

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 483

12.12.2014

### Saken omhandler:

Utett baderom og lekkasjer i selgers eiertid.  
Avhendingsloven § 3-7.

Andelsleilighet oppført i 1964, ble i september 2013 solgt "som den er" for kr. 1 850 000,-. Overtakelsen fant sted 06.11.2013. I april 2014 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over at selger ikke hadde opplyst om tidligere vannlekkasjer fra leilighetens bad ned til nabo under, som hadde oppstått i selgers eiertid. Kjøper hadde blitt opplyst av nabo som eide leiligheten under om at selger hadde hatt vannlekkasje fra baderommet ved 3 tilfeller i selgers eiertid. Nabo hadde vannskader i taket som følge av lekkasjene. Kjøper rekvirerte takstmann til å besiktige badet, og det ble avdekket at badet hadde et eldre støpjernssluk nederst i gulvkonstruksjonen. Det var ingen synlige membranløsninger ved sluket. Det hadde ved flere anledninger i selgers eiertid lekket vann ned til naboens bad i etasjen under. Sluket hadde ikke tatt unna for vann ved tapping av badekaret, og det hadde blitt liggende vann utover gulvet. Årsaken til lekkasjen var manglende membransjikt i gulvet. Ved inspeksjon av nabos leilighet ble det registrert fuktskader i himlingen. Utbedringskostnadene ble samlet estimert til kr. 85 000,-, hvorav følgeskadene til nabo ble estimert til kr. 9 375. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om tidligere lekkasjer på leilighetens bad. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at badet var av eldre dato, og det var påregnelig med en modernisering av baderommet. En eventuell ekstra kostnad til maling av naboens tak ville ikke kunne anses for å ha virket inn på avtalen mellom partene, jf. avhl. § 3-7, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKFE. Sekretariatet kom frem til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om tidligere lekkasjer fra baderom i selgers eiertid, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre frem til at innvirkningskriteriet i § 3-7 var oppfylt. Sekretariatet la avgjørende vekt på at det var forskjell på hvorvidt man kjøpte en bolig med et eldre bad med et skadepotensiale, enn et boligkjøp der baderommet faktisk var utett og skaden hadde inntruffet. En opplysning om faktisk svikt på baderom og tidligere lekkasjer måtte anses å være kjøpsmotiverende for kjøpere flest. Sekretariatet tok ikke stilling til prisavslagets størrelse, men bemerket at det ved utmålingen måtte gjøres et betydelig fradrag for standardheving. Selskapet er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

### ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 85 000,- inkl. mva (utbedringskostnader) + kr. 7 562,50,- inkl. mva (takstmannsutgifter).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskiftforsikring

I vurderingen av om lekkasjen fra badet utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7, har nemnda delt seg i et mindretall og et flertall.

Flertallet, medlemmene Vold og Anderssen, har kommet til at forholdet utgjør en mangel i medhold av § 3-7.

For flertallet er et viktig poeng i saken at selger hadde konkret informasjon om at badet var utett og unnlot å formidle denne informasjonen til kjøper. Dette er etter flertallets syn en annen situasjon enn den at man står overfor en eldre bygningsdel som på grunn av sin alder har en risiko for skade knyttet til seg. Dette har nemnda også tidligere uttalt, se KFE-449.

Flertallet er ikke uenig med selskapet i at de mer generelle aldersbetraktningene får betydning ved spørsmålet om innvirkningskriteriet i § 3-7 annet punktum er oppfylt. Likevel mener flertallet at kriteriet er oppfylt i et tilfelle som det foreliggende. Dersom kjøper hadde fått vite at han måtte foreta øyeblikkelig utbedring av badet, vurderer flertallet det slik at kjøper flest ville håndtert budsituasjonen annerledes og at det ville medført endrede kontraktsvilkår. Innvirkningskriteriet er dermed oppfylt, slik dette er formulert i Rt. 2003 s. 612. For så vidt hva kjøper kunne forvente med hensyn til badets alder, påpeker flertallet for øvrig at det i salgsdokumentasjonen var opplyst om varme i badet. Dette kunne neppe en kjøper forstå annerledes enn at badet var nyere enn fra byggeåret (1964), selv om opplysningen ikke sier noe om hvor gammelt badet konkret var.

For det tilfellet at nemnda kommer til at det foreligger mangel, har selskapet i sin klage til nemnda 12.11.2014 (Bilag 14 til redegjørelsen) bedt om at nemnda tar stilling til prisavslags størrelse. Flertallet er enig med KFE i at kjøper på bakgrunn av det informasjonsbildet som forelå ved avtaleinngåelsen måtte påregne at badet var av eldre dato, og at det må gjøres et betydelig fradrag ved prisavslagsutmålingen. Slik flertallet vurderer det, blir et fradrag på ca. 75 % av utbedringskostnadene passende i denne saken. Dette stemmer for øvrig med Finansklagenemndas uttalelse 30. september 2014 (FINKN-2014-424) som gjaldt et parallelt tilfelle som denne saken gjelder. Prisavslaget settes således til kr 21 250.

Slik denne saken ligger an, vil kjøper videre ha krav på erstatning for takstutgifter etter avhendingsloven § 4-14 med kr 7 562,50.

Samlet prisavslag og erstatning utgjør dermed kr 28 812,50.

Mindretallet, medlemmet Leisner, er enig med selskapets klage til nemnda av 12.11.2014. Klagen følger som Bilag 14 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

# KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

## **Konklusjon:**

Selskapet gis ikke medhold

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1387

Andelsleilighet ble i september 2013 solgt "som den er" for kr. 1 850 000,- jf. kjøpekontrakten **(bilag 1)**.

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

### **" ... Innhold:**

*... Leiligheten ligger i 3.etg. og inneholder: Entre, bad, 3 soverom, stue/spisestue med utgang til terrasse...*

### **... Standard**

*Leiligheten fremstår som lys og pen med nymalte flater og normalt god standard...*

### **... Bad:**

*Flislagte vegger, flislagte gulv med varmekabler, badekar med dusjopplegg, servant i benkeskap, overskap med speil/lyslister, innmurt speil på vegg. Wc og opplegg for vaskemaskin...*

### **... Byggeår:**

*Ca. 1964... "*

I selgers egenerklæringsskjema **(bilag 3)** opplyste selger at de kjøpte leiligheten i 2006 og hadde bodd i boligen i 7 år. Videre opplyste selger blant annet:

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

*Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Svar: Ja. Kommentarer: Ja. Jeg har malt flisene.*

*Pkt. 2.2. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Dersom arbeidet er utført av faglært må firmanavn oppgis. Svar: Nei... "*

Det ble ved salget også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 20.08.2013 **(bilag 4)**. Av taksten hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### **” ... 200 Bygning, generelt**

*Lavblokk med leiligheter oppført i betong/treverk. Fasader i tegl og panel. Saltak med takstein. Borettslaget er i de senere år vesentlig rehabilitert. Nye takkonstruksjoner ble etablert (...). Nye stigeledninger og automatsikringer.*

*Vedlikehold ol:*

*Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygninger vil alltid ha noe retningsavvik og setninger...*

### **... 253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist**

*... Laminat og malte fliser.*

*Påkostninger:*

*Gulvvarme i bad.*

*Vedlikehold ol:*

*Med enkle fuktsøkt ble det indikert noe variable fuktverdier rundt sluk på badet. Dette er normalt og er ikke skadelig fukt dersom det er et tettesjikt og dette holder tett, og at det indikerte sjiktet ligger mellom flis og tettesjikt. Det anbefales å sørge for at sluket til enhver tid er rent. Dette er ikke videre vurdert av takstmannen.*

### **254 Overflater på innvendige vegger**

*... Malte flater, brystningspanel, (...) og malte fliser.*

*Vedlikehold ol:*

*Med enkle fuktsøk ble det ikke funnet noen unormale verdier på badet...*

### **... 273 Innredning og garnityr for våtrom**

*Bad/vaskerom: Servant i benkeskap, overskap med speil/lyslis, innmurt speil, badekar med dusj opplegg, wc og opplegg for vaskemaskin.*

*Påkostninger:*

*Fliser på vegg/gulv malt 2013... ”.*

Kjøper overtok leiligheten den 06.11.2013, jf. bilag 1.

