

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 464

27.6.2014

Saken omhandler:

Tilbakeholdte opplysninger om at sameiets strømtilførsel er lokalisert i sikringssskap i leilighetens entrè.

Avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

2-roms eierleilighet oppført i ca. 1871, ble sommeren 2013 solgt "som den er" for kr. 2 000 000,-. Overtakelsen fant sted 01.10.2013. I overtakelsesprotokollen ble det anmerket at kjøper hadde avdekket at hovedsikringen til hele huset var plassert i leilighetens entrè, og måtte være tilgjengelig for alle. Det ble anført at dette utgjorde en mangel da forholdet ikke hadde blitt opplyst ved salget. Kjøper reklamerte til Protector Forsikring ASA ("selskapet"), og opplyste at kjøper først på overtakelsen hadde blitt gjort oppmerksom på forholdet av selger. Det ble vist til at inngangspartiet/gangen hadde blitt solgt som eksklusivt tilhørende den gjeldende seksjon, uten noen opplysninger om dette. Kjøper anførte at han ikke kunne benyttet gangen privat som en del av leiligheten, og kjøper hadde heller ikke mulighet til å slå dette arealet sammen med tilgrensede rom. Forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Når det gjaldt uriktige opplysninger ble det vist til at entreen var opplyst å tilhøre seksjonen eksklusivt, noe den ikke gjorde. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at selger ved en ren forglemmelse ikke hadde opplyst om forholdet til kjøper ved salget. Selskapet anførte at forholdet ikke var en opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få ved salget, og videre at innvirkningskriteriet ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper klaget saken inn til KFFE, og anførte at et skjønnsmessig prisavslag på kr. 70 000,- var passende ettersom kjøper hadde mistet muligheten til å bruke og utnytte entreen slik kjøper etter kjøpsavtalen hadde krav på. Sekretariatet kom til at kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7 var oppfylt all den tid det var dokumentert at selger hadde hatt kjennskap til at hovedsikringsskapet i sameiet var lokalisert i leilighetens gang. Sekretariatet fant det imidlertid ikke dokumentert at plasseringen av sameiets strømtilførsel i gang var en opplysning som en kjøper i alminnelighet hadde grunn til å regne med å få, eller at en slik opplysning ville ha virket inn på avtalen, jf. de to siste vilkårene i avhl. § 3-7. Det ble vist til at det ikke var dokumentert at plassering av strømtilførsel til sameiet medførte at kjøper ikke kunne benytte gangen til privat bruk, og at forholdet hadde noen nevneverdig praktisk betydning for kjøper. Kjøper hadde videre ikke dokumentert at forholdet utgjorde en verdireduksjon på kr. 70 000,-. Forholdet utgjorde heller ingen mangel etter avhl. § 3-8, da kjøper ikke hadde dokumentert at leilighetens entrè ikke tilhørte seksjonen eksklusivt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kr. 70 000,- inkl. mva (forholdsmessig prisavslag vurdert skjønnsmessig av kjøper).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontoret sin vurdering av 25.4.2014. Vurderingen er inntatt som bilag 12 i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne. Nemnda vil likevel gjøre noen tilføyelser:

Først presiseres at en plassering av hovedstrøminntaket og sikringsskapet for eierseksjonssameiet inne i en av bruksenhetene, ikke er et ulovlig forhold. Det vises til Kommunal- og regionaldepartementets tolkningsuttalelse 7. november 2012 i en nær tilsvarende sak.

Dernest vil nemnda bemerke at selv om selger har tilbakeholdt opplysning om at hovedsikringsskapet til sameiet er lokalisert i leilighetens entré, så fremstår det som at dette har svært begrenset betydning for klager. Klager har eksklusiv disposisjonsrett over sin egen seksjon etter eierseksjonslovens regler. Plasseringen av sikringsskapet er følgelig ikke til hinder for at klager utfører de tiltak han selv vil i seksjonen, herunder å innlemme entréen som en del av leilighetens stue.

Derimot kan klager av praktiske årsaker enten måtte skifte fellessikringene selv, eller slippe andre beboere i sameiet inn i leiligheten for et kort tidsrom ved behov for å foreta en slik utskifting. Denne byrden fremstår imidlertid som så begrenset, at den ikke kan sies å ha noen praktisk betydning for klager. Nemnda viser i denne forbindelse også til at det ikke har vært noen episoder i selgers eiertid hvor selger har måttet slippe andre inn i leiligheten av denne grunn. Opplysningen om plassering av sameiets strømtilførsel i leilighetens entré, er etter dette verken en opplysning som kjøper har grunn til å regne med å få, eller en opplysning som ville virket inn på partenes avtale, jf. avhendingsloven § 3-7.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1350.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

2-roms eierleilighet ble sommeren 2013 solgt "som den er" for kr. 2 000 000,- jf. kjøpekontrakten (bilag 1).

