

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE - 060 04.12.2007

**Saken omhandler:** Lekkasje som følge av utettheter i bad i 2.etasje. §§ 3-7 og 3-8.

Enebolig oppført i 1974, ble i juli 2005 solgt "som den er" for kr 2.100.000,-. Overtakelsen fant sted 01.09.2005. Like etter overtakelse oppdaget kjøper ved dusjing lekkasje i etasjeskille som følge av utettheter i bad i andre etasje. Det ble fra kjøpers side anført at selger holdt tilbake viktig informasjon om badet, jfr. avhl. § 3-7, samt gitt misvisende opplysninger om badets tilstand, jfr. avhl. § 3-8. Selger hadde unnlatt å informere om en lekkasje som skjedde på badet for ca. 10 år siden, hvorav det under utbedring ble lagt fliser rett på det gamle pvc-belegget. I tillegg hadde flisene blitt byttet ut i 2005, hvor det i ettertid fremgikk at flisene hadde blitt lagt rett over de gamle og sprukne flisene uten membran, uten at kjøper/klager ble opplyst om dette. Selskapet avviste ansvar med den begrunnelse at det ikke kunne antas at selger hadde gitt manglende eller uriktige opplysninger vedrørende boligens bad. Utbedringskostnadenes størrelse gjorde heller ikke at boligen avvek vesentlig fra forventbar stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, og sekretariatet ga kjøper medhold i at forholdet representerte en mangel i henhold til avhl. § 3-7. Selskapet opprettholdt imidlertid sitt standpunkt. Klager anmodet deretter om at saken ble forelagt KFE for behandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 109.737,50,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er om det påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-7.

### Avhendingslovens § 3-7

For at det påberopte forhold skal representere en mangel etter denne bestemmelsen er det et vilkår at selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Videre oppstiller loven et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene.

Selger var kjent med at det etter lekkasjen som fant sted 10 år forut for salget, ikke ble foretatt en tilfredsstillende utbedring. Det ble kun lagt nye fliser direkte på det gamle belegget. Med bakgrunn i den fremlagte dokumentasjon, legger nemnda til grunn at badet i tiden deretter ikke ble benyttet til annet en lagringsplass. Kort tid forut for salget

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ble det lagt nye fliser, men ingen membran. Nemnda legger til grunn at dette ikke ble videreformidlet til klager.

Nemnda er enig med selskapet i at selger ikke har noen plikt til å opplyse om tidligere utbedrede skader. Dette forutsetter imidlertid at selger har en berettiget grunn til å anta at utbedringen er foretatt på en slik måte at feilen forsvinner, eller at han ved bruk har konstatert at feilen som ble utbedret er borte.

I denne sak kan nemnda ikke se at noen av forutsetningene er til stede. Lekkasje i badet utgjør derfor en mangel i henhold til avhendingslovens § 3-7, i det nemnda anser opplysningen for å være av en slik art at den må anses for å ha virket inn på kjøpet..

### **Konklusjon:**

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-176.

Enebolig ble i juli 2005 solgt "som den er" for kr 2.100.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og verdi- og lånetakst (**bilag 3**). Fra salgsoppgaven hitsettes:

"... Stor og velholdt enebolig".

"Utstyr/Standard: ... fliser på bad... Nye fliser montert i dusjsone 2005".

I verdi- og lånetaksten (**bilag 3**) ble det opplyst:

### **Pkt. 254 Gulv og overflate:**

*Påkostninger: Nye fliser montert i dusjsone bad 1.etg 2005.*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 4**) opplyste selger:

**Pkt. 1. Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?**

**Svar: Nei.**

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

**Pkt. 2.1 og 2.2:** Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing de siste 5 år? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og av hvem, og om det ble skiftet sluk. **Svar:** Ja. Nye fliser i dusj 2005. Utført av Floor and Paint AS.

Kjøper overtok boligen 01.09.2005 (**bilag 1**). Ved brev av 02.09.2005 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Ved dusjing hadde kjøper oppdaget lekkasje i etasjeskille som følge av uttetheter i bad i andre etasje.

Det ble fremlagt skaderapport av Polytech datert 23.09.2005 (**bilag 6**). Rapporten avdekket at årsaken til skaden var utett våtrom som skyldes skadet membran. Av rapporten hitsettes:

### **Skadeforløp:**

... Ved befaring startet eier dusj i 2 etg. Etter kort tids bruk ca 2min observeres rennende vann fra et punkt i himling soverom 1.etg. Fuktmålinger ble gjennomført ved befaring på bad/wc og himling soverom. Det var ingen indikasjon på fukt på noen av stedene ... Årsak til skade er avdekket at det er utett våtrom...