Ved reklamasjonsskjema datert 11.04.2014 (**bilag 5**), reklamerte kjøper til selskapet. Det ble reklamert over at selger ikke hadde opplyst om vannlekkasje fra leilighetens bad ned til nabo under, som hadde oppstått i selgers eiertid. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger og gitt uriktige opplysninger om lekkasje på bad i selgers eiertid. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

*”... Ved et tilfeldig møte med vår nabo som bor rett under oss kom det frem at hun har hatt vannlekkasje i taket på badet i tiden før vår overtakelse (men i forrige eiers eierperiode). Min samboer ble med inn i leiligheten og fikk se skader i taket som følge av lekkasjen. Hun fortalte at det*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

har vært 3 tilfeller av lekkasjen og hun har også informert forrige eier om dette forholdet. Forrige eier har fortalt vår nabo at han skal ordne opp i dette, men hun har siden ikke hørt noe fra han. Ved et tilfelle gikk vår nabo opp i leiligheten over og fikk da se at hele badet var oversvømt.

Dette forholdet er ikke nevnt i prospektet eller av megler. Takstrappport viser til noe fukt, men ikke utover hva som er normalt. I selgers egenerklæringsskjema fremkommer det at selger ikke er kjent med at det har vært eksempelvis lekkasje på bad. På bakgrunn av dette mener vi selger har:

- 1) Tilbakeholdt viktige opplysninger som ville påvirket avtalen.
- 2) Gitt feilaktige opplysninger som ville påvirket avtalen.

Selger har malt flisene i 2013. Bygget er fra 1964, men det er ukjent historikk i forhold til reparasjon og vedlikehold av bad. Det er ikke opplyst fra megler eller selger, og selger kunne ikke gi noe informasjon om dette, så mest sannsynlig da ikke gjort noe i forrige eiers eierperiode (som i følge selger var 7 år)... ”.

Ved brev datert 06.05.2014 bekreftet selskapet mottak av kjøpers reklamasjon (**bilag 6**). Av selskapets brev hitsettes:

” ... For at en evt. tilbakeholdt opplysning skal anses som en mangel etter avhendingsloven § 3-7, jf. § 3-9, 1.pkt, er det (...) ikke tilstrekkelig å konstatere at en opplysning er tilbakeholdt, forholdet må også ha virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven § 3-7, 2.pkt...

... I dette tilfellet kan ikke forholdet sies å ha innvirket på avtalen da det var påregnelig for dere med en total utskifting av badet, all den tid dette er ca. 50 år og utgått på levetid.

Dersom forholdet utbedres ved en utbedring av baderommet og maling av skjolder i taket til nabo under, vil det ikke foreligge mangel etter avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8...

... Ut fra foreliggende dokumentasjon i saken, vil forholdet ikke utgjøre en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9.

Dersom du likevel ønsker å opprettholde kravet ovenfor Protector trenger vi en fagkyndig redegjørelse for skadens omfang, årsak og antatte, spesifiserte utbedringskostnader... ”.

Kjøper rekvirerte Oslo & Follo Takstforretning v/takstmann Pål Pettersen til å befare badet, og det ble utarbeidet befaringsrapport datert 16.06.2014 (**bilag 7**). Av rapporten hitsettes:

” ... Nye eiere av [eiendommen] har etter overtakelsen blitt gjort oppmerksom på at det ved flere tilfeller har lekket vann ned til baderom i etasjen under (...) Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å besiktige det påpekte forhold og beskrive dette samt fremkomme med kostnadsoverslag over skadene...

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### **... Registrerte forhold**

... Slukrist ble fjernet, et eldre støpjernssluk ligger nederst i gulvkonstruksjonen. Stakepropp er fjernet. Det er utført en påstøp med varmekabler, årstall uvisst men badet er ikke originalt. Ingen synlige membranløsninger ved sluket.

Det har ved flere anledninger lekket vann ned til naboens bad i etasjen under (ikke i kjøpers botid). Dette har skjedd ved at sluket ikke har tatt unna for vann ved tapping av badekaret og det har blitt liggende vann utover gulvet.

Nabo i etasjen under har tidligere tatt opp problemet med selger...

