

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 083

26.05.08

**Saken omhandler:** forhold knyttet til nærområdet rundt leiligheten, ventilasjonsproblematikk og lekkasje fra rør, jf avhl    3-8 og 3-10.

Borettslagsleilighet oppført i 1980, ble i september 2006 solgt "som den er" for kr. 1.350.000,-. Overtakelsen fant sted 11.10.2006. To måneder etter overtakelse reklamerte k per til selskapet over forhold vedrørende nærområdet, ventilasjonsproblematikk og lekkasje fra rør. Det ble anført at k per ble gitt feilaktig informasjon i henhold til planlagt vegutbygging, da dette ikke ble opplyst i forbindelse med avtaleinngåelsen. Videre anførte k per at selger ga feilaktig skriftlig informasjon vedrørende fuktskader, samt manglende opplysningsplikt angående vannlekkasje på kjøkken. Selskapet avviste ansvar på bakgrunn av at opplysningene som fremkom i salgsdokumentasjonen sammenholdt med boligens alder og tilstand ikke kunne anses som upåregnelige. Saken ble oversendt til KKFE, som avsto k pers krav på bakgrunn av at det ikke forelå tilstrekkelig dokumentasjon til at saken kunne realitetsbehandles når det gjaldt lekkasje fra rør, fuktskader, samt mangelfull avtrekk fra kjøkken. Vedrørende avlastningsvei i området og mangelfull ventilasjon på badet utgjorde dette ikke en mangel etter sekretariatets skjønn. K per har klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring med den bemerkning at sekretariatets vurdering er basert på en misforståelse.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr. 10 – 20.000,-.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda vil i det følgende vurdere det enkelte forhold.

### Reguleringsplanen

Ut fra den fremlagte dokumentasjon fremstår forholdet rundt kontraktsinngåelsen som uklart for nemnda.

Selv om klagers fremstilling legges til grunn, er det imidlertid ikke fremlagt noen form for dokumentasjon som indikerer at den planlagte avlastningsveien har noen negativ betydning for eiendommen. Nemnda finner derfor at klager ikke har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel ved eiendommen.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### Avtrekksvifte kjøkken

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter kan ikke nemnda se at klager kunne ha en berettiget forventning til at kjøkkenventilatoren hadde mekanisk avtrekk. Nemnda bemerker i denne sammenheng at en kullfiltervifte må anses som en normal og god løsning. Forholdet utgjør ingen mangel.

### Ventilasjon bad

Ved behandlingen av saken i nemnda, var det ikke fremlagt ny dokumentasjon, slik etterspurt av Sekretariatet.

I salgsdokumentasjonen var det for øvrig opplyst at ventilering av badet var ivarettatt ved tilluftsspalte gjennom dør og at det ikke var etablert avtrekksventil i rommet. Nemnda finner det derfor ikke sannsynliggjort at forholdet utgjør noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser.

### Lekkasje

Forholdet er ikke underbygget med dokumentasjon overfor nemnda. Ut fra den foreliggende informasjon fremstår imidlertid forholdet som en bagatell og det utgjør derfor ingen mangel ved eiendommen.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-240.

Leilighet oppført i 1980, ble i september 2006 solgt "som den er" for kr. 1.350.000,- jf. kjøpekontrakt (bilag 1).

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

**Pkt. 4:** *Kjenner du til fuktighet(fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller? Svar: Nei.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

**Pkt.12:** Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser? Svar: Nei.

Vedlagt salgsoppgaven fulgte boligsalgsrapport datert 24.08.2006 (**bilag 3**). Fra rapporten hitsettes:

**Bad: Vurdering:**

Ventilering skjer via tilluftsspalte under dør, men det er ingen avtrekksventil i rommet. Avtrekk må derfor skje via vindu.

**Kjøkken: Vurdering:**

Blandebatteri og rør i benkskap er i god stand. Ikke funnet tegn til fukt eller skade foran innredning eller ved kjøkkenskap.

Kjøper overtok boligen 11.10.2006 (**bilag 1**). Ved brev av 22.11.2006 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 4**). Det ble reklamert over manglende opplysninger vedrørende planlagt vegutbygging, samt fuktmerker og vannlekkasje fra rør på kjøkkenet. Når det gjaldt utbyggingsplanene anførte kjøper at opplysningene i selgers egenerklæring var uriktige opplysninger som igjen hadde innvirket på avtaleinngåelsen. Fra kjøpers reklamasjon hitsettes:

**"1) Eiendommens nærhet til planlagt vegutbygging:**

I prospektet har selger krysset av/bekreftet at det ikke foreligger reguleringsplaner, andre planer eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser. Dette medfører ikke riktighet i.o.m. at det er planlagt å bygge en avlastningsvei, Nordre Avlastningsveg, ca. 50m fra leiligheten jeg har kjøpt i Mellomila 14b."

Videre ble det reklamert over skader forårsaket av fukt og kondens på vinduene. