

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 433

22.11.13

**Saken omhandler:** Utett baderom. Avhendingsloven (avhl.) §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 2002, ble i desember 2012 solgt ”som den er” for kr. 3 025 000,-. Overtakelsen fant sted 13.02.2013. I mars 2013 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over en mulig lekkasje fra boligens bad i 2.etg og inn i tilstøtende soverom. Badet ble besikket av takstmann, og det ble avdekket at baderomsgulvet var utett. En bevegelse/mindre setning i betonggulvet på badet hadde mest sannsynlig medført defekt membran. Badet måtte totalrenoveres. På vegne av kjøper ble det anført at selger kjente eller måtte kjenne til at baderommet var utett, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at det hadde blitt påvist spor av tidligere lekkasje fra bad til tilstøtende rom. Lekkasjen var i et område på badet hvor selger tidligere hadde forsøkt å utbedre en elastisk fuge i overgang gulv/vegg. Det ble også anført at konstruksjonsfeil på bad gjorde at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at selger ikke hadde kjent til noen lekkasje fra badet i deres eiertid. Det ble bemerkt at selger hadde skiftet en fuge på baderommet ettersom den hadde begynt å bli misfarget og hard. Reparasjonen hadde blitt opplyst i selgers egenerklæring ved salget. Selskapet anførte også at etter det hadde blitt foretatt fradrag for standardheving på baderommet så ville ikke boligen være i vesentlig dårligere stand, jf. § 3-9, 2. pkt. Help Forsikring klaget saken inn til KFFE. Sekretariatet kom til at utett baderom verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9, 2.pkt. Help Forsikring AS er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 161 240,- inkl. mva (utbedringskostnader baderom).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om lekkasjen i badet utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets vurdering av 15.8.2013. Vurderingen følger som bilag 17 til sekretariatets redegjørelse, det vises derfor til denne.

Spørsmålet for nemnda blir etter dette hvorvidt det utette baderommet representerer en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum. I henhold til denne

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

bestemmelsen foreligger det en mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig.

Ut fra de opplysningene som fremkommer av sakens dokumenter, legger nemnda til grunn at lekkasjen skyldes en antatt revne i membranen som en følge av setninger i bygget. Nemnda anser ikke dette som en feilkonstruksjon av selve baderommet. Spørsmålet for nemnda blir etter dette hvorvidt det er et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare at en kjøper må bytte et 11 år gammelt bad når utbedringskostnadene utgjør i alt kr 160 000.

Foruten klagers anførsel om at badet har en konstruksjonssvikt, er nemnda enig i de momentene og det som klager i gjør gjeldende i sin klage til nemnda av 17.9.2013 (Bilag 18 til sekretariatets redegjørelse). Spørsmålet blir hvordan dette skal avveies mot det som er nevnt i forrige avsnitt – er eiendommen i vesentlig dårligere stand enn klager hadde grunn til å regne med. I dette spørsmålet har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet, Vold og Anderssen, har kommet til at eiendommen er i dårligere stand enn klager kunne regne med, men har under tvil kommet til at avviket ikke er vesentlig i karakter og omfang. Mindretallet, medlemmet Leisner har, basert på de samme momentene, under tvil kommet til at vesentlighetsterskelen er overskredet.

Konklusjonen er etter dette at lekkasjen i badet ikke utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

\* \* \*

Etter nemndas syn bør selskapet tilstrebe å gå inn på de konkrete momentene som gjør seg gjeldende i saker etter § 3-9 annet punktum, ikke bare simpelthen henvise til en prosentvurdering, slik det er gjort i denne saken i brev 19.06.2013 (Bilag 14 til redegjørelsen). En slik vurdering representerer ikke en riktig forståelse av vesentlighetskriteriet og vil oppleves utilfredsstillende for kjøpere, samt virke prosessdrivende. De eneste gangene hvor det kan være akseptabelt utelukkende å henvise til en prosentvurdering, vil være i de tilfellene hvor prosenttallet klart ikke oppfyller Høyesteretts anvisninger. En sak som denne, hvor prosenttallet er 5,3 % av kjøpesummen, er ikke en slik sak.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er avgitt md slik dissens som fremgår ovenfor.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1260

