

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 078

26.05.08

**Saken omhandler:** Mangler ved brannmur og lekkasje i tak, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1908, ble i oktober 2006 solgt "som den er" for kr. 2.010.000,-. Overtakelse fant sted 13.10.2006. En og en halv måned etter overtagelse reklamerte kjøper til selskapet over forhold vedrørende vannlekkasje i tak, glippe ved ytterdør og dør til bakgård, råte under dør til bakgård, luftlekkasje rundt vinduer, fyringsforbud samt defekt vindu på loft. Det ble anført at kjøper ble gitt uriktige og manglende opplysninger vedrørende de reklamerte forhold. Selskapet avviste ansvar på bakgrunn av at opplysningene som fremgikk i boligsalgsrapporten gjorde at forholdene ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand. Saken ble oversendt til KKFE, som av slo kjøpers krav med den begrunnelse at de forhold som var avdekket ikke utgjorde en mangel etter de påberopte bestemmelser.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr. 51.250,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Etter en gjennomgang av saken er nemnda i det vesentlige enig med sekretariatets vurdering av 03.01.2008. Vurderingen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor til denne.

**Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-228

Enebolig oppført i 1901, ble i oktober 2006 solgt "som den er" for kr. 2.010.000,- jf kjøpekontrakt (bilag 1).

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/ selgers egenerklæring (**bilag 2**). Fra selgers egenerklæring hitsettes:

**Punkt 3:** *Kjenner du til problemer med ildsted/ skorstein/ pipe, for eksempel dårlig trekk, sprekker eller lign.? Svar: Nei.*

**Punkt 13:** *Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/ heftelser/ krav vedrørende eiendommen? Svar: Nei.*

**Punkt 15:** *Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år? Svar: Nei.*

I boligsalgsrapporten (**bilag 3**) ble det opplyst:

S. 3: **"Konklusjon:** *Boligen ble påbygget og oppgradert ca 1978, og er generelt i bra byggt teknisk stand. Den innvendige standarden delvis fra den tiden, er derfor noe varierende og ikke helt tidmessig".*

S.7: **"Vinduer og dører: Vurdering:**

*Ytterdørene har varierende alder (antatt fra 1970 årene), og er på befaringdagen i henhold til alder i vanlig bra funksjonell stand, normal slitasje, enkelte trenger oppgradering/ justering".*

S. 8: **"Takkonstruksjon**

*Vurdering: Mønt takkonstruksjon er på befaringen i tilsynelatende vanlig bra stand, og i henhold til alder uten unormale avvik. På grunn av endring av byggeforskrifter/ styrkekrav, holder konstruksjonene antatt ikke nåtidens styrkekrav. Det er svart/ skjoldet og spor etter lekkasje på loft, eier vet ikke om forholdet, og er derfor antatt av eldre årgang fra før taktekkingen ble skiftet".*

**"Taktekking**

*Vurdering: Taktekking er skiftet til betongpanner i følge eier antatt ca. 1994. Tekkingen ligger på befaringen generelt jevnt og ordentlig. Gesimskasser er oppgraderte og i bra stand, vanlig aldring/ slitasje."*

S.10: **"Piper og ildsteder: Vurdering:**

*Pipa muret av tegl, det er peis med oljefyring i stue. Pipe/ ildsted har i følge eier ikke vært i bruk på lang tid, ble heller ikke kontrollert ved befaringen. Pipa er værslitt over tak, og for å unngå vanninntrenging anbefales vedlikehold/ behandling".*

Kjøper overtok eiendommen 13.10.2006 (**bilag 1**). Ved brev av 27.11.2006 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 4**). Det ble reklamert over vannlekkasje i taket i gangen, glippe ved ytterdør og dør til bakgård, råte under dør til bakgård, luftlekkasje rundt vinduer, fyringsforbud ikke opplyst av selger

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

samt defekt vindu på loft. Vedlagt reklamasjonen fulgte tilstandsrapport datert 02.06.2005, samt billedokumentasjon.