... Årsak til skaden er at det mest sannsynlig ikke ligger noen membransjikt i gulvet. Når vannet blir liggende for lenge på gulvet trenger det vann ned mellom sluk og betong og videre ned til underliggende rom...

### **... Baderom hos nabo i etasjen under**

Det ble foretatt en befaring hos nabo [nabo]. Himlingen bar klart preg av at det har vært fuktskader i himlingen. Det ble registrert sprekkdannelse og løs puss. Noe rustgjennomslag fra sluk er også synlig. Dette er følgeskader i forbindelse med lekkasjen fra badet.

Fuktsøk viste ikke fukt av betydning på befaringen. Kjøper har heller ikke hatt vann utover gulvet i sin botid.

### **Konklusjon**

Badet er av eldre dato, alder uvisst og modernisering er påregnelig.

Ut i fra opplysninger gitt i egenerklærings skjema og i takst fremkommer det ikke at det har vært lekkasjeproblematikk på badet.

Kjøper mener de har overtatt et vesentlig større vedlikeholdsansvar ved at det har lekket vann ned til nabo...

### **... Kostnadsoverslag**

... Sum inkl. mva                    85 000,-... ”.

Kjøper oversendte skaderapporten til selskapet ved e-post datert 24.06.2014 (**bilag 8**). Kjøper fastholdte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger og gitt feilaktige opplysninger om tidligere lekkasjer på leilighetens bad. Av kjøpers e-post hitsettes:

”... Som det fremkommer her har selger tilbakeholdt og gitt feilaktige opplysninger vedrørende tidligere lekkasjer på bad...

... Som det er orientert om tidligere har vi hatt takst, som nå vedlegges. Videre har vi vært i kontakt med naboen under som har orientert om at badegulvet over lekker. Dette er ikke orientert om i egenerklærings skjema fra selger og vi hefter nå i forhold til borettslaget for de skader som er oppstått

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*før vi tok over leiligheten. Selger har selv besikttet baderomstaket under i samband med klage fra nabo på grunn av vannlekkasje.*

*Vårt krav i saken er følgende:*

*- Sum takstrappport og omkostning for takst... ”.*

Vedlagt kjøpers e-post fulgte skaderapport og faktura fra Oslo & Follo Takstforretning av 16.06.2014 pålydende kr. 7 562,50,- (**bilag 9**).

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 01.07.2014 (**bilag 10**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

*”... Undertegnede har gjennomgått saken en gang til uten at det er funnet grunn til å endre vårt standpunkt om at det i dette tilfelle ikke er grunnlag for prisavslag etter avhendingsloven.*

*Som beskrevet i innsendt takstrappport er badet av eldre dato og modernisering av dette er påregnelig. Det vises til vårt brev av 06.05.2014, der det bemerkes at det i henhold til norsk rettspraksis kun er kvalifiserte avvik fra forventbar stand som gir grunnlag for prisavslag/erstatning når boligen er solgt ”som den er”. Tatt i betraktning påregnelig vedlikehold og alder, må forventningene som kan legges til grunn for det påberopte forholdet reduseres tilsvarende. Dere kan ikke for noe tilfelle ha forventninger om å få dekket kostnader som vil gi dere et nytt bad all den tid dette har utgått på levetid.*

*En eventuell kostnad tilknyttet til maling av naboens tak som i følge innsendt takstrappport beløper seg til 7500,- vil ikke kunne anses å ha virket inn på avtalen. På denne bakgrunn kan forholdet dermed ikke sies å ha innvirket på avtalen da det var påregnelig for dere med en total utskiftning av badet all den tid dette er ca. 50 år og har utgått på levetid... ”.*

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post datert 17.09.2014 (**bilag 11**). Kjøper anførte at tidligere lekkasjer på bad utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper anførte at forholdet helt klart ville virket inn på avtalen, jf. innvirkningskriteriet i §§ 3-7 og 3-8. Av kjøpers klage hitsettes:

*”... Selger har i så måte både tilbakehold opplysninger og gitt feilaktige opplysninger (avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8).*

*Dette er forhold som helt klart ville virket inn på avtalen. Vi var på flere visninger i området og hvis vi var kjent med dette forholdet ville det medføre at vi ikke ville kjøpt leiligheten eller krevd retting/prisavslag for å rette opp skaden.*