Enebolig ble i desember 2012 solgt "som den er" for kr. 3 025 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

#### **" ... Standard**

*... Bad/wc-rom loft med følgende:*

*Servant/skapinnredning med kirsebærfargede fronter/glassdører. Speil og lysarmatur. Dusjhjørne m/glasskyvedør. WC. Hjørnebadekar. 2 sluker i rommet...*

#### **... Byggeår**

*Ca. 2002... "*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2003 og hadde bodd i boligen i 9 år. Videre opplyste selger blant annet:

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

*Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom, herunder oppussing, siste 10 år? Svar: Ja. Kommentarer: Skiftet silikonfuge mellom vegg/gulv i dusj.*

*Pkt. 2.1. Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Er arbeidet gjort av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Ufaglært... "*

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 13.11.2012 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

#### **" ... Sammenfattet beskrivelse**

*... Den taksterte boligen har 1.etasje og loft (...) Gjennomsnittlig standard på overflater/innredninger. Normal brukslitasje...*

#### **... Byggeår**

*2002...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

**... 253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist**  
*Innvendige gulvflater i huset er belagt med eikeparkett og flis.*

**254 Overflater på innside yttervegg og innside vegger**  
*Innvendige vegger er overflatebehandlet med malte strier. Flis på baderommet...*

**... 310 Sanitærinstallasjoner, generelt**

*Bad/wc-rom loft med følgende:*

*- Servant/skapinnredning med kirsebærfargede fronter/glassdører. Speil og lysarmatur. Dusjhjørne m/glass-skyvedør. Wc. Hjørnebadekar. 2 sluker i rommet... ”.*

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold 13.02.2013 (**bilag 5**).

Ved e-post datert 21.03.2013 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over en mulig lekkasje fra badet i 2.etg og inn i tilstøtende rom. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

*”... Det er blitt avdekket en mulig lekkasje fra badet i 2.etg og inn i tilstøtende rom (...). Det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått...*

*... Det iverksettes undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang... ”.*

Help Forsikring AS rekvirerte Ose Ingeniørkontor AS v/ siv.ing. Trond Ose til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 13.04.2013 (**bilag 7**). Av rapporten hitsettes:

**”... 3. Påberopte forhold**

*Påberopt forhold gjelder funn av fuktskader på et soverom i 2.etasje mot tilstøtende bad, se foto og plantegning. Det er konstatert spor etter fukt og noe misfarging på nedre del av veggplate bak gulvlist og på bakside gulvlist, samt relativt ubetydelig skade på parkett under gulvlist. Kjøper opplyser at dette ble oppdaget etter innflytting da gulvlist ble fjernet for å male veggene i soverommet.*

*Vi har fått noe salgsdokumentasjon fra kjøper i form av egenerklæring og takst, og i egenerklæringen er det opplyst at silikonfuge mellom gulv/vegg er skiftet.*

*Skader som det reklamers på kan under visse forutsetninger være dekningsmessig under selgers- eller kjøpers villa-/hjemforsikring. I dette konkrete tilfelle er vi av den oppfatning at det påberopte forholdet evt. vil kunne dekkes av en slik forsikring, men begrenset til følgeskade på soverom. Hvis badet evt. er utett vil utbedring av badet normalt ikke dekkes av villa-forsikring.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Besiktigelse med påvisning av de påberopte forhold er foretatt. Ved måling med fuktindikator kan de ikke spores restfuktighet pr 04.04.2013, verken i gulv eller vegger i soverommet. Under besiktigelsen ble veggplate mot badet åpnet, se foto. Siktemålet var å kunne sjekke rørene i veggen, men disse ligger skjult i en form for dobbelvegg og kunne ikke påvises direkte. Det ble ikke konstatert spor etter fukt inne i selve veggen, kun nede ved bunnsvill/veggplate. Badet har to gulvsluk som begge var tilgjengelige for inspeksjon, men de ter ingen umiddelbart synlig smøremembran å se i slukpottene.*

*Kjøper opplyser at det etter overtakelse er konstatert relativt mye inntørket rustvann på gulvet under badekaret, og at det i kaldtvannsrøret til badekaret sto en umbraco-nøkkel i låseventilen på røret. Dette tyder på at det på et tidspunkt kan ha vært en form for lekkasje fra rørene i badet.*

*Gulv og vegg i badet er flislagt med elastisk fuger i overgang gulv/vegg. Denne fugen er ujevn og har vært forsøkt utbedret/forsterket etter at badet i sin tid var ferdig, ref. egenerklæring. Dette sammenholdt med fuktskade i soverom på motsatt side viser at overgang vegg/gulv har vært utett og at selger har forsøkt å utbedre dette.*

#### **4. Referanse og tekniske krav Vurdering av avvik og eventuell svikt – Konklusjoner**

*... Den aktuelle boligen er opplyst å være oppført i 2002 og det må dermed antas at den er godkjent og oppført i henhold til PBL 1985 med tilhørende byggeforskrifter av 1997.*

*Det er konstatert spor av fuktskade på en begrenset del av soverommet, og i badet ble det konstatert spor etter lekkasjevann på gulvet og at den elastiske fugen i overgang gulv/vegg mot soverom er forsøkt reparert. Ved besiktigelsen var alt tørt.*

*Det kan evt. være en sammenheng mellom lekkasje fra rør og vanngjennomtrekking fra bad til soverom. Selv om fugen er tett skal vegg og gulv i badet likevel være vanntett dersom det finnes en tilfredsstillende utført membran, utført iht. kravene i TEK97.*

*Undertegnede kan i dette tilfellet ikke konkludere sikkert med at gulv/vegg i badet eller vannrørene er utette og at det på nåværende tidspunkt foreligger et avvik. Det må i så fall utføres ytterligere undersøkelser av gulv og vegger, inkl. rørlegger-bistand...*

*... Dersom det viser seg at badet er utett pga. svikt i membran må dette karakteriseres som et avvik i forhold til TEK97... ”.*

Help Forsikring AS oversendte skaderapporten til selskapet i e-post datert 25.04.2013 (**bilag 8**). I e-posten ble det videre bemerket:

*” ... Vedlagt følger kopi av takstrapport.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Som det fremgår av denne, er det ikke mulig på nåværende tidspunkt å fastslå årsaken til fuktmerkene på soverommet mot badet. Det er imidlertid klart at det har vært en lekkasje, og det bes opplyst om selger har kjennskap til hva årsaken til fuktmerkene er, og hva som ble gjort for å hindre/utbedre forholdet. Det bes også om at det knyttes en kommentar til hvorfor det er lagt ny fuge langs gulvet på badet.”.*

I e-post datert 06.05.2013 (**bilag 9**) ga selskapet følgende opplysning til Help Forsikring AS:

*”... Jeg har nå vært i kontakt med selger. De forteller at de ikke har vært kjent med noen lekkasje i deres eiertid. De har heller ikke sett noen fuktmerker.*

*Fugen i dusjen ble skiftet da denne hadde begynt å bli misfarget og hard.”.*

Help Forsikring AS ba om ytterligere opplysninger fra selskapet i e-post datert 08.05.2013 (**bilag 10**). I e-posten ble det bemerket:

*”Fugen er også skiftet bak badekaret, der hvor det er påvist fukt mot tilstøtende rom. Hva var årsaken til at selger også skiftet fugen her?”.*

Selskapet besvarte Help Forsikring AS sitt spørsmål i e-post datert 14.05.2013 (**bilag 11**). Her opplyste selskapet:

*”Det er samme fuge på samme vegg. De skiftet denne så langt det lot seg gjøre grunnet at denne var blitt misfarget og hard.”.*

Help Forsikring AS rekvirerte på nytt Ose Ingeniørkontor AS v/ siv.ing. Trond Ose til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet en ny skaderapport datert 04.06.2013 (**bilag 12**). I rapporten fremgikk det at kjøper hadde foretatt en test av baderommets tetthet og avdekket at baderomsgulvet var utett. Av rapporten hitsettes:

*”... Det vises til vår tidligere rapport datert 13.04.2013 utført på Deres oppdrag...*

*... I vår nevnte rapport har vi foretatt en vurdering av utbedringsbehov og reparasjonskostnader basert på det skadeomfang som på det tidspunkt var avdekket. I ettertid har forsikringstaker foretatt en test av badets tetthet og avdekket at baderomsgulvet er utett. Det foreligger dermed grunnlag for en revidert vurdering av behov for utbedring.*

## **2. Bygningens tilstand**

*Ved ny besiktigelse 27.05.2013 er det konstatert fukt i himling i stua samt fukt også i listverk og vindus-utforing, se foto. Dette har oppstått etter at kjøper dagen i forveien utførte en test av badegulvets tetthet ved å montere en ”renne” av EPS-isolasjon langs veggene mot tilstøtende soverom. Det ble tømte vann tilsvarende ca. 2 cm dybde i denne renna, og kjøper kunne da konstatere at dette*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

vannet forsvant. På kvelden den 26.5 ble det ikke konstatert noen fukt i tilstøtende soverom eller i underliggende stue, men dagen etter hadde vannet trengt gjennom etasjeskilleren og ned i himling/vegg/vinduskarm.

Som omtalt i vår rapport 13.4.2013 kunne utett bad påvises ved tetthetsprøve, med risiko for følgeskade. Den test kjøper nå har foretatt dokumenterer at badet er utett, dvs. at det enten mangler membran eller at denne er defekt. Iht. kjøpers innhentede opplysninger skal badet i sin tid være utført av fagfolk og det må da antas å være montert en form for membran. Skadebildet tyder på at det kan ha oppstått en form for bevegelse/mindre setning i betonggulvet på badet og at membranen dermed har revnet. Undertegnede konklusjon er at membranen er defekt og at badet derfor må totalrenoveres.

### 3. **Behov for utbedring, økonomiske konsekvenser**

Det finnes ingen annen fullverdig metode for utbedring av utett gulv enn total-renovering av badet. Det må legges til grunn at vegg i soverom må utbedres og at badet tømmes og renoveres...

... De beregnede kostnader er angitt i detaljert kalkyle i vedlegg (...) **kr. 161.240,- inkl. mva.**

Utbedringskostnader som er angitt ovenfor er beregnet uten hensyn til at alle bygningsdeler ved et bruktkjøp i utgangspunktet må påregnes å være slitt i forhold til sin alder. I forbindelse med vurdering av eventuell kompensasjon i form av prisavslag/erstatning må normal levetid vurderes, slik at kompensasjonens størrelse står i forhold til differansen mellom påregnelig tilstand ved kjøp og den faktiske tilstand. Den aktuelle bygningsdel/komponents normale levetid må da vurderes.

I dette tilfellet har badet en alder på ca. 11 år og det anses dermed å være grunnlag for beregning av slik prisdifferanse... ”.

Help Forsikring AS oversendte skaderapporten til selskapet i e-post datert 13.06.2013 (**bilag 13**), og fremsatte spesifisert reklamasjon på vegne av kjøper. Av kjøpers e-post hitsettes:

” ... I forbindelse med oppussing ble det avdekket fuktmerke nede langs gulvet mot badet. Som det fremgår av vedlagte skaderapport, er det nå påvist at badet ikke er tett. lekkasjen er lokalisert i området hvor selger har lagt ny fuge, og i samme område som fuktmerket på naborommet først ble avdekket...