Av reklamasjonen hitsettes:

*"Vannlekkasje tak er etter selger ikke kjent, dette er uforstående for oss da dette er slik vi ser det ikke noe nytt.*

*Uisolert luke til kaldloft er ikke omtalt i taksten, takstmann henviser til hva som var normalt på 70-tallet. På 70-tallet var det normalt å isolere alle rom mot kalde sider. På visning var denne spikret igjen.*

*Dør ut til bakgård, ved skifte av denne oppdages det store råteskader, råteskadene på ramme under dør var så store at denne smuldret mer eller mindre bort, likens var det stor vannskade på treverk på innsiden av dørlist på yttersiden, dette grunnet feil utførelse av vannbord over dør, dette var ikke opplyst noen steder.*

*Rundt de fleste vinduer er det stor luftlekkasje, vinduene i kjelleren er av eldre dato og må påregnes skiftes, men spesielt takvinduene som er av nyere dato, tak ble skiftet i 1994, er det stor luftlekkasje. Dette er mye mer enn det som kan påregnes etter alder. Et vindu på loft er det ikke mulighet å lukke ventilen, og det kan ikke åpnes og lukkes nå på høsten, vinduet kunne lukkes og åpnes ved visning. Dette var ikke opplyst noen steder.*

*Balkongdøren er det stor glippe, 2,2 cm nede mellom karm og dørbord. Dette er et resultat av dårlig arbeid ved innsetting.*

*Fyringsforbud på pipe, dette fyringsforbudet var utstedt den 02.06.2005. Dette var forkynt eier med tilstandsrapport. Fyringsforbud er gitt pga. at det mangler brannmur i kjeller".*

Fra tilstandsrapporten datert 02.06.2005 fremgikk det at brannmuren hadde feil størrelse og sprekker. I tillegg var det krysset av for at det forelå fyringsforbud.

Kjøper krevde primært prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, og subsidiært heving av avtalen. Ved brev av 05.12.2006 (**bilag 5**) avslo selskapet kjøpers reklamasjon vedrørende ytterdørene og vinduet på loftet. Selskapet begrunnet sitt avslag med at det ble gitt utfyllende opplysninger i boligsalgsrapporten for begge punktene. Disse reklamerte forhold utgjorde ikke en mangel etter avhendingsloven, jf § 3-1.

For de ytterligere reklamerte forhold opplyste selskapet at det måtte innhentes mer dokumentasjon før de kunne ta stilling til dette.

Ved brev datert 07.12.2006 innga selger sine kommentarer vedrørende reklamasjonen (**bilag 6**). Selger hadde følgende kommentarer til reklamasjonen:

*"Luke til kaldloft – da vi bygget ut i -78 ble denne luken spikret igjen av min eksmann...At luken er feil kjenner jeg ikke til.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Vannlekkasje tak kjenner jeg ikke til da jeg ikke har sett noe vann i rom verken i 2. Etasje eller 1. Etasje. Jeg fikk fagfolk til å skifte taket ca. -94 og har ikke merket noe galt etter at taket ble skiftet.*

*Fyringsforbud – da jeg i 2005 hadde kontroll av brannvesenet fikk jeg muntlig beskjed om at det manglet oversikt over strømkursene i tavlen. Jeg fikk kontakt med elektriker som ordnet opp dette. Jeg fikk også muntlig beskjed om at det ikke var brannmur mot soverom, men at det var et ganske stort hulrom inn til vegg soverom som gjorde at det ikke ble så mye varme som kom på denne veggen. Noe brannforbud kan jeg ikke huske jeg fikk. Jeg ga også beskjed om at jeg fyrte med koks og at jeg skulle selge huset neste år. Jeg fikk da beskjed om at det ikke var farlig og at de nye eierne kunne fikse dette. Dette var helt glemt fra min side og jeg ser nå at dette burde vært opplyst når tilstandsrapporten ble laget, noe jeg beklager”.*

Ved e-post datert 12.12.2006 (**bilag 7**) opplyste selgers datter at selger ikke husket hvem som hadde utført taktekingen og at hun ikke hadde klart å finne frem noen kvittering for arbeidet. Videre ble det opplyst at selger ikke kunne huske å ha lest om fyringsforbudet, men at hun husket å ha blitt fortalt av brannvesenet at det ikke var farlig å fyre med koks.

Ved brev datert 11.02.2007 ble det av kjøper fremlagt et prisoverslag signert Byggmester Linndal for utbedring av forholdene (**bilag 8**). Det ble opplyst at pkt. 5 i prisoverslaget var et nytt pkt. som ble oppdaget etter at skademeldingen var innsendt. Dette gjaldt ufagmessig utførelse av gulvspon som var spikret rett på mur. Dette måtte utbedres pga. stor trekk og kulde problemer. Utbedringskostnadene ble i overslaget satt til kr. 48.750,- inkl. mva. Utbedringen av lekkasjen i taket ble antatt å beløpe seg til kr. 13.000,- eks. mva, mens brannmuren ble vurdert til kr. 9.000,- eks. mva.