... Tidligere eier har gjennom firma Floor & Paint fått lagt nye fliser oppå de gamle flisene i dusjsone. Dette arbeidet ble ferdigstilt den 28.juni 2005. Etter samtale med innehaver Morten Johnsen ble flisene montert rett på de gamle flisene uten membran. Membran ble ikke benyttet på grunn av at tidligere eier mente det ikke var behov. Arbeidet ble utført i henhold til tidligere eiers ønsker. Innehaver kunne bekrefte at en flise i dusjsonen var sprukket i aktuelle lekkasjeområde...

Tidligere eier har ovenfor Polytech Hammerfest AS, Eiendomsmegler 1 og Floor & Paint ytret at dusj på bad/wc 2 etg ikke ble benyttet. Firma Floor & Paint bekrefter at dusj ble benyttet til oppbevaring av støvsuger.

Tidligere eier opplyser at det har vært en tidligere skade for 10-12 år siden. Bad/wc ble den gang renoveret og nye fliser ble lagt på eksisterende pvc-belegg. Tidligere eier har ikke noe kjennskap til det øvrige materialvalget i konstruksjonen.

### **Årsak:**

Skadet eller mangelfull membran.

I rapporten ble utbedringskostnadene beregnet til kr. 35.880,- eks. mva.

Selskapet avsto kjøpers krav ved brev av 06.10.2005 (**bilag 7**). Avslaget ble begrunnet med:

"I denne saken kan vi ikke se at det er holdepunkter for at selger har gitt misvisende eller holdt tilbake relevante opplysninger jf avhendingslovens § 3-7 og § 3-8, slik at det blir en vurdering av hvor vidt mangelen er vesentlig eller ikke, etter avhendingslovens § 3-9, 2.ledd. Et sentralt moment i

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*vurderingen av hva domstolene anser som vesentlig, er at utbedringskostnader – etter eventuelle fradrag for standardheving/verdiøkning – må overstige 3-5 % av kjøpesummen.*

*I salgsdokumentasjonen er det opplyst at det er lagt nye fliser i 2005. Det er ikke gitt noen opplysninger om at badet er renoverert utover dette. Øvrig standard på bad vil da være fra byggeåret, altså ca. 31 år. Videre har vi fått opplyst at totale utbedringskostnader vil ligge på ca. 45.000,- inkl. moms. Dette utgjør drøyt 2 % av kjøpesummen. Vi har da ikke vurdert om det skal gjøres fradrag for eventuell standardforbedring/verdiøkning.*

*I henhold til det som er sagt ovenfor vil derfor mangelen ikke være å anse som vesentlig i henhold til avhendingsloven. Krav om prisavslag/erstatning avslås derfor”.*

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og påklaget selskapets avslag ved brev av 21.11.2005 (**bilag 8**). Det ble anført at selger hadde holdt tilbake viktig informasjon om badet, jfr. avhl. § 3-7, samt gitt misvisende opplysninger om badets tilstand, jfr. avhl. § 3-8. Videre ble det opplyst at den utbedringsmetoden som ble beskrevet i skaderapport fra Polytech (**bilag 6**) ikke lot seg gjennomføre, og at kjøper forsøkte å innhente nytt tilbud fra håndverker. I brevet ble det videre anført:

*”Vi finner det klart at opplysningen i taksten om at det var lagt nye fliser i 2005, skaper en forventning om et tett våtrom. Opplysningen kan ikke tolkes på annen måte enn at flisene skulle vært lagt på et tett underlag. I ettertid opplyser eier at det kun var lagt nye fliser (uten membran) på de gamle (sprukne) flisene. Selger har selvsagt en opplysningsplikt jfr. avhl. § 3-7 om dette, da de nye flisene ikke medfører noen forbedring av badet. I både salgsoppgave og takst ble disse flisene fremhevet som en oppgradering av boligen, noe som er misvisende og en mangel etter avhl. § 3-8.*

