke i en særstilling ved mangelsvurderingen når eiendommen er solgt som den er. Det vises her til Rt. 2005 s.1281 og KFE-106.

### Fuktskader i himling rundt pipe og innsig av vann fra karnappvindu.

Ut i fra sakens skriftlige dokumentasjon er det heller ikke for dette forhold grunnlag for ansvar etter avhendingsloven § 3-7, eller § 3-8. For nemnda fremstår forholdet som normalt vedlikehold som å anses for å ligge innenfor det forventbare ved kjøp av en 25 år gammel bolig.

### Baderom/råteskade kjøkken

Heller ikke for disse forhold finner nemnda grunnlag for ansvar etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8.

### Samlet vurdering, avhendingsloven § 3-9 annet punktum

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, 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 opplysningene i salgsdokumentasjonen var klager inneforstått med at badet var bygget før 1997. Ut fra billedokumentasjonen gir også badet inntrykk av å være av eldre dato. Klager var videre kjent med at tidligere eier hadde utført arbeider på badet. Det var imidlertid ikke kjent hvilke arbeider som var utført av ufaglærte.

Når det gjelder kjøkkenet, er nemnda av den oppfatning at det ikke er upåregnelig med noen fuktskader på et 25 år gammelt kjøkken.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

Nemnda legger til grunn at panelet i delevæggen mellom garasje og bolig representerer en feil utover det klager kunne forvente.

Etter en helhetsvurdering finner nemnda at eiendommens faktiske tilstand er dårligere enn klager kunne forvente. Nemnda har likevel kommet til at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-452

Enebolig ble i juni 2007 solgt "som den er" for kr. 1 940 000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/ selgers egenerklæring og verdi- og lånetakst (**bilag 2**). I salgsoppgaven ble kjøper opplyst:

### **"STANDARD:**

*... Bad i 1.etg har badekar og vask med enkel innredning. Separat wc."*

I selgers egenerklæring (**bilag 2**) opplyste selger blant annet:

*"Byggeår: 1983. Når kjøpte du boligen? Svar: 1997*

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

*Spm. 4. Kjenner du til om det er/har vært fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller? Svar: Nei.*

*Spm. 7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr? Svar: Nei."*

Det ble utarbeidet verdi- og lånetakst over eiendommen datert 09.05.2007 (**bilag 2**). Av rapporten hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### **"Ad. Garasje:**

... Garasjemur sprekker i puss utv.

### **Pkt. 227 Takkonstruksjoner**

... Noe mugg i SU-tak – bør følges opp ... Takteking er takstein...

### **Pkt. 272 Kjøkkeninnredning**

Innredning av middels standard fra byggeåret...

### **Pkt. 310. Sanitærinstallasjoner, generelt**

... Badet i 1.etg. er 3,3 m2. Badekar + vask + enkel innredning. Badet er innredet av forrige eier..."

Kjøper overtok boligen i desember 2007 (**bilag 1**). I brev av 10.12.2007 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 3**). Det ble reklamert over råteskader i kjøkkenhjørne bak kjøleskap, ødelagt vannkran på badekar samt lekkasje fra stoppekran i kjeller. Råteskader på kjøkken hadde blitt oppdaget da kjøper fjernet kjøleskapet for å rive vegg.

Kjøper ble bedt om å innhente dokumentasjon for sitt krav i brev fra selskapet datert 12.12.2007 (**bilag 4**).

Selskapet forelå reklamasjonen for selger, som innga sine kommentarer i brev av 18.12.2007 (**bilag 5**). Her opplyste selger:

"1. Kjøkken. Vi kjøpte huset i 1997 og overtok kjøleskapet. Huset er bygd i 1983, så skapet har sikkert stått der siden det ble bygd. Vi har aldri sett noe spesielt der, men det er vel kondens som er skylden.

2. Bad. Badekarkranen var hard og få opp og det ble gitt beskjed om til kjøper. Hun trodde det var pakningen sa hun. Badekaret ble sjeldent brukt. Vi brukte badet i kjelleren hvor vi hadde dusj.

3. Kjeller/Vaskerom. Det er en hovedkran og en kran for å stenge vannet til utekran. Vi har i alle år stengt kranen inne og skrudd opp kranen ute om vinteren. Hvis kranen ute drypper er det sikkert en pakning som må byttes i kranen inne. Har aldri vært noe problem med dette."

Kjøper kontaktet takstmann til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet befaringsrapport av Ingeniør Arne Borger AS datert 31.12.2007 (**bilag 6**). Takstmannen vurderte råteskader på kjøkken, lekkasje fra stoppekran i kjeller, samt ødelagt kran til badekar. Av rapporten hitsettes:

### **"3. Beskrivelse av skadeforholdet**

#### **3.1. Kjøkken/stue i 1.etasje**

I forbindelse med ny planløsning på kjøkkenet og utskifting av kjøkkeninnredningen ble delevegg mellom kjøkken og stue fjernet. Det ble da oppdaget råteskader i gulvspon i et parti der

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*kjøl/fryseskapet hadde stått på kjøkkenet ... Takstmannen kunne konstatere følgende ved befaringen i partiet mellom kjøkken og stue der kjøøl/fryseskap var plassert:*

- Sponplater på gulv har gått i oppløsning
- Misfarging av nederste del av sponplater på vegg og stender
- Misfarging av parkett på stuegulv

### **3.2. Ødelagt armatur til badekar i 1.etasje**

*Vi har fått opplyst at det i forbindelse med tapping av vann fra armaturet til badekaret løsnet hendelen/gikk tvers av. Til badekarsarmaturet er det påkoblet dusjslange og den ødelagte hendelen berører også tapping i forhold til dusjing. Alder på armaturet er ikke kjent.*

### **3.3. Lekkasje fra stoppekran i underetasje**

*I forbindelse med oppussing av kjøkkenet ble rørlegger rekvirert for å stenge vannet. Eier kunne opplyse at rørlegger i den forbindelse oppdaget lekkasje i stoppekranen som er plassert i vaskerom i underetasje. Denne må byttes. Alderen på stoppekranen er ikke kjent.”*

De samlede utbedringskostnader for forholdene ble i rapporten estimert til kr. 41 900,- inkl. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 22.01.2008 (**bilag 7**). Her bemerket selskapet:

*”Hver av de påberopte forhold kan verken hver for seg eller samlet anses å være et slikt vesentlig avvik til at rettslig mangel foreligger.*

*Hva gjelder armatur og lekkasjer er dette naturlige vedlikeholdskostnader ved eldre boliger.*

*Kondensskader på kjøkken utgjør relativt beskjedne skader etter at aldersfradrag er tatt. Under enhver omstendighet foreligger det ikke et avvik verken kvantitativt eller i art, i slik grad at feil kan anses som en rettslig mangel...”*

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og utvidet sin reklamasjon i brev fra advokat Tom Bratbak datert 10.04.2008 (**bilag 8**). Kjøper hadde avdekket 6 nye forhold ved boligen som hun ville reklamere over. Det hadde blitt avdekket utett baderom i 1.etasje, feil ved delevegg mellom garasje og bolig, muggdannelser i sutak på loft, fuktskader i himling rundt pipe, utettheter ved karnappvinduer mot syd, samt løsnet sprøytepus på grunnmur.

Vedlagt advokat Bratbaks brev fulgte befaring rapport (tilleggsrapport) fra Ingeniør Arne Borger AS datert 25.03.2008 (**bilag 9**). Av skaderapporten hitsettes:

### **”3. Beskrivelse av skadeforholdet og forslag til utbedring**

#### **3.1. Utett baderom i 1.etasje**

*Baderommet er cirka 3,3 m2 med fliser på gulv og vegger har montert badekar og servant med vegghengt baderomsinnredning og sluk i gulv. Det er varmekabler i gulv...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Ved dusjing i badekaret renner dusjvann ned i åpningene mellom badekar og vegger og ut på gulvet i hele badet:

- Gulv rundt sluk er tilnærmet flatt, og vannet blir liggende på gulvet foran badekaret og renner ikke unna. Det kan også konstateres løse partikler i vannet.
- Vanngjennomgang til baderom i underetasje gjennom ventilasjonskanal i himling.
- Baderomsgulvet i 1. etasje har ikke membran.
- Eier kunne opplyse om vond lukt i baderommet.

Konklusjonen er at baderom i 1. etasje er utett og vann renner gjennom etasjeskiller til baderom i underliggende etasje...

### **3.2. Delevegg mellom garasje og bolig er panelt**

Garasje har panel på delevegg mot bolig for øvrig tennvernende kledning på de andre sidene. Himlingen i garasje er også kledd med panel. Garasje har takhøyde = 2.60 meter.

Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til brann iht byggeforskrifter av 1969 som gjaldt da boligen ble oppført...

### **3.3. Muggdannelser i sutak på loft**

Etter inspeksjon av loftet viser det seg at det er mugg i sutaksplatene. Dette tyder på dårlig lufting av loftet...

### **3.4. Fuktskader i himling rundt pipe**

I forbindelse med overflatebehandling av himling i stue oppdaget eier at det var vanskelig å få feste for malingen i et parti nær pipestokk.

Det er vanskelig å avgjøre om dette skyldes fuktinntregning rundt pipe eller utettheter i isolasjon og varmetap fra pipe som har ført til fuktdannelser i takplater i parti nærmest pipestokk...

### **3.5. Karnappvinduer mot syd har utettheter i utvendige hjørner**

Det har oppstått sprekkdannelser mellom bordene slik at vann har drevet inn i sprekken og forårsaket råtedannelse i nederst i vinduskarmen i belistning og utforing samt våt dyttestry...

### **3.6. Utvendig sprøytepuss på grunnmur garasje mot øst har løsnet**

Grunnmur har malt sprøytepuss = ca 2 centimeter tykk rundt boligen. For grunnmur ved garasje mot øst har pusslaget løsnet fra leca grunnmur i et parti = 4.50 løpemeter ... Årsaken til at pusslaget løsner er mangelfull hefte i pusslaget kombinert med pågående vanninntregning..."

De 6 avdekkede forhold ble samlet i rapporten estimert til å koste kr. 104 438,- inkl. mva å utbedre. Takstmannen bemerket at det i rapporten ikke hadde blitt medtatt skader i veggpartier eller gulv på baderom i 1. etasje, og at man måtte ta høyde for ytterligere skader når baderomskonstruksjonen ble åpnet.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 15.04.2008 (**bilag 10**). Det var ikke holdepunkter for å anta at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Videre hadde det i salgsdokumentasjonen blitt opplyst om muggdannelser i sutak og løsnet grunnmurspuss, og disse to forhold kunne ikke gjøres gjeldende som mangel etter avhl. § 3-10. Når det gjaldt de øvrige forhold og vurderingen etter avhl. § 3-9 2.pkt bemerket selskapet:

*"... Hva gjelder generelle forventninger til et 24 år gammelt bad, så er det antatt ved SINTEF Byggforsk at et flislagt bad vil kunne ha en forventet "levetid" på 10 – 20 år. kvalifisert statistikk opplyser at et 24 år gammelt bad har utlevd sin "levetid" ... En konsekvens av at et bad har utlevd sin levetid, er normalt at badets tettefunksjon har opphørt å virke, som medfører økt risiko for lekkasje og vannskade. Vi mener skadene etter lekkasjen i denne saken dermed er en påregnelig følge tatt ovennevnte opplysninger i betraktning. Ved kjøp av et 25 år gammelt bad, uten spesielle garantier fra selger, eller særskilte forbehold fra kjøper, så er det i rettspraksis da antatt at ny eier har overtatt risikoen for at badet kan ha lekkasje, og må rehabiliteres...*

*... Hva gjelder de øvrige forhold vil dette heller ikke utgjøre noe vesentlig avvik verken hver for seg eller samlet. En 24 år gammel bolig vil naturlig ha behov for oppgradering og vedlikehold, og kan ikke anses som rettslige mangler i et kjøp "som den er". Selv om eventuelle forhold kan vise seg å være dårligere enn man forventet, må dette avviket være vesentlig både kvantitativt i form av utbedringskostnader ift kjøpesum, og andre kvalitative forhold. Vi kan ikke vurdere påberopte forhold å representere et slikt avvik."*

Kjøpers advokat påklaget selskapets avslag i brev av 15.05.2008 (**bilag 11**). Det ble bestridt at baderommet var 24 år gammelt. Det faktiske forhold var at badet hadde blitt flislagt i 1996. Det ble vist til takst over boligen avholdt 11.08.1997 på side 4, som fulgte vedlagt kjøpers brev (**bilag 12**).