Ved brev datert 27.02.2007 avslo selskapet kjøpers reklamasjon (**bilag 9**). Det var ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen etter avhl §§ 3-7 og 3-8. Forholdene utgjorde heller ikke et vesentlig avvik fra forventet stand fra det som kunne forventes ved avtaleinngåelsen, jf avhl § 3-9, 2.pkt.

Av brevet hitsettes:

*”Vedrørende avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8: Selger har aldri opplevd lekkasje inne i boligen. Selger kjenner heller ikke til noe fyringsforbud gitt av brannvesenet. Ved en inspeksjon av brannvesenet fikk hun beskjed om at hun kunne fyre med koks, noe hun også gjorde. Det er hennes eksmann som monterte luken til loftet og hun hadde ikke kunnskaper om hvorvidt denne var isolert eller ikke.*

*For de andre punktene har ikke selger hatt noen kunnskap om de forholdene det er reklamert over. Dette må legges til grunn for denne vurderingen, og det foreligger altså ingen mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jf § 3-9, 1.pkt.”*

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, anførte selskapet videre:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"I følge uttalelsen fra byggmester Linndal så har lekkasjen årsak i at det er sprekker på puss på pipe over tak. Popen er i teglstein og ettersom annet ikke fremgår av salgsdokumentasjonen legges det til grunn at den er fra byggeåret 1908. Teglsteinspiper har hat. NBI en forventet levetid på 20- 40 år før rehabilitering må påregnes. I dette tilfellet er derfor levetiden klart utlevd og det er således ikke upåregnelig at lekkasjer som følge av dette har oppstått. I tillegg står det nettopp om dette i boligsalgsrapporten på s. 10... Det er således gitt opplysninger om dette og derfor ingen mangel i hat. det som følger av avtalen, jf avhl § 3-1. Under enhver omstendighet er det ingen mangel etter avhl § 3-9, 2.pkt.*

*Når det gjelder råte i ytterdør til bakgård gjelder det samme her. Dørene er i boligsalgsrapporten på s. 7 gitt TG 2 noe som tilsvarer middels kraftige symptomer på svikt. Og det står videre at enkelte av dem trenger "oppgraderinger/ justeringer". Nederst på s. 7 i boligsalgsrapporten står det at utvendige dører i hat. NBI har en levetid på 20- 50 år. Dørene er antatt fra 1970 årene slik det står i rapporten og har således utlevd ca. 30 år av sin forventede levetid og vi er dermed innenfor den tiden da kjøper overtar risikoen for at svikt kan oppstå. Dette er heller ingen mangel i hht. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.*

*Når det gjelder at pipen ikke er pusset forskriftsmessig, luke til loft ikke er isolert og det er spikret gulvspan rett på mur er det spørsmål om dette utgjør et vesentlig avvik fra hva man kunne forvente ved kjøp av denne eiendommen. boligen fremsåt med noe behov for oppgradering til dagens standard, jf boligsalgsrapporten s. 3. Videre er det gitt TG 2 på svært mange bygningsdeler som indikerer middels kraftige symptomer på svikt. Stedvis er det også gitt TG 3. Dette indikerer at det er flere deler av boligen som må påregnes utbedring og vedlikehold innenfor et kortere tidsperspektiv".*

Kjøper opprettholdt sitt krav ved brev datert 14.03.2007 (**bilag 10**). Det ble vist til at selger hadde mottatt fyringsforbud og at det hadde vært lekkasje i taket siden innflytting.

Ved feildatert brev av 27.02.2007 opprettholdt selskapet sitt standpunkt (**bilag 11**). Selskapet vedkjente at det var gitt manglende/ uriktige opplysninger etter avhl §§ 3-7 og 3-8 vedrørende fyringsforbudet. Selskapet var imidlertid av den oppfatning at mangelen ikke ville ha innvirket på kjøpet etter paragrafenes 2.ledd, dette med bakgrunn i at utbedringskostnadene utgjorde mindre enn 0,5 % av kjøpesummen.