*Tidligere eier har holdt tilbake informasjon om en tidligere lekkasje på våtrommet. I rapporten fra Polytech står det at etter denne lekkasjen ble det lagt fliser på det gamle pvc belegget. Fliser er som kjent ikke tett, slik at det å legge fliser på et utett belegg avhjelper ikke situasjonen. Noe som i ettertid er lett å konstatere da badet fortsatt er utett. Dette har selger kjent til. Selger har innrettet seg etter dette ved å ikke bruke hodet. I tillegg har selger tatt ut isolasjonen i lekkasjeområdet. Ut fra dette må det legges til grunn at lekkasjen på boligen i dag, er den samme som tidligere. Forholdet utgjør utvilsomt en mangel etter avhl. § 3-7. Illustrerende er det at lekkasjen ble avdekket første gangen dusjen ble brukt, ved betydelig vannmengde i etasjeskillet kun kort tid etter tapping av vann. Det er derfor lett å forstå at selger valget å bruke badet som bod.*

*Som nevnt innledningsvis vil vi innhente reelle kalkyler i forhold til utbedringskostnadene. Vi imøteser imidlertid en tilbakemelding i forhold til våre anførsler etter avhl. § 3-7 og § 3-8.*

Selskapet fastholdte sitt tidligere inntatte standpunkt i brev av 05.01.2006 (**bilag 9**). Ettersom det ikke ble gitt opplysninger om at badet var rehabilitert eller oppusset, kunne ikke kjøper ha hatt forventinger til et tett våtrom. Videre ble det anført:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"Når det gjelder tilbakeholdte opplysninger i henhold til avhendingslovens § 3-7, mener vi at selger ikke har noen plikt til å opplyse om en så gammel lekkasje som etter selgers kunnskap skal være utbedret og de ikke har hatt problemer med i ettertid. Det var på det tidspunkt hvor renovering fant sted ingen krav til membran, og ikke en uvanlig løsning at fliser ble lagt rett på eksisterende underlag. Bruk av membran har først fått utstrakt bruk etter at det kom nye bestemmelser om utførelse av våtrom i 1997. Disse bestemmelsene har ikke tilbakevirkende kraft".*

Ved brev av 07.07.2006 (**bilag 10**) opplyste kjøpers advokat at de hadde hatt problemer med å innhente prisoverslag/vurdering for utbedringsarbeidene, men at de ville få en tilbakemelding etter fellesferien 2006.

Ved brev av 09.03.2007 oversendte kjøper en ny skaderapport over forholdet datert 02.03.2007 (**bilag 11**). Rapporten avdekket at gulv- og veggarealene måtte skiftes ut ettersom det ikke lot seg gjøre å skjote membran. Utbedringskostnadene ble beregnet til kr. 109.737,50,- inkl. mva.

Selskapet avsto på ny kjøpers krav ved brev av 29.03.2007 (**bilag 12**). Selskapet fastholdte at det ikke var holdepunkter for å anta at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger vedrørende boligen og de anførte forhold. Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt ble det fra selskapet anført:

*"Alle bygninger eller deler av bygninger har begrenset levetid. Avhengig av materialbruk og konstruksjon, står noen bygninger lenger enn andre. Våtrom er blant de bygningsdelene som har kortest levetid, og forårsaker flest vann- og fuktskader. I henhold til opplysninger gitt av tidligere eier, er badets oppbygging og konstruksjon fra byggeår og er således 33 år gammelt. Fliser i dusjsonen ble fornyet i 2005, men disse ble lagt utenpå de gamle uten at det ble foretatt utskiftning av underliggende konstruksjoner. Alder kan betraktes som et symptom på negative forhold. Ut i fra at våtrommet er gammelt, vet man at levetiden kan nærme seg slutten ... Når det gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter § 3-9 annet punktum, vil vi påpeke at det er tale om et gammelt bad. Kjøperne må da regne med at det foreligger enkelte feil og mangler, både synlige og skjulte. I taksten er det, som vanlig er, gitt et fradrag i teknisk verdi for elde og slitasje ... Det ble gitt et fradrag i teknisk verdi for elde og slitasje på kr. 230 000. Kjøpe av eldre fast eiendom vil alltid ha et element av risiko, og jo eldre eiendom, jo større vil risikoen være. Det er derfor ikke upåregnelig med utgifter i forbindelse med utbedringer av eiendommen. Dette dekkes ikke av eierskifteforsikringen".*

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved brev av 28.08.2007 (**bilag 13**). Det ble i klagen påberopt at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 ved at det ikke ble opplyst om at badet var utett, samtidig som at det ble gitt misvisende informasjon om badets tilstand etter avhl. § 3-8. Av klagen hitsettes:

*"Vi finner det klart at opplysningen i taksten om at det var lagt nye fliser i 2005, skaper en forventning om et tett våtrom. Opplysningen kan ikke tolkes på en annen måte enn at flisene skulle*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*være lagt på et tett underlag. I ettertid opplyser eier at det kun var lagt nye fliser (uten membran) på de gamle (sprukne) flisene. Selger har selvsagt en opplysningsplikt, jfr. avhl. § 3-7 om dette, da de nye flisene ikke medfører noen forbedring av badet. I både salgsoppgave og takst ble disse flisene fremhevet som en oppgradering av boligen, noe som er misvisende og en mangel etter avhl. § 3-8.*

*Tidligere eier har holdt tilbake informasjon om en tidligere lekkasje på våtrommet. I rapporten fra Polytech står det at etter denne lekkasjen ble det lagt fliser på det gamle pvc belegget. Fliser er som kjent ikke tett, slik at det å legge fliser på et utett belegg avhjelper ikke situasjonen. Noe som i ettertid er lett å konstatere da badet fortsatt er utett. Dette har selger kjent til. Selger har innrettet seg etter dette ved å ikke bruke badet. I tillegg har selger tatt ut isolasjonen i lekkasjeområdet”.*

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ga kjøper medhold ved avgjørelse datert 10.09.2007 (**bilag 14**). Vedrørende avhl. § 3-8 ble det uttalt:

*”Eiendommen vil ha en mangel etter avhendingslovens § 3-8, dersom det er gitt uriktige opplysninger om den og man kan gå ut i fra at det har virket inn på avtalen. Det er påberopt at opplysningene i salgsdokumentasjonen fremhevet flisleggingen som en standardheving på eiendommen. Sekretariatet finner at den informasjon som fremkommer i salgsdokumentasjonene ikke er positivt uriktig, slik at det ikke foreligger en mangel i henhold til avhl. § 3-8. Det bemerkes for øvrig at opplysningene som er gitt etter sin art er egnet til å gi et positivt inntrykk av eiendommen”.*

Sekretariatet kom imidlertid frem til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7:

*”Selger plikter altså å opplyse om forhold som han ikke kunne unngå å kjenne til. Det fremgår av skaderapporten at takstmannen har fått opplyst av selskapet som la flis på badet at selger kjente til at det ikke ble lagt membran ved flisleggingen. Det fremkommer videre at det ved legging av ny flis var observert sprukket flis i dusjsonen. Dette er forhold som selger måtte kjenne til, og som kjøper kunne regne med å få opplysning om. Det forhold at selger hadde brukt dusjen til oppbevaring av støvsuger tolker sekretariatet dit hen at han kjente til at det var forhold ved dusjen som gjorde den uegnet til bruk som dusj. Det forhold at flisleggingen på badet ble ferdigstilt dagen før det ble avholdt befaringsforbindelse med utarbeidelsen av verdi- og lånetaksten oppfatter sekretariatet som et forsøk på å skjule de faktiske forhold, noe som tilsier at selger kjente til forholdet.*

*Det forhold at badet er utett vil medføre at det er stor fare for at det kan oppstå fukt og råteskader. Slik skader i forbindelse med et bad vil kunne få store økonomiske konsekvenser. Dette tilsier at kjøper hadde grunn til å forvente å få opplysning om forholdet.*

*Det er selger som har bevisbyrden for om man kan gå ut fra at det ikke har virket inn på avtalen at opplysninger om forhold ikke ble gitt. Slik sekretariatet ser det vil en opplysning om kritikkverdige forhold ved bad etter sin art være egnet til å virke inn på avtalen. Det vil derfor være grunn til å tro at kjøpet ville være inngått på andre vilkår dersom kjøper hadde fått alle de opplysninger han kunne forvente å få om badet.*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring har etter dette kommet til at klager gis medhold".*

Selskapet var ikke enig i sekretariatets vurdering, og opprettholdt sitt tidligere standpunkt ved e-post til kjøpers advokat datert 27.09.2007 (**bilag 15**).

Ved brev av 08.10.2007 (**bilag 16**) ba kjøper om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt selger kan sies å ha misligholdt sin opplysningsplikt ved å ha gitt manglende og/eller uriktige opplysninger vedrørende boligens bad, jfr. avhl. §§ 3-7 og 3-8.