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

"... **Boligtype:**
Leilighet.

Byggeår:
1871.

Bra/P-rom:
47 m², 47 m² ...

... **Byggemåte:**
Bolighus oppført i ca. 1871, bestående av 4 seksjoner. Denne seksjonen har egen utvendig adkomst...

... **Elkraft generelt:**
25A hovedsikring, Jordfeilsbryter. 20Ax1, 16Ax1, 10Ax1. Dels synlig elanlegg...

... **Innhold:**
Sokkeletasje: Vindfang, stue, soverom, disponibelt rom, kjøkken, mellomgang, bad/wc...".

I selgers egenerklæringsskjema (bilag 3) opplyste selger at hun kjøpte leiligheten i 2010 og at hun hadde bodd i boligen i 3 år. Videre opplyste selger blant annet:

"... Pkt. 17. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør. Svar: Nei...".

Det ble ved salget også utarbeidet boligsalgsrapport datert 05.08.2013 (bilag 4). Av rapporten hitsettes:

"... **Rapportsammendrag**
... Bolighus oppført i ca. 1871, bestående av 4 seksjoner. Beskrevne seksjon ligger i byggets underetasje.
Egen utvendig adkomst. Normal standard...

... **Elektrisk anlegg**
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.
Elkraft, generelt

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Beskrivelse: 25 A hovedsikring. Jordfeilsbryter. 20Ax1, 16Ax1, 10Ax1.
Vedlikehold ol: Dels synlig el.anlegg... ”.*

Kjøper overtok eiendommen og signerte overtakelsesprotokollen datert 01.10.2013 (**bilag 5**). I protokollen ble det anmerket at kjøper hadde avdekket at hovedsikringen til hele huset var plassert i leilighetens entrè, og måtte være tilgjengelig for alle. Kjøper anførte at dette var en mangel da forholdet ikke hadde blitt opplyst ved salget. Det ble videre nedtegnet at selger bestred at dette innebar fratrekk i pris på leiligheten. Av overtakelsesprotokollen hitsettes:

*”... **Anmerkninger:***

Kjøper mener at det er en mangel hovedsikring til hele huset ligger i entrè og må være tilgjengelig for alle. Ikke opplyst. Selger bestrider at dette innebærer fratrekk i prisen... ”.

Ved brev datert 28.11.2013 reklamerte kjøper v/advokat til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 6**). Det ble vist til overtakelsesprotokollen som partene hadde signert 01.12.2013. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”... Eiendommen ble overtatt den 1.oktober 2013, og vi viser til vedlagt overtakelsesprotokoll...

... Vi har vurdert saken, og mener det er grunnlag for et forholdsmessig prisavslag.

De faktiske forhold

Ved overtagelsen av eiendommen ble kjøper gjort oppmerksom på at det står et sikringsskap med hovedsikringer inne i det som er presentert og solgt som hans private inngangsparti til leiligheten han kjøpte. Hovedsikringer relaterer seg til hele sameiets strømtilførsel og da alle seksjoners strømtilgang. Konsekvensen er at samtlige seksjonseiere må ha tilgang til el-skabet inne i hans gang når en har behov for å bytte sikring /håndtere sikringer dersom strømmen går.

Inngangspartiet/gangen er presentert og solgt som eksklusivt tilhørende angjeldende seksjon, uten noen opplysninger om dette. Vi viser til prospektet som ligger vedlagt med omtale og tegninger.

Konsekvensen er at kjøper ikke kan benytte gangen privat som en del av sin leilighet, og at han heller ikke ser det som en aktuell mulighet, slik han tenkte, å skulle slå arealet sammen med tilgrensede rom, når det nå ikke kan holdes privat.

Rettslig

Dette har selvfølgelig en verdimessig konsekvens på seksjonen når arealet ikke er en del av seksjonen med vanlige eierrettigheter, slik seksjonen er presentert og solgt.