... Avhl. § 3-7

I følge selgers egenerklæring er det kun lagt ny fuge på badet i dusjsonen, det er utover dette ikke gitt noen negative opplysninger om badet. Basert på hva som nå er avdekket, stilles det spørsmålstegn ved den bakenforliggende årsaken til at selger valgte å legge ny fuge badet. Dette da lekkasjen som nå er avdekket er lokalisert nettopp hvor det er skiftet fuge, det er også her det ble avdekket fuktmerke i tilstøtende rom. Det er med andre ord klart at det også tidligere har vært en lekkasje. Årsaken til

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*lekkasjen er i følge befarende takstmann bevegelser i konstruksjonen som trolig har ført til at membran har revnet. Dette har ikke skjedd i kjøpers eiertid.*

*Feil på våtrom er opplysninger enhver kjøper må forvente det opplyses om, og som selger måtte forstå skulle vært gitt i anledning salget. Hadde kjøper fått opplyst at badet ikke var tett, ville det fått betydning for prisen kjøper hadde vært villig til å gi. Forholdet er klart egnet til å virke inn på avtalen.*

*Forholdet utgjør en mangel jf. avhl. § 3-7.*

### Avhendingsloven § 3-9, 2.pkt

*Under enhver omstendighet er avviket fra det våre kunder kunne forvente så alvorlig og omfattende at vesentlighetskriteriet i avhl § 3-9, 2.pkt er oppfylt.*

*Badet er fra boligens byggeår, og således godt innenfor forventet levetid og en svikt i badets tettesjikt er følgelig helt upåregnelig. Forholdet innehar et betydelig skadepotensial og fordrer en snarlig utbedring. Kostnaden knyttet til utbedring er betydelig og utgjør i overkant av 5 % av boligens verdi. Slik boligen fremstår i dag er den vesentlig dårligere enn hva kjøper hadde grunn til å forvente.*

*Det anføres å foreligge en mangel jf. avhl. § 3-9 2.setning.*

### Krav om prisavslag

*Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene, total kr 161 240 jf. avhl. § 4-12 2.ledd...".*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 19.06.2013 (**bilag 14**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

### **"... Vedrørende selgers opplysningsplikt**

*Etter vårt skjønn er det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold.*

*Som tidligere opplyst har selger ikke vært kjent med noen lekkasje fra badet i deres eiertid. Fugen ble skiftet da den var begynt å bli misfarget og hard. Selger har videre opplyst i sitt egenerklæringsskjema at dette arbeidet ble gjort ufaglært.*

*Slik selskapet ser saken er det heller ikke bevist at selger måtte kjenne til forholdet...*

*... Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingslovens § 3-7...*

### **... Vedrørende vesentlighetsvurderingen**

*Spørsmålet er da om forholdene medfører at boligen, sett under ett, er i vesentlig dårligere stand enn objektivt å forvente, jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt...*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*... Det fremkommer av salgsdokumentasjonen at boligen er bygget i 2002. Ved vurderingen er det av betydning hvilken alder den aktuelle bygningsdel har (...) Dersom det ikke er opplyst noen alder på bygningsdelen skal byggeår legges til grunn for vurderingen, dette følger blant annet av LB-2006-075433. Badet er i denne saken 11 år gammelt ved overtagelse...*

*... Avhendingsloven forutsetter at kostnadene bør utgjøre en viss andel av kjøpesummen for at forholdet skal anses som vesentlig...*

*... Hva gjelder utbedringskostnadene, vises det til LB-2008-143915 der det uttales at det korrekte må være å ta utgangspunkt i det en kjøper eventuelt ville hatt krav på etter det er gjort fradrag for standardheving.*

*Slik Selskapet ser saken vil utbedringen av badet medføre en betydelig standardheving. Denne standardhevingen må komme til fradrag i vesentlighetsvurderingen...*

