

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 177

01.03.10

Saken omhandler: Lekkasje fra bad med påfølgende fuktskader. Avhendingsloven §§ 3-8 og 3-9 annet punktum.

B/L-rekkehus oppført i 1971 ble våren 2008 solgt "som den er" for kr. 1 870 000,-. Overtakelsen fant sted 11.07.2008. I september 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over utett baderom. Det ble utarbeidet skaderapport som avdekket fuktskader i tiliggende rom. Utett baderom skyldtes enten utetthet rundt sluk eller utetthet i overgang gulv – vegg. Det ble utarbeidet ny skaderapport som konkluderte med at utett baderom skyldtes manglende filtarmoring på baderom i overgang mellom gulv-vegg. Baderommet ble ansett som totalskadet. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon på bakgrunn av at kjøper hadde blitt gitt risikoopplysninger om slukets tilstand i salgsdokumentene. Til tross for at kjøper ble opplyst at badet var oppusset/oppgradert i 2004, kunne ikke kjøper forvente at baderommet var totalrehabilitert i 2004. Kjøper klaget saken inn til KFFE, hvorav sekretariatet under tvil kom frem til at forholdet ikke utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper har klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring, og anfører at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9, 2.pkt. Etter å ha kontaktet selger i ettertid anfører kjøper at selger skal ha erkjent at badet ikke ble pusset opp av murer i 2004, slik opplyst i egenerklæringsskjemaet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 101 800, eks. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Avhendingsloven § 3-8

I henhold til denne bestemmelsen foreligger det en mangel dersom selger forut for avtaleinngåelsen har gitt kjøper en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

Objektivt sett er det ikke holdepunkter for at det er gitt en uriktig opplysning. At klager anfører at selger per telefon har innrømmet at han har utført arbeidene selv er ikke tilstrekkelig til at nemnda kan legge anførselen til grunn for sin vurdering. Forholdet utgjør etter dette ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avhendingsloven § 3-9

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, 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.

Innledningsvis vil nemnda knytte noen kommentarer til noen av de momentene som er vektlagt av selskapet og sekretariatet i deres vurderinger av saken. For det første peker nemnda på at ved en vurdering av forholdene etter prosentlæren, må hele kjøpesummen sees under ett. Dette innebærer at også fellesgjelden må regnes med som en del av kjøpesummen, sml. Rt. 2008 s. 976. For det annet bemerker nemnda at det generelt sett er vanskelig å utlede noe eksakt om omfanget av fornyelsesarbeider ut fra betegnelser som "oppusset" og "oppgradert". For det tredje bemerkes det at selgers utfylling av punkt 2.2. i egenerklæringsskjemaet er noe misvisende. Det vises her til at spørsmålet i skjemaet er hvorvidt arbeidene er utført av ufaglærte. Når selger bevarer spørsmålet med at flisleggingen er gjort av en fagperson, kan man etter nemnda sitt syn ikke på bakgrunn av dette trekke en antitetisk slutning om at alt annet arbeid på badet er utført av ufaglærte.

Ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen kunne klager legge til grunn at badet, foruten selve sluket, var av nyere dato. I egenerklæringens punkt 2.2 var selger stilt et konkret spørsmål om hvorvidt arbeidene på bad var utført av ufaglærte. Spørsmålet ble ikke besvart bekreftende. Klager måtte derfor kunne legge til grunn at arbeidene på badet var utført av fagfolk. I våtromsrapporten, som fulgte som en del av salgsdokumentasjonen, var det imidlertid gitt negative opplysninger om badet, som måtte redusere klagers forventningsnivå til badets tilstand. Videre er det et moment at forholdet oppstod først ett år etter overtakelsen, som en følge av at anbefalingen om hyppig rensing av sluk ikke var etterkommet fra klagers side.

Hele nemnda er enig i hvilke momenter som skal vektlegges i vurderingen. Ved den konkrete avveiningen med hensyn til om forholdet utgjør en mangel, har imidlertid nemnda delt seg i et flertall og et mindretall. Flertallet, medlemmene Vold og Leisner, finner at de negative opplysninger som var gitt om badet, sammenholdt med den

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

manglende rensingen av sluket medfører at eiendommen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det objektivt forventbare. Det foreligger da ingen mangel.

Mindretallet, medlemmet Anderssen, er under tvil kommet til at forholdet utgjør et kvalifisert avvik fra det objektivt sett forventbare slik at forholdet utgjør en mangel ved eiendommen.

Avgjørelsen avsies i tråd med flertallets syn.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er avgitt med slik dissens som fremkommer ovenfor.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-582

Rekkehus ble våren 2008 solgt "som den er" for kr. 1 870 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

"Standard

... **2.etg:**

... **Bad:**

Flis på gulv, flis på vegger og malt mur i tak. Servant med over- og under skap, dusjkabinett med sokkel, wc. Oppusset i 2002.

Byggeår

Ca. 1971."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selgerne at han hadde bodd i boligen siden byggeår 1971. Videre opplyste selger:

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

Spm. 2.1. *Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Ja.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Spm. 2.2. Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og om arbeidet er utført av ufaglærte personer.
Svar: Oppussing av bad i 2004. Flislegging av murer.

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

Det ble utformet våtromstest datert 11.04.2008 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

”... **2. VÅTROM**

2.1 Baderom

TG 1-2

... **Beskrivelse:** Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2002. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Av utstyr så finnes dusjkabinett, servant i skap og wc. Sluket er et soilsluk med klemring. Badet ventileres med naturlig avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Vurdering: Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noen fuktindikasjoner i gulv eller vegger og ingen indikasjoner på fuktskader ble observert.

Etter enkel nivellering registreres fall til sluk.

Sluket er et soilrør opprinnelig fra byggeår. Sluk av denne type og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Bl.a at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid, men også fordi tettesjikt enten ikke finnes eller ikke lenger oppfyller opprinnelig tettefunksjon. Veldig generelt er sluk som er eldre enn 40 år utsatt for materialskader.

Oppstår det høyt vannivå i slukpotta grunnet sen avrenning øker sjansen for lekkasjer. Hyppig rensing av sluk er følgelig med på å redusere sjansen for lekkasjer akkurat rundt sluket. Det gjøres oppmerksom på at sluket ikke ble kontrollert på befaringdagen da det ikke var tilgjengelig.

Tg-2 er satt på grunn av oppnådd alder på sluk.

Anbefalte tiltak: Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig rengjøring av sluket for å sikre god avrenning...”.

Kjøper overtok boligen 11.07.2008 (**bilag 1**). I brev av 28.09.2009 reklamerer kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over utett baderom. Skaden ble avdekket i forbindelse med at sluket gikk tett. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... 30.09.2009 gikk sluket på badet tett med den følge at vannet fløt utover badegulvet. Vi vil opplyse om at badet har dusjkabinett slik at vannet normalt renner rett ned i sluket og er ikke i kontakt med vegg og gulv. Normalt skal også et tett bad tåle at noe vann renner utover badegulvet.

Da vi oppdaget at det fløt vann utover gulvet stoppet vi umiddelbart vannbruken. Vannet rant da midlertidig fort ned i sluket. Problemet med det tette sluket ble løst i løpet av dagen og vannet rant ned som det skulle. 2 dager etter denne hendelsen oppdaget vi at gulvene på 2 soverom samt en gang som ligger vegg i vegg med badet begynte å "slå" seg mer og mer etter hvert som tiden gikk. Vi kontaktet [...] Borettslag som kom på befaring med Polygon. De registrerte fukt på gulv i alle 3 tilstøtende gulv samt badegulvet (se vedlegg). Soveroms gulvene og gulvet i gangen ble så revet opp av Almaas & Svedahl Byggefirma for å få tørket ut fuktigheten. Det vi så da vi rev gulvet var mye fukt nært badevegg noe som kan tyde på at det har samlet seg fukt over tid...

... Ut i fra ovennevnte hendelser påberoper vi oss å ha fått ett utett bad som ikke er i henhold til bygningsmessige forskrifter hva gjelder fuktsperre og tetting rundt sluk ... I følge levetidsbetraktninger som er gjort for bad skal for eksempel et gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på bad holde i 10-30 år. Det skal legges til grunn at noe av grunnen til at vi var villige til å betale den prisen vi gjorde for denne leiligheten var nettopp det faktum at badet var forholdsvis nytt og at vi derved ikke skulle få kostnader på dette i den nærmeste fremtid...".