*Det er heller ikke synlig skader i vår leilighet slik at dette kunne vært oppdaget på visningen (avhendingsloven § 3-10)...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*... Utover dette ønsker jeg også å opplyse om at Protector i sin besvarelse kommenterer at badet er over 50 år gammelt. Dette er uten begrunnelse fra Protector, og i samtale med Takstmann fremkommer det at badet er ikke fra byggåret. Badet er gammelt, men han anslo badet til å være 20-25 år... ”.*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 02.10.2014 (**bilag 12**). Selskapet bemerket at det ikke hadde blitt påvist noen funksjonssvikt på badet, og det var ingen pågående lekkasjer. Badet kunne brukes så lenge sluket ble holdt fritt for smuss, slik at det ikke rant vann som ble liggende utover gulvet. Selskapet fastholdte at utett bad ikke utgjorde en mangel etter avhendingsloven.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 14.10.2014 (**bilag 13**). Sekretariatet kom frem til at utett baderom og lekkasjer fra boligens bad i selgers eiertid utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*”... Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til tilbakeholdt opplysning om utett baderom, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.*

*For sekretariatet blir spørsmålet om eiendommen har en mangel etter avhendingslovens § 3-7.*

*Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.*

*Det fremgår av befaringsrapporten til Oslo & Follo Takstforretning at badet har et eldre støpjernssluk nederst i gulvkonstruksjonen, og det er ingen synlige membranløsninger ved sluket. Det fremgår videre av denne rapporten at det ved flere anledninger i selgers eiertid har lekket vann ned til naboens bad i etasjen under. Dette har skjedd ved at sluket ikke har tatt unna for vann ved tapping av badekaret, og det har blitt liggende vann utover gulvet. Det ble videre foretatt en befarings hos nabo i etasjen under, hvor det ble konstatert fuktskader i himlingen som følge av lekkasjen fra badet. Det var ikke fukt av betydning på befaringsdagen, slik at lekkasjen var ikke pågående på befaringsdagen.*

*Basert på opplysningene i befaringsrapporten til Oslo & Follo Takstforretning, legger sekretariatet til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til tidligere lekkasjer fra baderommet ved avtaleinngåelsen. Opplysning om lekkasjer i selgers eiertid ble imidlertid ikke formidlet i salgsdokumentene ved salget. Sekretariatet er videre av den oppfatning at lekkasje fra baderom er en opplysning som en kjøper i alminnelighet har grunn til å regne med å få. De to første vilkårene i avhendingsloven § 3-7 er derfor oppfylt.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Spørsmålet blir da om tilbakeholdt opplysningen om lekkasje fra baderomsgulv/sluk har virket inn på avtalen mellom partene, jf. avhendingsloven § 3-7 annet punktum.*

*Slik sekretariatet ser det blir vurderingen i dette tilfellet hvorvidt innholdet i avtalen ville blitt et annet for en kjøper i sin alminnelighet, dersom det forut for avtalen var kjent at baderomsgulvet ikke var tett, og at selger hadde opplevd vannlekkasjer fra badet i sin eiertid ved tilfeller når sluk tettet seg og det kom vann utover gulvet.*

*Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet frem til at den tilbakeholdte opplysningen om utett bad og tidligere vannlekkasjer fra bad ville ha innvirket på avtalen.*

*Sekretariatet har ved vurderingen lagt avgjørende vekt på at det er forskjell på hvorvidt man kjøper en bolig med et eldre bad som innehar et skadepotensiale, sammenlignet med kjøp av en bolig der baderommet faktisk er utett og skaden har inntrådt. En opplysning om faktisk svikt på baderom og tidligere lekkasjer, må anses å være kjøpsmotiverende for en kjøper i alminnelighet. Den mangelfulle opplysningen om utett bad og tidligere vannlekkasjer i selgers eiertid har etter dette virket inn på avtalen mellom partene.*

*Sekretariatet konkluderer derfor med at tilbakeholdt opplysning om utett baderom utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Når det gjelder utmålingen av prisavslagetets størrelse etter avhl. § 4-12, tar ikke sekretariatet stilling til en konkret utmåling. Sekretariatet vil imidlertid bemerke at det ved utmålingen av prisavslaget er sikker rett at det skal gjøres fradrag for den forbedrede standard utbedringen medfører, sett i forhold til hva kjøper kunne ha berettigede forventninger om på avtaletidspunktet. I nærværende sak har gjeldende baderom utlevd sin forventede levetid. Det er følgelig grunnlag for å gjøre et betydelig fradrag for standardheving ved utmålingen.”*

Selskapet klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 12.11.2013 (**bilag 14**). Av selskapets klage hitsettes:

*”... Selskapet har revurdert sitt standpunkt i saken og kan ikke finne at dette for noe tilfelle har virket inn på avtalen eller at det utgjør noen mangel etter avhendingsloven, all den tid det som kreves er et nytt bad når badet, som sekretariatet også påpeker har utlevd sin forventede levetid.*

*Ut i fra innsendt rapport er det ved enkle fuktsøkt ikke indikert fukt utover det som er normalt rundt sluket. Videre er det påpekt at skade mest sannsynlig skyldes at det ikke likker noe membransjikt i gulvet. Dersom det blir liggende vann på gulvet vil dette trenge ned gjennom gulvet og ned i underliggende rom. Ut i fra takstmannens vurdering står badet uten fare for lekkasje ned til nabo, så lenge sluket holdes rent. Videre påpeker takstmannen at badet er av uviss alder og modernisering er påregnelig.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskiftforsikring

*Badet har sin opprinnelse fra før det kom krav til tettesjikt. All den tid badet er opplyst å ikke ha tettesjikt vil det være påregnelig at det kan oppstå lekkasje ved oversvømmelse av gulvet. Badet kan benyttes slik det står så lenge sluket er rent.*

*Det foreligger ingen funksjonssvikt ved badet. Badet er i tråd med det som er opplyst i verdi og lånetaksten. Her er det opplyst at "Med enkle fuktsøk ble det indikert noe variable fuktverdier rundt sluk på badet. Dette er normalt og er ikke skadelig fukt dersom det er et tettesjikt og dette holder tett, og at det indikerte sjiktet ligger mellom flis og tettesjikt. Det anbefales å søre for at sluket til enhver tid er rent. Dette er ikke videre vurdert av takstmannen." (Min understreking).*

*Badets tilstand synes å være i tråd med det som er avtalt, jf. avhendingsloven § 3-1.*

*Subsidiært vedrørende avhendingsloven § 3-7.*

*Det eneste som kan anses å være et avvik fra forventet stand er malerarbeid i taket til underliggende nabo, etter tidligere vanngjennomtregning.*

*Det bemerkes i den sammenheng at for at en evt. tilbakeholdt opplysning skal anses som en mangel etter avhendingsloven § 3-7, jf. § 3-9 1.pkt må forholdet ha "virka inn på avtala" (...) I henhold til gjeldende rett skal det gjøres en objektiv vurdering. Spørsmålet er altså ikke om forholdet virket inn for deres kjøper konkret, men om opplysningen er av en slik natur at den ville ha virket inn på avtalen for folk flest.*

*I foreliggende tilfelle utgjør kostnaden knyttet til utbedring av naboens tak ca. 7000,- således 0,31 % av den totale kjøpesummen. Rettspraksis har lagt til grunn at dersom utbedringskostnaden er mellom 1,5 % og 1,75 % av kjøpesummen, er det så lite at kjennskap til opplysningene uansett ikke ville ha virket inn på avtalen.*

*Videre i LG-2011-49856 kom lagmannsretten til at utbedringskostnader på kr. 50 000 ikke hadde innvirket ved en kjøpesum kr 3.550.000. Dette utgjorde 1,5 % og taler således mot at det reklamerte forhold skal ha virket inn på den kjøpekontrakten dere har inngått.*

*På bakgrunn av ovennevnte kan vi ikke finne at det foreligger opplysningssvikt på selgers hånd som for noe tilfelle kan anses å ha virket inn på avtalen.*