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

Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) i e-post datert 08.12.2013 (**bilag 15**). I klagen fastholdte kjøper at utett baderom utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt. Av kjøpers klage hitsettes:

*” ... Avhl. § 3-7*

*Fuktmerket som ble avdekket av kjøperne viser med all tydelighet at det har vært en lekkasje fra badet også tidligere. Dette sammenholdt med at selger har sett seg nødt til å skifte fugen på badet viser slik denne side ser saken, at selger har hatt kjennskap til forholdet. Badet er dyreste rommet i boligen, og feil på baderom innehar et betydelig skadepotensial. Forholdet utgjør et ”omstende” enhver kjøper må forvente det opplyses om. Det foreligger ingen rimelig grunn for selger å ikke opplyse om det.*

*Hadde kjøperne fått opplyst at det tidligere hadde vært en lekkasje fra badet ville det fått betydning for den prisen de hadde vært villige å gi for boligen. Forholdet er klart egnet til å virke inn på avtalen...*

*... Avhl. § 3-9, 2.setning*

*Under enhver omstendighet er avviket fra det våre kunder kunne forvente så alvorlig og omfattende at vesentlighetskriteriet i avhl § 3-9, 2.pkt er oppfylt.*

*Badet er fra boligens byggeår (2002), og er således godt innenfor forventet levetid, en vikt i badets tettesjikt er følgelig helt upåregnelig. Svikten har da heller ikke sammenheng med elde og slitasje, men er et resultat av konstruksjonsfeil. Forholdet innehar et betydelig skadepotensial og fordrer en snarlig utbedring. Kostnaden knyttet til utbedring er betydelig...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*... Bad har en forventet levetid opp mot 25 år, og det er følgelig ikke påregnelig med full renovering av badet etter kun ti/elleve år...*

*... Slik boligen fremstår i dag er den vesentlig dårligere enn hva kjøperne hadde grunn til å forvente.*

*Det foreligger en mangel jf. avhl. § 3-9, 2.setning... ”.*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved brev og e-post datert 09.08.2013 (**bilag 16**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 15.08.2013 (**bilag 17**). Sekretariatet kom frem til at utett baderom verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

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

*Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt eiendommen har 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.*

*Kjøper anfører at selger har tilbakeholdt opplysninger om lekkasje og utett baderom, og viser til at selger har skiftet ut elastisk fuge i overgang gulv/vegg i sin eiertid. Det er i dette området det er lokalisert en lekkasje mot tilstøtende rom.*

*Det er for sekretariatet ikke dokumentert at selger faktisk har hatt kunnskap om utett baderom og lekkasje fra nevnte rom. Sekretariatet finner det heller ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at skadeforholdet er et forhold som selger måtte kjenne til, jf. avhl. § 3-7. De fremlagte skaderapporter fra Ose Ingeniørkontor AS dokumenterer at baderommet er utett og at det har vært en lekkasje i selgers eiertid. Skaderapportene sier imidlertid ikke noe om lekkasjens omfang eller synlighet, og om det er naturlig å legge til grunn at forholdet er noe en alminnelig huseier måtte kjenne til.*

*Sekretariatet kan derfor ikke konkludere med at selger har opptrådt klanderverdig ved ikke å opplyse om utett baderom. Skadeforholdet utgjør ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Spørsmålet blir da om utett baderom gjør at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt foreligger det en mangel dersom eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal ved vurderingen foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen.*

*Et viktig moment ved vesentlighetsvurderingen i § 3-9, er salgsdokumentene og hvilke opplysninger kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen. Salgsopplysningene viser hva kjøper kunne forvente ved boligens tilstand ved salget.*

*I salgsprospektet ble kjøper opplyst om at boligen og baderommet var bygget i 2002, og var 11 år gammel på avtaletidspunktet. I verdi- og lånetaksten ble boligen opplyst å ha gjennomsnittlig standard på overflater/innredninger og normal bruksslitasje. Boligens bad i 2.etg ble opplyst å ha fliser på gulv og vegger, samt dusjhjørne og hjørnebadekar. I selgers egenerklæring opplyste selger at han ikke kjente til feil med boligens bad. Selger opplyste videre at det hadde blitt skiftet en silikonfuge mellom vegg/gulv i dusj, og at arbeidet hadde blitt utført av ufaglært person.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper ved å lese salgsdokumentene ikke måtte forvente at baderommet var utett som følge av brudd i membranen. Det skadeforhold som er avdekket utgjør følgelig et avvik fra hva kjøper kunne forvente ved boligen ved avtaleinngåelsen.*

*Et annet moment ved vesentlighetsvurderingen er utbedringskostnadenes størrelse vurdert opp mot boligens kjøpesum. I Rt. 2010 s. 103 konkluderte Høyesterett med at dersom vesentlighetskriteriet i § 3-9, 2.pkt skal være oppfylt så må utbedringskostnadene som et utgangspunkt utgjøre om lag 5-6 % av kjøpesummen.*

*Ose Ingeniørkontor AS v/siv.ing. Trond Ose er av den oppfatning at baderommet må totalrenoveres som følge av brudd i membranen med en total kostnad på kr. 161 240,- inkl. mva. Utbedringskostnadene utgjør ca. 5,3 % av boligens kjøpesum.*

*Selskapet er imidlertid av den oppfatning at man ved vurderingen av utbedringskostnadenes størrelse sammenholdt med kjøpesummen, må ta utgangspunkt i det en kjøper eventuelt ville hatt krav på etter at det er gjort fradrag for standardheving. Det vises i den sammenheng til Borgarting lagmannsretts dom med referanse LB-2008-143915.*

*Sekretariatet er enig i at det i nærværende sak er riktig å nedjustere utbedringskostnadene ved prosentberegningen. Dette sett hen til at badet var 11 år gammelt ved avtaleinngåelsen, og hadde en atskillig kortere restlevetid enn et nyrenovert bad. Etter at fradrag for standardheving er gjort, er sekretariatet av den oppfatning at utbedringskostnadene ikke vil overstige vesentlighetsterskelen i avhl. § 3-9, 2.pkt.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Etter en helhetsvurdering kommer sekretariatet derfor til at et 11 år gammelt utett bad ikke kan sies å utgjøre et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt.*

*Sekretariatet konkluderer med at boligen ikke har en mangel etter avhendingslovens regler.”.*

Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) i brev datert 17.09.2013 (**bilag 18**). Av kjøpers klage hitsettes:

*”... Klagen bes oversendt Klagenemnda for Eierskifteforsikring.*

*Det fastholdes at boligen er mangelfull, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 2.setning.*

### Sakens bakgrunn

*Hva gjelder sakens fremstilling vises det i hovedsak til tidligere redegjørelse.*

*Denne side ser det imidlertid nødvendig å komme med noen presiseringer.*

### Avhl. § 3-7

*Denne side fastholder at selger må ha kjent til utettheten i badet, det foreligger ingen rimelig grunn for selger å være uvitende. Til støtte for dette vises det til at det er påvist at det også tidligere har vært en lekkasje. Fuktmerkene på parketten som kjøper oppdaget, skyldes en lekkasje som har oppstått i selgers eiertid. Dette sammenholdt med at selger har skiftet deler av fugen bak badekaret nettopp der hvor lekkasjen er lokalisert, viser slik denne side ser saken, at selger har vært kjent med lekkasjen. Kjøper fester ikke lit til selgers forklaring hva gjelder årsaken til at fugen ble skiftet. I følge selger ble fugen skiftet fordi den var misfarget, altså ut fra kosmetiske hensyn. Denne begrunnelsen fremstår som noe underlig all den tid fugen er skjult bak badekaret, og ikke er synlig.*