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte skaderapport fra Takst-Forum Trøndelag datert 20.09.2009 (bilag 6). Av rapporten fremgikk det at skadeårsaken var usikker, men at skaden skyldes enten utetthet rundt sluk eller utetthet i overgang gulv-vegg. Av rapporten hitsettes:

"Orientering / beskrivelse av skaden:

... Ved befaring hadde borettslaget utført riving av laminatgulv samt engasjert Polygon for fuktmålinger. Tilsendt måleprotokoll fra Polygon viser fukt i alle gulv rundt badet, i tillegg måles det høye fuktindikasjon i slukområdet på bad...

... Ved en kontroll av sluket kan det ikke fastslås om det er benyttet membran. I sluket ble det observert en mindre bit av noe som kan være en slukmansjett. Denne er eventuelt ikke ført under klemring slik leggeanvisning anviser.

Skadeårsak:

Skadeårsak er usikker, men på bakgrunn av skadebilde har badet en feil eller utetthet rundt sluk eller i overgangen gulv vegg. Etter at sluk ble åpnet og vannstand gikk ned i sluk har det ikke blitt registrert tegn til ytterligere vann.

Skadeomfang / utbedring:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

På bakgrunn av at badet er utett anses skadeomfanget som totalskade. Videre må laminatgulv på tilstøtende rom skiftes...

Utbedringskostnader:

Kostnadsoverslag på skaden ble på kroner 101 800,- eks mva. Da det er store forskjeller i pris i dagens marked anbefales det sterkt å be om pristilbud. Kostnadsoverslag forutsettes gjenbruk av eksisterende utstyr.

I tillegg kommer container og byggvask. Eventuelt erstatningsbolig under arbeidet er ikke vurdert."

Vedlagt skaderapporten fulgte fuktmålinger fra Polygon datert 03.09.2009 (se bilag 6).

I ovennevnte reklamasjon (bilag 5) krevde kjøper prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr. 101 800,- eks. mva. Videre ble det krevd utgifter til legging av gulv og lister på 3 soverom, utgifter til takstmann, utgifter til bortkjøring/container og byggevask, samt utgifter til dekningsbolig.

I e-post datert 20.10.2009 (bilag 7) uttalte selskapet at de ikke kunne ta stilling til kjøpers krav ut fra den dokumentasjonen som forelå, ettersom skadeårsaken var uklar. Det ble bedt om at utbedringsarbeidene ble igangsatt, og at arbeidet ble dokumentert underveis.

Kjøper opprettholdt sitt krav i e-post datert 09.11.2009 (bilag 8).

Vedlagt kjøpers e-post fulgte skaderapport, pristilbud og bilder fra byggmester Arild Mollan datert 04.11.2009 (bilag 9). Årsaken til skaden skyldtes manglende filtermering i overgang mellom gulv og vegg. Av skaderapporten hitsettes:

- "... Kontrollen ble gjennomført ved at fliser ble løsnet, noe som avdekket følgende:*
- Gulv/vegg: Membran var lagt på, men det manglet filtermering i overgang gulv/vegg noe som ikke er forskriftsmessig. Det har ført til at membran har sprukket i overgang gulv/vegg og er dermed ikke tett.*
 - Gulv rundt sluk: Påført membran, men det mangler slukmansjett og er derfor ikke forskriftsmessig utført. På sluk ble det ikke funnet feil/mangler."*

Av pristilbudet til byggmester Mollan (bilag 9) hitsettes:

"For utbedring av bad må alt rives og bygges opp på nytt. Ved inspeksjon av bad ble det påvist lekkasje rundt veggene hvor det manglet filtermering, lekkasjen har ført til dannelse av sopp under gulvbelegg til nærliggende rom.

Pris for nytt bad kr. 100 234,- eks. mva."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 17.11.2009 (**bilag 10**). Det var ikke holdepunkter for å anta at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre utgjorde ikke utsett baderom et vesentlig avvik fra forventet stand etter § 3-9, 2.pkt. Av vesentlighetsvurderingen hitsettes:

"... I denne saken er det opplyst i egenerklæringsskjemaet at badet er oppusset i 2004 og at flislegging er gjort av murer. I tillegg fremgår det av verdi- og lånetaksten på side 5 en del negative opplysninger om sluken på badet. Det er opplyst at sluken er fra bygge år og at det på grunn av alder er stor sjanse for at denne sluken kan være årsak til skader.