Kjøper kontaktet advokat Cecilie Engebretsen for bistand i saken. Ved brev av 20.11.2007 opprettholdt kjøper ved advokat sitt krav (**bilag 12**). Vedlagt ble det fremlagt takstrappreport utarbeidet av Takst team AS datert 06.09.2007 (**bilag 13**), samt bildedokumentasjon over fuktskadene. Av takstrappporten (som tok for seg utetthetene i yttertaket) fremgikk det at årsaken til lekkasjen i taket var utettheter i pipe/ pipebly og at sutaksplater på tilbygget var lagt feil i overgangen. Skadeomfanget omfattet fuktskader i panelt himling i trappegangen samt fuktskader/ oppsvellinger i sponplatene på veggen ved trappen. Av rapporten hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*”Veggen er uforet og platekledd med 22 med mer gulvplater. Dette medfører at en ilpapping er vanskelig. Utbedringen må da foregå ved at man fjerner veggen og forer ut med nye spikerslag og plater slik at vegg fortsatt slutter tett til trappen. Deler av trappen må demonteres og monteres for tilkomst til utbedringen”.*

Utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr. 40.000,- inkl. mva. utover dette hadde kjøper hatt blikkenslager til å bekle pipen med blikk over taket. I tillegg ville utskifting av pipebly være nødvendig. Dette utgjorde til sammen kr. 20.000,- inkl. mva.

Ved brev datert 24.10.2007 opprettholdt selskapet sitt standpunkt (**bilag 14**). Det ble anført at manglende opplysninger om forholdet ved brannmuren ikke hadde virket inn på avtalen. Selskapet anførte videre at det ikke var bevist at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt vedrørende lekkasjen i taket etter avhl § 3-7 eller 3-8. Selskapet stilte seg nå undrende til at årsaken vedrørende lekkasjen i taket nå var opplyst å være en annen enn kjøpers egen byggfagkyndig, Linndal tidligere anga.

Når det gjaldt kravet om å få dekket utgifter til å bekle pipen med blikk samt utskifting av pipebly måtte dette etter selskapets oppfatning anses for å være rene standardforbedringer og ikke noe man kunne krevet dekt av selger. Fra brevet hitsettes:

*”Det er opplyst i boligsalgsrapporten på side 10 at pipa er muret av tegl og værslitt over tak. Videre er det opplyst at man for å unngå vanninntrenging anbefaler å vedlikeholde/ behandle pipen. Det er altså opplyst om at pipen var slitt og burde vedlikeholdes/ beskyttes for å unngå vanninntrenging og dette kan altså ikke gjøres gjeldene som mangel man krever selger for i etterkant, jf avhendingsloven § 3-10, jf § 3-1.*

*Vi står derfor tilbake med en vurdering av lekkasjen i sutaket med utbedringskostnader på kr. 40.000,- inkl. mva. Spørsmålet er hvorvidt forholdet utgjør et vesentlig avvik fra hva man måtte forvente seg totalt sett ved kjøp av denne boligen til tross for at taktekingen var lagt om på begynnelsen av 90- tallet”.*

Etter en helhetsvurdering kom selskapet til at det ikke forelå en mangel i hht. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Kjøper v/advokat klaget saken inn til KKFE i brev av 29.11.2007 (**bilag 15**). Av klagen hitsettes:

*”Brannmuren: Av vedlegg til bilag 7, fremkommer det at det av tilsynsmyndighetene ble gitt fyringsforbud 02.06.05, dvs. ca ett år før boligen ble solgt. Denne opplysningen fremkommer ikke av tilstandsrapporten eller av selgers egenerklæringsskjema som kjøper ble gjort kjent med før undertegnelse av kontrakten. Det må imidlertid kunne antas at selger kjente til dette, men at hun unnlot å opplyse om forholdet. Mangelen rammes derfor av avhendingslovens § 3-7”.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"Lekkasje i tak: ... Dersom selger kjente til mangelen spiller ingen rolle hva kjøper kunne forvente seg av standarden på huset, fordi det skulle vært opplyst om mangelen før huset ble solgt. Den manglende opplysningen fra selger om fyringsforbudet, tilsier at det i dette tilfellet fremstår som trolig at selger ikke har opplyst om alle mangler ved boligen. Dersom dette legges til grunn, rammes mangelen av avhendingsloven § 3-7.*

*For det tilfellet at KFFE skulle komme til at det ikke er bevist at selger kjente til manglene før salget, må mangelen betraktes som skjult mangel som eventuelt rammes av avhendingsloven § 3-8".*

*"Innvirkningskriteriet: ... Mine klienter hevder at de ikke ville kjøpt huset dersom de hadde kjent til manglene fordi de da ville sett for seg at det måtte settes i verk langt mer omfattende renoveringsarbeider på eiendommen, enn de hadde planlagt og hadde økonomi til".*

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers klage i brev av 03.01.2008 (**bilag 16**). Når det gjaldt mangelsvurderingen etter avhl §§ 3-7 og 3-8 anførte sekretariatet:

*"Selger har i sitt egenerklæringsskjema krysset av for "nei" på spørsmål om hun kjenner til problemer med ildsted/ skorstein/ pipe. Videre er det krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjenner til påbud eller krav vedrørende eiendommen. Likeledes er det krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjenner til om det er utarbeidet skaderapporter eller tilstandsrapporter over eiendommen de siste fem år. Opplysningene i selgers egenerklæringsskjema kan ikke anses som objektiv informasjon om eiendommen, men må ses som et uttrykk for selgers subjektive kunnskap om eiendommen, jf LB 2001- 955. Sekretariatet finner det imidlertid overveiende sannsynlig at selger har gitt opplysninger som selger burde forstå at var uriktige. Sekretariatet kommer etter dette til at selger har gitt uriktige opplysninger vedrørende brannmuren.*

*Spørsmålet blir dermed om man kan gå ut fra at forholdet har virket inn på avtalen. Det er selger som har bevisbyrden for at et forhold som det er gitt uriktige opplysninger om ikke har virket inn på avtalen. Det er ikke nødvendig at det godtgjøres at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen i dette konkrete tilfellet, det er tilstrekkelig at forholdet generelt må antas å være av slik art og omfang at det vil virke inn på avtalen. Slik sekretariatet ser det, er mangler ved ildsted og pipe etter sin art forhold som man vil kunne virke inn på avtalen. Imidlertid finner sekretariatet at utbedringskostnadene knyttet til forholdet er så beskjedne at forholdet uansett ikke ville virket inn på avtalen.*

*Sekretariatet vurderer så om forholdet knyttet til lekkasjen utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Slik sekretariatet ser det er det ikke godtgjort at selger kjente til forholdet. Sekretariatet er i tvil, men finner det ikke godtgjort at forholdet er noe selger måtte kjenne til. Dette begrunnes med at det er kjøper som har bevisbyrden for at selger måtte kjenne til forholdet, og at det ikke er ført tilstrekkelig bevis for at lekkasjen var synlig for selger slik at selger måtte kjenne til den. Det bemerkes at det i taksten er vist til at det er funnet spor etter lekkasje, og at det uttales at selger ikke kjenner til det så det antas at forholdet er av eldre årgang.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet vurderer så forholdet i forhold til avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen som man kan gå ut fra har virket inn på avtalen. Det er ikke et krav om at selger har vært bevisst på at opplysningene som blir gitt er uriktige. Det er tilstrekkelig for å fastslå at det foreligger en mangel at det er gitt objektivt uriktige opplysninger.*

*I egenerklæringsskjemaet har selger krysset av for at hun ikke kjenner til utettheter i tak. Spørsmålet blir dermed om dette er en uriktig opplysning som medfører at eiendommen har en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Slik sekretariatet ser det spørres det i egenerklæringsskjemaet om selgers subjektive kunnskap om eiendommen, og de opplysninger som er gitt der kan ikke anses som objektiv informasjon om eiendommens tilstand, men kun som et uttrykk for selgers oppfatning av eiendommen. Dette støttes av avgjørelsen i LB 2001-955. Sekretariatet kommer etter dette til at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8”.*

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, anførte sekretariatet videre:

*”Sekretariatet finner at utgiftene i forbindelse med skifting av pipebly måtte være påregnelig for kjøper ut fra opplysningene om dette i boligsalgsrapporten. Dette utgjør følgelig ikke en mangel.*

*Utbedringskostnadene for lekkasjen og brannmuren beløper seg til kr 51.250,- inkl mva. Det utgjør om lag 2,5 % av kjøpesummen. Beløpmessig er dette klart i nedre sjikt av hva som kan regnes som en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Forholdet mellom kjøpesummen og utbedringskostnadene er imidlertid ikke i seg selv avgjørende da det skal foretas en vurdering av hele avtaleforholdet.*

*Sekretariatet finner at lekkasjeskader er skader som etter sin art må utbedres for å unngå at forholdet forverrer seg. Dette taler for at det foreligger en mangel. I salgsdokumentasjonen fremstår også eiendommen som i god stand men med vanlig bruksslitasje. Det er ikke gitt opplysninger som kan tyde på en pågående lekkasje. Imidlertid har lekkasjen, slik sekretariatet ser det, sin årsak i to forhold, nemlig lekkasje fra pipeblyet og feilkonstruksjon i sutaket. Forholdet knyttet til pipeblyet har kjøper blitt gjort oppmerksom på, mens det ikke har vært gitt opplysninger som skulle tilsi at det er konstruksjonsfeil i den underliggende konstruksjonen. Slik sekretariatet ser det var det altså påregnelig for kjøper at det kunne trenge vann inn i konstruksjonen, selv om skadeomfanget trolig har blitt større enn hva som kunne påregnes ut fra de opplysninger som ble gitt i salgsdokumentasjonen.*

*Forholdet knyttet til brannmuren utgjør en sikkerhetsrisiko. Det taler for at forholdet utgjør en vesentlig mangel. Imidlertid kan risikoen avverges ved bruk av andre varmekilder, så betydningen av sikkerhetsrisikoen er ikke særlig stor i forhold til vurderingen etter § 3-9, annet punktum. Imidlertid bemerker sekretariatet at peisen er fremhevet som varmekilde i salgsdokumentasjonen, noe som taler for at kjøper kunne forvente et fungerende ildsted.*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet finner at de forhold som er avdekket utgjør et avvik fra kontraktmessig stand. Imidlertid kommer man til at forholdene ikke er større enn hva som må påregnes ved kjøp av brukte boliger. Sekretariatet legger da særlig vekt på de beskjedne utbedringskostnadene og det forhold at bygningsdelene alt har oppnådd en viss alder”.*

Kjøper ble i avslaget opplyst om adgangen til å fremlegge saken for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Kjøper v/advokat ba om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev av 20.01.2008 (**bilag 17**). Det ble anført at KKFes standpunkt vedrørende lekkasjen var et resultat av uriktig rettsanvendelse. Kjøper var av den oppfatning at det fremsto som usannsynlig at selger ikke var kjent med lekkasjen da kjøper selv hadde oppdaget skaden etter kort tid i huset. Dette var derfor en mangel etter avhl § 3-7. Av klagen hitsettes:

*” For det tilfelle at KFE skulle komme til det samme som Sekretariatet hva gjelder subsumsjonen under avhendingsloven § 3-7, er det kjøpers oppfatning at forholdet uansett må rammes av regelen i avhl § 3-8.*

*Det faktum at det ikke er oppgitt til å være en lekkasje som beviselig foreligger, innebærer at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette må gjelde selv om mangelen anses for å ha vært skjult. Forholdet må følgelig rammes av avhendingsloven § 3-8, uavhengig av hvordan man bedømmer karakteren av de opplysninger som selger har gitt i egenerklæringsskjema.*

*Når det gjelder innvirkningskravet etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8, 2.ledd, anføres det at de samlede utbedringskostnadene tilsier at opplysningene samlet sett ville virket inn på kjøpernes vilje til å inngå avtalen. Dette fordi opplysningene i seg selv ville ha tilsagt at eiendommen var i dårligere stand enn den fremstod som på visning og på bakgrunn av de opplysninger som ble gitt i forkant av kontraktsinngåelsen”.*

Subsidiært anførte kjøper at for det tilfelle at KFE skulle komme til at mangelen ble vurdert etter avhl § 3-9, 2.ledd, måtte dette sees i sammenheng med at mangelen ikke kunne vært avdekket gjennom kjøpers alminnelige undersøkelser.

Til slutt bemerket kjøper følgende vedrørende årsaken til lekkasjen:

*”I NITO takst vedlagt salgsprospektet fremkommer det at pipa er værslitt og at vedlikehold anbefales for å unngå vanninntrenging. Når kjøper så får beskjed om at det ikke har vært lekkasje i boligen så langt, kan ikke opplysningene og anbefalingen i seg selv innebære at det fremstod som påregnelig at en lekkasje allerede hadde funnet sted”.*

\*\*\*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt forholdene vedrørende brannmuren og lekkasjen i taket representerer en mangel i henhold til avhendingslovens §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.