Forholdet utgjør en mangel etter avhendingslovens §§ 3-7, 3-8 jf § 3-1, og dette har hatt innvirkning på avtalen som er inngått.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det vil bli krevd et forholdsmessig prisavslag på bakgrunn av mangelen. Dette skal vi få komme tilbake til etter Protectors vurdering av den anførte mangelen som sådan.”.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 06.12.2013 (**bilag 7**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

”... Vedrørende avhl. § 3-7, mangelfulle opplysninger

... Selger opplyser per telefon at hun var klar over at hovedsikringsskapet var lokalisert i hennes gang. Dette hadde hun ikke informert om ved en ren forglemmelse, og opplyste derfor om det på overtakelsen som fant sted 01.10.13. Forholdet ble deretter bemerket i overtakelsesprotokollen.

Vedrørende ”grunn til å rekne med å få”

Det er de opplysninger kjøperer flest hadde grunn til å regne med å få, selger må gi. Dersom den konkrete kjøper legger vekt på andre formål enn folk flest, vil han normalt ikke ha grunn til å regne med å få opplysning, jf. Bergsåker s. 201-202.

Det bemerkes at selger ikke har opplevd dette som noe problem, hun forklarer at ingen av de tre andre seksjonseierne har hatt nøkler til hennes leilighet, og at hun aldri har opplevd at andre seksjonseiere må inn i leiligheten for å komme til sikringsskapet.

Det bemerkes også at under privatvisningen hadde kjøper med seg elektriker, uten at forholdet ble bemerket, jf. avhl. § 3-10.

Vedrørende innvirkningskriteriet

... Selger opplyser at ingen av de andre 3 seksjonseierne har nøkler/tilgang til leiligheten. Det har aldri vært et tema i sameiet, ei heller har selger opplevd at seksjonseiere må inn i leiligheten i forbindelse med sikringsskapet. Den praktiske ulempen av dette er å anse som meglet begrenset.

På bakgrunn av det ovenfor nevnte kan vi ikke se at det foreligger opplysningssvikt på selgers hånd som har innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-7 jf. § 3-9, 1.pkt.

På denne bakgrunn må vi meddele at det fremsatte krav ikke kan imøtekommes...”.

Kjøpers advokat påklaget selskapets avslag i brev datert 17.01.2014 (**bilag 8**). Det ble anført at det faktum at hovedsikringsskapet var plassert i kjøpers seksjon innebar et klart avvik fra det avtalte. Av kjøpers brev hitsettes:

”... Det følger av kjøpekontraktens § 1 at kjøpet gjelder en eierseksjon. Med eierseksjon menes sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 1 første ledd annet punktum.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

At hovedsikringsskapet er plassert i [kjøper] sin seksjon innebærer et klart avvik fra det avtalte. [Kjøper] får ikke en eksklusiv rett til å bruke hele seksjonen. At hovedsikringsskapet er plassert i hans seksjon innebærer at alle seksjonseierne må ha tilgang til gangen hvor sikringsskapet står. Dette innebærer at han ikke kan benytte gangen privat slik han ønsker og at det ikke er noen mulighet å slå sammen arealet med tilgrensede rom.

Det er ikke omtvistet mellom partene at selger kjente til dette forholdet. Dette fremgår av deres brev, hvor det fremgår at hun "var klar over at hovedsikringsskapet var lokalisert i hennes gang". At hun ikke informerte om det "ved en ren forglemmelse" har ingen rettslig betydning, ettersom kjøper ikke mottok disse opplysningene.

Protector synes å anføre at det ikke "var grunn til å regne med å få" opplysningen om at hovedsikringsskapet stod i [kjøper] sin leilighet (...) At man ikke kan utnytte sin entre slik man ønsker må klart være en opplysning man har grunn til å regne med å få.

Det faktum at selger ikke har sett på dette som et problem kan det ikke legges vekt på. At det ikke har vært noe problem for hun innebærer ikke at dette forholdet ikke er et problem for folk flest. Folk flest ville ønsket opplysninger om omstendigheter som begrenser bruksmåten til sin seksjon.

Forholdet har videre virket inn på avtalen...

... At man ikke kan utnytte hele sin kjøpte seksjon slik man ønsker er helt klart et forhold som ville ført til at [kjøper] ikke ville inngått kjøpsavtalen på de inngåtte vilkår. Forholdet fører, som nevnt, til en reduksjon av hans bruksmåte og bruksmulighet.

Subsidiært anføres det at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Entreen fremstår i prospektet og tilhørende tegninger for å tilhøre seksjonen eksklusivt, noe den ikke gjør.