Når det er opplyst at badet er oppusset/oppgradert og det i tillegg er gitt opplysninger om gammelt sluk kan man ikke legge til grunn at badet er blitt totalrehabilitert i 2004. Den underliggende konstruksjonen kan da være fra bygg år slik som sluken.

Norsk Byggforskningsinstitutt (NBI) utarbeider tabeller som beskriver utskiftningsintervaller for ulike bygningsdeler ... Sluken er levd ut forventet levetid, og funksjonssvikt, særlig i overgangen mellom gulv og sluk, er påregnelig.

Et annet sentralt moment i vurderingen om hvorvidt en skade er vesentlig, er størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen. I henhold til rettspraksis må utbedringskostnadene utgjøre 3-4 % av kjøpesummen for å kunne være et vesentlig forhold. Det er avvirket fra det forventbare som må være vesentlig, og det må derfor gjøres et fradrag for standardheving og økt levetid når størrelsen på utbedringskostnadene skal fastsettes.

Som følge av dette utgjør ikke utbedringskostnadene 3-5 % av kjøpesummen, slik rettspraksis krever.

Basert på en helhetsvurdering kan vi ikke se at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn objektivt påregnelig, jfr. Avhendingsloven § 3-9, 2. pkt. "

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 24.11.2009 (**bilag 11**). Her anførte kjøper blant annet:

"... I brev fra Protector Forsikring har de tatt utgangspunkt i at sluket på badet er årsaken til at gulv og vegger i to tiliggende soverom fikk omfattende vannskader. Indirekte har de rett i dette da sluket gikk tett, men vår klage bygger på påstand om at sluket ikke er årsaken til vannskadene, men manglende membran i gulv og i overgang gulv/vegg...

... Badet som er bekreftet oppusset av murer/fagperson, innehar membran, men mangler filtarmring, noe som igjen har ført til de omfattende skadene som vist i vedlegg 2. Dette er forhold som kjøper ikke har muligheten til å kontrollere, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 om uriktige og mangelfulle opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Med en kjøpesum på NOK 1.870.000 og utbedringskostnad på NOK 100.234 vil utbedringskostnaden i forhold til kjøpesum være på 5,36 %. Dette bekrefter med andre ord at utbedringskostnaden er et vesentlig forhold... ”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 30.11.2009 (**bilag 12**). Etter sekretariatets syn var det ikke sannsynliggjort at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Videre kom sekretariatet under tvil frem til at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her bemerket sekretariatet:

”Kjøper bør som et utgangspunkt kunne forvente at eiendommen, herunder baderommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og byggestandarder på oppføringstidspunktet med mindre det er opplyst om noe annet.

Utbedringskostnadenes størrelse er av stor betydning ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. I dette tilfellet legger sekretariatet til grunn at utbedringskostnadene vil beløpe seg til kr 127.250,- inkl mva. Dette tilsvarer om lag 6,8 % av kjøpesummen, forutsatt at andel fellesgjeld holdes utenfor. Etter sekretariatets oppfatning er dette høyt nok til at forholdet kan utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum i henhold til ”prosentlæren”.

I dette tilfellet er det opplyst i salgsdokumentasjonen om at baderommet er oppusset og at det er foretatt flislegging av murer. Sekretariatet er noe usikker på hvordan denne informasjonen skal forstås, men antar at kjøper kunne forvente at flislegging og underliggende arbeider var forsvarlig og fagmessig utført. I salgsdokumentasjonen er det gitt motstridende opplysninger om når baderommet ble pusset opp. Våtromsrapporten er datert senere enn selgers egenerklæringsskjema, og sekretariatet legger derfor denne til grunn for kjøpers forventninger.

Det er videre i salgsdokumentasjonen opplyst om at sluket trolig er fra byggeår. Det tilsier at kjøper måtte være forberedt på at det kunne være aktuelt å foreta utbedringer av dette innen ikke alt for lang tid.

Sekretariatet finner at dette må tillegges avgjørende vekt i vurderingen. Det er sekretariatets oppfatning at selv om skaden har sin opprinnelse i feilaktig oppbygging av overgang gulv/ vegg, var kjøpers berettigede forventninger svekket på grunn av opplysningene om alder på sluket.