*Atter subsidiært dersom KFE skulle komme til at forholdet har virket inn på avtalen anføres det at prisavslaget etter avhl. § 4-12 må være lik null. Dette på bakgrunn av at hensikten med et eventuelt prisavslag er å gjenopprette balansen i kontraktsforholdet. Dersom kjøper tilkjennes kostnader for et nytt bad, vil dette være en tilfeldig fordel for kjøper all den tid han har kjøpt et bad uten tettesjikt som har utlevd sin forventede levetid og vel så det.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det bes om at saken overprøves og at dersom KFE vurderer saken på en annen måte tar stilling til utmålingen av prisavslaget. Det bemerkes i denne sammenheng, som Sekretariatet også påpeker at det må foretas et standardhevingsfradrag ved denne vurderingen. ”.*

Kjøper oversendte sine kommentarer til selskapets klage i e-post til KFE datert 19.11.2014 (**bilag 15**). Av kjøpers e-post hitsettes:

*”... Jeg leser av e-post fra protectorforsikring at ”all den tid som kreves er et nytt bad” blir veldig unøyaktig i denne saken. Vi har fått taksering på kostnaden i forhold til gulv, men dette vil langt fra dekke kostnaden til et nytt bad.*

*Videre så ønsker jeg å bemerke at ”enkle fuktsøk” er nettopp dette, enkle. Dette kan selvsagt gi en indikasjon på fukt i gulvet, men dette er lekkasjer fra lengre tid tilbake og det er nærliggende å tro at oppvarming av leiligheten over/under og gulvvarme på bad bidrar til at det ikke vil avdekke mye fukt ved slike søk. Eventuelle skader på gulv/fundament vil en slik undersøkelse ikke avdekke. Dette kan avdekkes kun ved å rive opp gulvet og se på selve fundamentet.*

*Vi er klare over at badet er gammelt, men en konsekvens av at selger bevisst unnlot å nevne forholdet om tidligere lekkasjer, er vi i en situasjon hvor vi må opplyse om dette forholdet når vi skal selge leiligheten. Det er nærliggende å tro at dette vil påvirke en salgsprosess og interesse fra kunder. Dette kan selvsagt ikke dokumenteres, men det faller på det selvfølgelig at dette er forhold som vil slå negativt ut. Det hadde fått konsekvenser om jeg var klar over forholdet. Hvorvidt det kan hevdes at dette vil hevdes av kjøper i de fleste saker og ikke kan tillegges avgjørende vekt, følger jeg blir feil når dette omhandler kjente forhold for selger som han bevisst holdt tilbake opplysninger om...*

*... Som det fremkommer av vår opprinnelig klage er dette ikke forhold vi som kjøper kjente eller burde kjent til, da vi ved en tilfældighet ble klar over forholdet fra en nabo. Forrige eier har erkjent seg forholdet (lekkasjer) og skal ha tilbudt å ordne opp i skader i taket til vår nabo i underetasjen, så det er lite tvil om eiers kjennskap til dette og at det har vært form for skader som følge av lekkasjer...*

*... Til og med megler (...) stiller seg totalt uforstående til selger her om hvordan han kan unnlate å opplyse om dette. Er det riktig at jeg som kjøper skal måtte ta følgende av dette? Skal jeg som kjøper måtte sitte igjen med regningen av forrige eiers løgner?... ”.*

Kjøper oversendte ytterligere kommentarer til KFE ved e-post datert 19.11.2014 (**bilag 16**). Av kjøpers e-post hitsettes:

*”... Protector referer til LG-2011-49856 om at utbedringskostnadene på under 1,5 % taler mot reklamert forhold skal ha påvirket kjøpskontrakten, men i vårt tilfelle så utgjør utbedringskostnadene over 5 % av totale kjøpesum. Protector vedkjenner seg skader på tak i underetasjen, men de har jo da utelatt resterende av takstmanns rapport. Taket er en synlig skade, men utfordringen her er jo at jeg må forholde meg til potensielle skader og det er jo da selvfølgelig også det jeg må ta konsekvensen av*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*dersom jeg selger leiligheten og opplyser om lekkasjer på bad. Det er jo da en selvfølge da at jeg ikke ville gitt denne prisen for leiligheten om jeg da kjente til dette forholdet, da ville jo nettopp en slik takstrapport redusert mitt bud tilsvarende, nettopp for at jeg må ta høyde for de kostnader som er tilknyttet lekkasjen... ”.*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt utett baderom og lekkasjer i selgers eiertid utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7.