Det har vært anført fra Protector at kjøper hadde med seg elektriker under visning uten at forholdet ble bemerket. Denne side vil anta at Protector mener hans far, som jobber med offshoreinstallasjon. Det er ikke lagt frem noen opplysninger som gir indikasjoner på at kjøper har misligholdt sin opplysningsplikt. Det kan ikke forventes at man ved en visning forstår at sikringsskapet i entreen er hovedsikringsskapet i eierseksjonssameiet.

Ettersom det foreligger en mangel ønskes opplyst om selger ønsker å rette forholdet.

Hvis retting ikke kommer på tale vil kjøper kreve et skjønnsmessig prisavslag, jf. avhendingsloven § 4-12. Kjøper har mistet sin mulighet til å bruke og utnytte entreen slik han som seksjonseier etter kjøpsavtalen har krav på. Prisavslaget settes til NOK 70 000,-...".

Selskapet opprettholdt sitt avslag til kjøper i brev datert 24.02.2014 (**bilag 9**). Det ble bemerket at selskapet ikke hadde grunn til å endre sitt tidligere standpunkt i saken.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) i brev datert 01.04.2014 (**bilag 10**). Det ble ovenfor KKFE anført at leiligheten hadde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper fremsatte de samme juridiske anførsler overfor KKFE som det som fremgikk av kjøpers brev til selskapet av 17.01.2014, bilag 8.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 11.04.2014 (**bilag 11**). I e-posten bemerket selskapet blant annet:

"... Det vises til vår avgjørelse datert 6.desember 2013. På grunn av at det faktiske ulempen for kjøper er svært begrenset anføres det fra denne side at opplysningen ikke kan ha virket inn på avtalen. Dersom sekretariatet kommer til en annen avgjørelse enn Selskapet, best det om at det tas stilling til prisavslagets størrelse særlig med tanke på den begrensede praktiske betydningen dette har for kjøper."

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 25.04.2014 (**bilag 12**). Sekretariatet bemerket at kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7 var oppfylt all den tid det var dokumentert at selger hadde hatt kjennskap til at hovedsikringsskapet i sameiet var lokalisert i leilighetens gang. Sekretariatet fant det imidlertid ikke dokumentert at plasseringen av sameiets strømtilførsel i gang var en opplysning som en kjøper i alminnelighet hadde grunn til å regne med å få, eller at en slik opplysning ville ha virket inn på avtalen, jf. de to siste vilkårene i avhl. § 3-7. Forholdet utgjorde heller ingen mangel etter avhl. § 3-8. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til at sameiets strømtilførsel er lokalisert i sikringskap i leilighetens entrè, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Sekretariatet vurderer først spørsmålet om hvorvidt forholdet utgjør 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.

I denne saken er det dokumentert at selger har hatt kjennskap til at hovedsikringsskapet i sameiet var lokalisert i leilighetens gang, jf. selskapets brev av 06.12.2013. Kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7 er derfor oppfylt.

Sekretariatet finner det imidlertid ikke tilstrekkelig dokumentert at plasseringen av sameiets strømtilførsel i entrè er en opplysning som en kjøper i alminnelighet har grunn til å regne med å få, eller at en slik opplysning ville ha virket inn på partenes avtale, jf. de to siste vilkårene i avhl. § 3-7.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det vises i den sammenheng til at kjøper ikke har sannsynliggjort overfor sekretariatet at plasseringen av strømtilførselen til sameiet medfører at kjøper ikke kan benytte gangen til privat bruk. Slik sekretariatet leser dokumentene er det ingen av de øvrige sameierne som har tilgang til kjøpers leilighet. Sekretariatet kan derfor ikke se at plassering av strømtilførsel i sikringsskap vil få noen nevneverdig praktisk betydning for kjøper. Til slutt vil sekretariatet bemerke at kjøper ikke har dokumentert at forholdet utgjør en verdireduksjon på kr. 70 000,-, jf. kjøpers fremsatte prisavslagskrav.

Sekretariatet kommer etter dette til at plassering av sameiets strømtilførsel i leilighetens entrè ikke utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Sekretariatet vil videre bemerke at det heller ikke er holdepunkter i denne saken for å legge til grunn at selger har gitt uriktige opplysninger til kjøper, jf. avhl. § 3-8. Det vises i den sammenheng til at det ikke er dokumentert at leilighetens entrè ikke tilhører seksjonen eksklusivt. Det reklamerte forhold utgjør derfor ingen mangel etter denne bestemmelsen.