Selskapet opprettholdt sin avgjørelse i brev av 16.05.2008 (**bilag 13**). Her ble det bemerket:

*"... Av nevnte takst fremkommer at badet ble flislagt i 1995. Selv om badet er flislagt, overflateoppusset vil hovedkonstruksjonen fremdeles være fra byggeår. I dette tilfellet er badet opprinnelig 24 år, mens oppussingen er utført for 12 år siden. Vi vil fremdeles hevde at badet ikke er i vesentlig og utvilsomt dårligere stand enn forventet, verken kvantitativt eller karakter."*

I brev av 31.10.2008 (**bilag 14**) oversendte kjøpers advokat enda en tilleggsrapport utarbeidet av Ingeniør Arne Borger AS datert 02.10.2008 (**bilag 15**). Bakgrunn for rapporten (befaringen) var at kjøper hadde åpnet baderomsgulvet i 1.etasje. Av rapporten (**bilag 15**) hitsettes:

### **"3.1. Utett baderom i 1.etasje**

*... På bakgrunn av de åpnete konstruksjoner kan vi konstatere følgende symptomer:*

- Fuktskjolder på gulvspon i hjørnet mot WC/yttervegg og under blandebatteri
- Misfarging av isolasjon i de samme partiene

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

- *Nederste del av sponplatevegg har fuktskjolder i delevegg mot WC*
- *Noe misfarging av isolasjon i samme delevegg*
- *4 " fleksikanal i delevegg mot gang er trykket flat og gjennomhullet med spiker*

*Vi kan altså konstatere at det i forbindelse med oppussing av baderommet i 1996 var påsatt gips med fliser uten membran på gamle vannskader. Videre er ventilasjonskanal som er ført fra himling i dusjbad/WC i underetasje flatklemt og gjennomhullet av spiker i delevegg mot gang i baderom i 1.etasje og har dermed mistet sin tiltenkte funksjon. Dusjbad/WC i underetasje har ikke vindu.*

*Vi vil også bemerke at gulvbjelkene ikke hadde tegn til fuktskjolder eller anløp av vannskade. Vi kan videre fastslå at det er relativt tynn påstøp i del av baderomsgulvet under badekaret."*

Utbedringskostnadene for baderom ble beregnet til kr. 52 375,- inkl. mva. Disse kostnadene kom i tillegg til tidligere kostnadsanslag i rapportene av desember 2007 og mars 2008. Det måtte imidlertid gjøres fradrag med kr. 6000,- eks.mva for tetningsarbeider under badekar som beskrevet i rapporten av mars 2008 (**bilag 9**).

I ovennevnte oversendelsesbrev av 31.10.2008 (**bilag 14**) anførte kjøpers advokat på bakgrunn av befaringsrapporten blant annet:

*"... Med bakgrunn i den undersøkelse og rapport som nå foreligger, vil det bli hevdet at badet klart er i dårligere stand enn forventet, jf. avhendingslovens § 3-9, 1.ledd 2.pkt. Videre vil det bli anført at det foreligger mangel etter lovens § 3-7 for så vidt gjelder badet.*

*Om det sistnevnte vises til at det da kjøperen foretok vasking/spyling av badet etter innflytting, kunne det straks konstateres at vannet ikke i sin helhet rant ned i sluket men tvert i mot ble liggende i flere dammer på baderomsgulvet. Videre kunne kjøper samme dag observere lekkasje i baderom/wc i underetasjen.*

*Selger informerte om at de ikke hadde foretatt dusjing i badekaret i 1.etg. Sammenholdt med ovenstående forhold er det imidlertid overveiende sannsynlig at selgeren har kjent til de nevnte faktiske forhold uten å opplyse om dem..."*

Kjøpers advokat opprettholdt i brevet de tidligere reklamasjoner unntatt forholdet knyttet til muggdannelser i sutak og kran til badekararmatur. Det ble fremmet krav om prisavslag på til sammen kr. 168 838,- inkl. mva. I tillegg ble det krevd erstatning for takstutgifter på kr. 11 000,- inkl. mva, samt erstatning for advokatutgifter.

Selskapet opprettholdt igjen sin avgjørelse i brev av 29.11.2008 (**bilag 16**). Kjøper ble informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøpers advokat klaget saken inn til KKFE i brev av 04.12.2008 (**bilag 17**). Det ble vist til tidligere inngitte anførsler av faktiske og rettslige spørsmål.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avslo kjøpers klage i avgjørelse av 30.12.2008 (**bilag 18**). Sekretariatet var av den oppfatning at ingen av de reklamerte forhold utgjorde noen mangel etter avhendingsloven. Når det gjaldt utvendig grunnmurspuss bemerket sekretariatet:

*"Kjøper reklamerer over utvendig sprøytepuss på grunnmur garasje mot øst som har løsnet. I henhold til skaderapport fra Ing. Arne Borger AS datert 25.03.2008 er årsaken til løsningen vanninntregning kombinert med mangelfull heft i pusslaget.*

*I verdi- og lånetakst som ble utarbeidet forut for avtaleinngåelsen, ble kjøper opplyst om at garasjemur hadde sprekker i utvendig puss. På lik linje med selskapet er sekretariatet enig i at løsnet sprøytepuss på grunnmur ikke kan gjøres gjeldende som mangel, ettersom kjøper ble gjort oppmerksom på sprekker i garasjemur i salgsdokumentene, jf. avhl. § 3-10. Løs grunnmurspuss er noe kjøper kjente eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen, og utgjør ingen mangel etter avhl. § 3-10."*

Videre vurderte sekretariatet råteskader på kjøkken/stue (bak kjøleskap):

*"Kjøper reklamerer videre over råteskader som er avdekket bak kjøleskap på kjøkken. I henhold til befæringsrapport av Ing. Arne Borger AS av 31.12.2007 ble skaden først avdekket etter at kjøleskapet ble fjernet i forbindelse med oppussing.*

*Det kommer av sakens dokumenter at kjøleskapet fulgte med boligen da selger kjøpte eiendommen i 1997, og har således stått på kjøkkenet i godt over 20 år. Sekretariatet finner ingen holdepunkter for å anta at selger har hatt kjennskap til råteproblematikken forut for avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-7. Slik sekretariatet forstår sakens dokumenter er det snakk om skjulte råteskader som først ble synlige da kjøleskapet ble fjernet...*

*... Spørsmålet blir da om forholdet vedrørende råteskader på kjøkken er av en slik karakter at boligen som sådan er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente ved inngåelsen av avtalen, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt ... Et viktig moment i vurderingen er hvilke opplysninger kjøper ble gitt forut for kjøpet, dvs hvilke forventninger kjøper hadde på avtaletidspunktet. I salgsdokumentasjonen ble kjøper opplyst om at boligen var fra 1983, og at kjøkkenet stammet fra byggeår med middels standard. Kjøper måtte således gå ut i fra at de gjeldende bygningsdeler var 24 år gamle ved avtaleinngåelsen.*

*De avdekkede råteskader i sponplater på gulv og vegg på kjøkken medfører utbedringskostnader på kr. 33 275,- inkl. mva. Størrelsen på utbedringskostnadene sammenlignet med boligens kjøpesum kan være et sentralt moment i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet er enig med selskapet i at det ved vurderingen av utbedringskostnadene sammenlignet med kjøpesummen ("prosentlæren"), må gjøres et fradrag i utbedringskostnadene som følge av at 24 år gamle bygningsdeler blir erstattes med nye, jf. selskapets brev av 22.01.2008. Etter at et slikt aldersfradrag blir gjort, er sekretariatet av den oppfatning at utbedringskostnadene er for lave til å kunne utgjøre et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt.*

*Bygningsdelenes alder samt råteskadene beskjedne omfang gjør at sekretariatet i dette tilfellet kan foreta vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt på bakgrunn av kvantitative betraktninger ... "*

Når det gjaldt delevegg mellom garasje og bolig, bemerket sekretariatet:

*"På bakgrunn av befarringsrapport av Ing. Arne Borger datert 25.03.2008 reklamerer kjøper over forskriftsfeil ved delevegg mellom garasje og bolig. Garasje har panel på delevegg mot bolig, og dette strider mot brannforskrifter (byggeforskriften av 1969) som gjaldt da boligen ble oppført.*

*Sekretariatet kan ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har misligholdt sin opplysningsplikt hva gjelder utførelse av delevegg mellom garasje og bolig, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selger har verken tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger knyttet til dette forhold, og det foreligger ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8...*

*... Spørsmålet for Sekretariatet blir derved om forskriftsfeil ved delevegg mellom garasje og bolig gjør at boligen avviker vesentlig fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt.*

*Sekretariatet har kommet til at panelt delevegg ikke medfører et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Det vises i denne sammenheng til at det ikke er dokumentert at forskriftsfeilen medfører umiddelbar fare for liv/helse. Videre er utbedringskostnadene såpass lave (1,3 % av boligens kjøpesum) at vesentlighetskriteriet ikke kan anses for å være oppfylt, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt..."*

Når det gjaldt fuktskader i himling rundt pipe og vanninnsig fra karnappvinduer bemerket sekretariatet videre:

*"I henhold til befarringsrapport av 25.03.2008 skyldes fuktskader i himling enten fuktinntregning rundt pipe eller utettheter i isolasjon og varmetap fra pipe som har ført til fuktdannelser i takplater. Råteskader i karnappvinduer skyldes vanninnsig gjennom sprekker i utvendige hjørner. For å utbedre forholdene må takplater i et parti rundt pipestokk skiftes ut, samtidig som at de vannskadede utføringer og belistninger innvendig i vinduspartiene må skiftes ut. Utbedringskostnadene for de to forholdene er samlet estimert til kr. 14 625,- inkl. mva.*

*Det er ingenting i sakens dokumenter som tilsier at selger har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det foreligger ingen mangel etter disse bestemmelsene.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*På lik linje med selskapet er sekretariatet videre kommet til at de avdekkede fuktskader i himling og karnappvinduer ikke utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Boligen er fra 1983, og utskifning av takplater og vinduer må anses som naturlige vedlikeholdskostnader ved en eldre bolig. Kjøper ble ikke gitt opplysninger i salgsdokumentene som ga grunn til å tro at boligen og bygningdelene var av nyere dato enn byggeår.*

*Vesentlighetskriteriet er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen. Det vises i denne sammenheng til bestemmelsens forarbeider, Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 92, jf. Ot.prp.nr. 80 (1986-1987), hvor det fremgår at misforholdet mellom eiendommens tilstand og det kjøper kunne forvente må være "utvilsomt".*

*Fuktskader i himling og vanninnsig fra karnappvinduer utgjør ingen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. "*

Til slutt vurderte sekretariatet utett badrom i 1.etasje. Her ble det bemerket:

*"Kjøpers advokat anfører at det har formodningen mot seg at selger ikke kjente til vanngjennomgang fra bad i 1.etasje og ned til underetasjen, ettersom lekkasje fra bad ble oppdaget kort tid etter overtakelse.*

*Sekretariatet er imidlertid av den oppfatning at det heller ikke her er tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har tilbakeholdt opplysninger vedrørende boligens tilstand, jf. avhl. § 3-7. Det kommer av verdi- og lånetaksten at det var boligens forrige eier som innredet badet. Sekretariatet legger således til grunn at selger ikke hadde kjennskap til hvordan badet var bygd opp. Videre kommer det av sakens dokumenter at selger ikke har benyttet badekaret på bad i 1.etasje til dusjing. Sekretariatet finner det derfor ikke tilstrekkelig dokumentert at selger har tilbakeholdt opplysninger knyttet til utett badekar og baderomsgulv.*

*Det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav, jf. alminnelige bevisbyrderegler. Sekretariatet er kommet til at utett badrom ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-7.*

*Til slutt blir spørsmålet om utett badrom representerer et vesentlig avvik fra forventet etter avhl. § 3-9, 2.pkt.*

*I henhold til befæringsrapportene av Ing. Arne Borge AS av 25.03.2008 og 02.10.2008 renner det vann ned på baderomsgulv ved dusjing i badekar. På grunn av lite fall i gulvet renner ikke vann ned i sluk, men blir liggende på gulv. Baderomsgulv mangler membran, og det går vann gjennom etasjeskillet til badrom i underliggende etasje. De samlede utbedringskostnadene er i rapportene estimert til kr. 80 625,- inkl. mva, og utgjør 4,1 % av boligens kjøpesum.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Som nevnt tidligere er et viktig moment i vesentlighetsvurderingen hvilke opplysninger kjøper ble gitt forut for kjøpet, dvs hvilke forventninger kjøper hadde på avtaletidspunktet. I verdi- og lånetaksten fikk kjøper opplyst at baderommet i 1. etasje ble innredet av boligens forrige eier. Det ble opplyst at baderommet hadde badekar, vask og enkel innredning. I salgsprospektet ble det opplyst at badet var flislagt. Det ble ikke gitt opplysninger om baderommets tilstand utover dette, og det ble presisert i verdi- og lånetaksten at taksten ikke var en tilstandsrapport som beskrev boligens tekniske tilstand.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at risikoen knyttet til baderommets tilstand må påhvile kjøper og ikke selger i dette tilfellet, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Det skal imidlertid bemerkes at sekretariatet har vært noe i tvil ved avgjørelsen.

Sekretariatet har i vurderingen lagt vekt på at de opplysninger som kjøper fikk i salgsdokumentene knyttet til baderommet ikke var av en slik karakter at kjøper på avtaletidspunktet måtte gå ut i fra at baderommet var i god stand. Tvert i mot var opplysningene såpass uklare med tanke på hva forrige eier hadde gjort av arbeider, slik at kjøper burde ha besiktiget baderommet ytterligere ved hjelp av fagkyndig.

Det faktum at kjøper overtok boligen uten forbehold om baderommets tilstand gjør at kjøper må bære risikoen for eventuelle lekkasjer som badet har. Utett baderom utgjør ingen mangel i dette tilfellet når boligen er solgt "som den er", jf. avhl. § 3-9, 2.pkt."

Avslutningsvis bemerket sekretariatet:

"Heller ikke etter en samlet vurdering av de reklamerte forhold, kan det etter sekretariatets syn sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. De avdekkede skaders omfang og kostnad, sett i forhold til bygningsdelenes (boligens) alder gjør at de heller ikke samlet sett utgjør en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt."

Kjøpers advokat ba om å få saken overprøvet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 19.01.2008 (bilag 19). Om de enkelte reklamerte forhold bemerket kjøpers advokat:

### **1. Utvendig grunnmurspuss:**

Det er riktig at det var opplyst i taksten at det var sprekker i puss utvendig på garasjemur. Ved kjøpers undersøkelse forut for salget var det derimot ikke snakk om løs grunnmurspuss, et forhold kjøper således verken kjente eller måtte kjenne ved avtaleinngåelsen.

### **2. Råteskade på kjøkken/stue (bak kjøleskap):**

Det bestrides at råteskaden har et beskjedent omfang

I forbindelse med kjøpers reklamasjon overfor selgeren opplyste selgeren at hun hadde tørket litt vann innimellom (foran kjøleskapet). Det gjøres gjeldende at en slik faktisk situasjon tilsier at selgeren har sviktet sin opplysningsplikt forut for avtaleinngåelsen, jf. avhendingslovens § 3-7.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det bestrides at det forhold at det her er tale om 24 år gamle bygningsdeler som blir erstattet med nye, har betydning for vurderingen. Kjøper kunne ikke forvente en råteskade i dette omfang sentralt i boligen, ei heller etter 24 år.*

### **3. Delevegg mellom garasje og bolig:**

*Det er her tale om en forskriftsfeil allerede i forhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret. Både delevveggen mot bolig og himlingen i garasjen er kledd med panel. Det hevdes at dette er godt synlig for selger og takstmann og det gjøres således gjeldende at det er gitt manglende opplysninger, jfr avhendingslovens § 3-7. Videre anføres at en slik feil til enhver tid medfører umiddelbar far for liv/helse.*

### **4. Fuktskader i himling rundt pipe og vanninnsig fra karnappvindu:**

*Kjøper har påvist store skjolder i taket ved pipen i stuen. Det anføres at selger etter 10 års beboelse må ha sett dette og at avhendingslovens § 3-7 er overtrådt...*

### **5. Utett badrom i første etasje:**

*Selgerne var etter det opplyste på salgstidspunktet 75 og 78 år gamle. Hovedetasjen i huset er første etasje hvor man bl.a. har stue, kjøkken, soverom og bad.*

*Det har etter dette enhver formodning for seg at også badet i første etasjen blir benyttet til dusjing/bading, ikke underetasjen.*

*Baderommet i første etasje fremstår som oppusset og i god stand, hvilket kjøper kunne se ved selvsyn.*

*Det bestrides at det forelå uklare opplysninger med tanke på hva forrige eier hadde gjort av arbeider, slik at kjøper burde ha besiktiget baderommet ytterligere ved hjelp av sakkyndig. Det ble ikke gitt oppfordringer om å besiktige badet ytterligere. I den aktuelle situasjon hadde kjøperen ikke foranledning til å ta forbehold om badets tilstand..."*

Kjøpers advokat fastholdte også at eiendommen hadde en mangel etter § 3-9, 2.pkt, og bemerket at sekretariatet ikke hadde foretatt noen helhetlig/samlet vurdering på dette punkt.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt råteskader på kjøkken/stue, forskriftsfeil ved delevegg mellom garasje og bolig, fuktskader i himling rundt pipe, vanninnsig ved karnappvinduer, løsnet grunnmurs puss, samt utett badrom i 1.etasje utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.