Sekretariatet skal bemerke at det har vært i betydelig tvil, særlig på grunn av utbedringskostnadenes størrelse. I og med at det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger en mangel, har sekretariatet kommet til at vilkårene i avhendingsloven § 3-9, annet punktum ikke er oppfylt.”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 22.12.2009 (**bilag 13**). Av kjøpers klage hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring ga oss medhold i påstand 2 da utbedringskostnadene utgjør 6,8 % av kjøpesummen og dermed er høyt nok til at forholdet kan utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum i henhold til "prosentlæren".

Videre så uttrykker sekretariatet betydelig tvil i sin avgjørelse nettopp på grunn av ovennevnte. Når det gjelder skadens opprinnelse så viser sekretariatet til at det er kjøper som har bevisbyrden.

Vi henvendte oss til Protector Forsikring og ba om å få dokumentasjon på at oppussingen av badet var utført av murer slik det stod i egenerklæring fra selger.

... Protector Forsikring kan ikke fremlegge dokumentasjon på at arbeidet på badet er utført av fagfolk, men kommer med en påstand om at når et bad er pusset opp/oppgradert så ansees dette kun for å være overflatebehandling og ikke en rehabilitering.

... Vi har i mellomtiden hatt telefonkontakt med selger og han bekrefter at arbeidet er utført av ham selv, sammen med en bekjent og ikke av murer slik det står i egenerklæringen. Det skal legges til at noe av grunnen til at vi var villige til å betale den prisen vi gjorde for denne leiligheten var nettopp det faktum at badet var forholdsvis nytt og at vi derved ikke skulle få kostnader på dette i den nærmeste fremtid.

Rettslige forhold

Protector Forsikring har etter vår oppfatning ikke rett i sin påstand om at et bad som er oppusset/oppgradert ikke er å betrakte som en rehabilitering, men en overflatebehandling. Det er intet språklig grunnlag for en slik forståelse.

Det er etter vår oppfatning åpenbart at uttrykkene "oppgradering" og "pusset opp" ikke kan forstås som en referanse til overflatebehandling alene. Ved en overflatebehandling er det dessuten liten grunn til å benytte murer. Ved en oppgradering av badet gjelder våtromsforskriften som inneholder klare krav til legging av membran osv. Når selger opplyser at badet nylig er oppgradert og at dette er gjort av fagfolk, må kjøper åpenbart kunne forvente at arbeidene i våtrommene er utført i henhold til gjeldende normer.

Protectors forsøk på å definere "oppgradering" som "kun overflatebehandling" er ikke dokumentert, og har ikke verken språklig eller rettslig grunnlag (det er heller ikke forsøkt å vise til noe rettslig grunnlag for denne tolkningen), og fremstår som ren ønsketenkning fra Protectors side.

... Det opplyses i salgsprospekt og egenerklæring at badet er oppgradert og at dette er gjort av murer. Som det fremgår av vedlegg 3, har selger nå erkjent at dette er feil.

Vi har således dokumentert at selger har gitt uriktige opplysninger i henhold til avhendingsloven § 3-8. vi kan ut fra dette ikke se at det kan være forstandig tvil om ansvarsgrunnlaget i saken.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vi vil i den sammenheng bemerke at det i dette tilfelle er åpenbart at den mangelfulle opplysning har hatt betydning for avtalen, jf. § 3-8 annet ledd. En opplysning om at "selger har pusset opp badet selv sammen med en kamerat", ville umiddelbart gjort at vi som kjøper ville blitt skeptiske og ikke strukket oss like langt i budgivningen.

For øvrig vil vi bemerke at enhver bevisbyrde som eventuelt antas å påhvile kjøper, må være snudd når det fremkommer at selger bevisst har gitt uriktige opplysninger.

Subsidiært anføres at det uansett foreligger mangel i henhold til § 3-9 annet punktum...".

Vedlagt kjøpers klage fulgte brev til selskapet med anmodning om opplysninger om arbeid på bad, samt svar fra selskapet datert 07.12.2009 og 16.12.2009 (**bilag 14**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt utett baderom utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-8 og 3-9 annet punktum.