Sekretariatet vil minne om at det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav, jf. alminnelige bevisbyrderegler. Det er ikke dokumentert opplysningssvikt fra selgers side. Leiligheten innehar etter dette ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Når det reklamerte forhold ikke utgjør mangel etter avhendingsloven, kan det ikke gjøres gjeldende overfor selger/eierskifteforsikringen.”

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved brev datert 21.05.2014 (**bilag 13**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Det fastholdes at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7...

... KKFE har lagt til grunn at selger har hatt kjennskap til at hovedsikringsskapet i sameiet var lokalisert i leilighetens gang, og at kunnskapskriteriet i avhendingsloven § 3-7 således er oppfylt.

Sekretariatet fant det imidlertid ikke tilstrekkelig dokumentert at plasseringen av sameiets strømtilførsel i entre er en opplysning som en kjøper i alminnelighet har grunn til å regne med å få, eller at en slik opplysning ville ha virket inn på partenes avtale.

Det vises her til innsendt klage av 28.mars 2014, hvor det anført at disse vilkårene er oppfylt i denne saken. De standpunkter som er fremmet i klagen fastholdes.

Det vil bemerkes at forholdet har store praktiske ulemper for kjøper. Alle sameierne skal ha tilgang til rommet der hovedsikringsskapet står. Det ble videre opplyst av selger ved overtakelse at det forelå en nøkkel til kjøper sin leilighet som de andre sameierne kunne benytte. Det er ikke opplyst hvor denne

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

befinner seg. I tillegg kan kjøper ikke gjøre byggetekniske endringer med entreen der hovedsikringsskapet står.

Det foreligger således en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Subsidiært foreligger det en mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Sekretariatet har videre ikke funnet det tilstrekkelig dokumentert at leilighetens entre tilhører seksjonen eksklusivt. Som bevis på at leilighetens entre tilhører seksjonen eksklusivt fremlegges:

Bilag 1: Seksjoneringsbegjæringen.

Sekretariatet anfører videre at kjøper ikke har dokumentert at forholdet utgjør en verdireduksjon på NOK 70 000,-.

Det fremgår av avhendingsloven § 4-12 første ledd at kjøperen kan kreve et forholdsmessig prisavslag, hvor det foreligger en mangel. Det er fallet i markedsverdi man skal frem til. Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s 108 fremholder at i de tilfellene hvor det er vanskelig å finne frem til riktig markedsverdi, må prisavslaget fastsettes ut fra et mer skjønnsmessig grunnlag.

Subsidiært vil kjøper kreve erstattet utbedringskostnadene. Det arbeides med å få fastslått de praktiske mulighetene man har for å få flyttet hovedsikringsskapet og eventuelt kostnadene ved dette.

Det avgjørende for kjøper er å få fastslått at dette er en mangel etter avhendingsloven § 3-7, subsidiært etter § 3-8. Dokumentasjon på utbedringskostnadene vil oversendes når dette er klart.

Det fastholdes at et prisavslag på NOK 70 000,-er passende.”.

Vedlagt kjøpers klage fulgte seksjoneringsbegjæringen for eiendommen dagbokført 26.02.1985 **(bilag 14)**.

Selskapet oversendte sine kommentarer til KFE ved e-post og brev datert 23.05.2014 **(bilag 15)**. Av selskapets brev hitsettes:

”... Det vises til vår avgjørelse datert 6.desember 2013 og sekretariatets avgjørelse.

Det fremkommer av kjøpers klage at plasseringen av sikringsskapet har store praktiske ulemper for kjøper. Selger opplyser på den annen side at ingen andre seksjonseiere har vært inne hos dem i deres eiertid.

Videre fremkommer det av klagen at det skal foreligge en nøkkel til leiligheten som de andre sameierne kunne benytte. Dette medfører ikke riktighet. I telefonsamtaler med megler og selger i

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

forbindelse med behandling av saken, ble det for Selskapet opplyst at ingen andre har nøkler til leiligheten. Det er heller ikke dokumentert at andre har nøkler til leiligheten.

Selskapet er av den oppfatning at sekretariatet har foretatt en korrekt avgjørelse i saken.

Det er ikke dokumentert av klager at forholdet utgjør en verdireduksjon på NOK 70 000,-.

For det tilfellet nemnda konkluderer med at det foreligger mangel etter avhendingslovens kapittel 3, bes det om at nemnda tar stilling til prisavslagens størrelse, jf. avhendingsloven § 4-12.”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt plassering av sameiets strømtilførsel i sikringsskap i leilighetens entrè utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.