*Det skal videre presiseres at det i selgers egenerklæring kun er opplyst at det er fugen i dusjen som er skiftet, det er ikke opplyst at selger også hadde sett seg nødt til å skifte deler av fugen bak badekaret. Av vedlagte bilde kan en tydelig se at det er påført et ekstra lag med fugemasse på et lite område langs gulvet bak badekaret, det er her lekkasjen er lokalisert.*

*Videre fremstår det som usannsynlig at kun deler av fugene på badet skulle være harde og misfargede. Dersom det hadde vært benyttet en fugemasse som ble misfarget og hard, ville dette vært synlig langs alle fugene på badet, noe som ikke er tilfellet. De opprinnelige fugene fremstår verken som misfargede eller harde. Dette viser slik denne side ser saken, at misfarging ikke kan ha vært årsaken til at selger så seg nødt til å skifte enkelte av fugene.*

*Det vises for øvrig til vedlagte bilder som med all tydelighet viser fuktmerkene fra lekkasjen i selgers eiertid. At selger nekter for at det har vært en lekkasje fra badet i hans eiertid kan ikke tillegges vekt da det er dokumentert at det faktisk har vært en lekkasje. Det må videre legges til grunn at selger hatt kjennskap til lekkasjen, det foreligger ingen rimelig grunn for selger å være uvitende.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Hadde kjøperne fått opplyst at det tidligere har vært en lekkasje fra badet ville det fått betydning for den prisen de hadde vært villige til å gi for boligen. Forholdet er klart egnet til å virke inn på avtalen.*

*Det foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-7.*

### Avhl. § 3-9 2.setning

*Sekretariatet er av den oppfatning at vesentlighetskriteriet ikke er oppfylt, fordi kostnaden knyttet til utbedring med fratrukk for elde og slitasje ikke utgjør 5 % eller mer av kjøpesummen. Denne side er ikke enig i dette. Vesentlighetsvurderingen er ikke et spørsmål om prosentregning.*

*Vesentlighetsvurderingen skal, jf. høyesterettspraksis gjøres ut fra en skjønnsmessig helhetsvurdering hvor skadens art, omfang, betydning for boligen og levetidsbetraktninger er sentrale momenter (...) Det sentrale er hva kjøperne hadde grunn til å forvente basert på de opplysninger som var gitt om badet.*

*I denne saken er det snakk om at bad som ble oppført i 2002. Det var ikke gitt risikoopplysninger som skulle tilsi at badet var i en forvattning som fordret full renovering. Bad har en forventet levetid på opp mot 25 år, badet i herværende sak er kun 11. Lekkasjen skyldes en konstruksjonsfeil, og følgelig helt upåregnelig. Videre er det snakk om et forhold som innehar et betydelig skadepotensial, og som fører til stor ulempe for kjøperne. Det er ikke snakk om kosmetiske feil, men et forhold som får betydning for bruken.*

*Lekkasjen kan ikke utbedres lokalt, men fordrer en full renovering av badet. I tillegg til at kostnaden er betydelig, er kjøperne nå uten et fungerende bad.*

*Feilens art sammenholdt med kostnaden knyttet til nødvendig utbedring utgjør et vesentlig avvik fra det forventbare.*

*Det foreligger en mangel jf. avhl. § 3-9 2.setning.*

### Prisavslag

*Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene, totalt kr 161 240 jf. avhl. § 4-12 2.ledd."*

**Vedlagt kjøpers klage fulgte bilder av skadeforholdet (bilag 19).**

**Selskapet oversendte sine kommentarer til KFE i e-post datert 19.09.2013 (bilag 20).** Av selskapets e-post hitsettes:

*"Selskapet er enig i vurderingen foretatt i sekretariatet og har ikke noe ytterligere å tilføye i saken.*

*For det tilfelle KFE skulle være av en annen oppfatning enn sekretariatet bes KFE om å ta stilling til prisavslagetets størrelse."*

# KFE

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt utett baderom utgjør mangel etter avhendingslovens §§ 3-7 og 3-9 annet punktum.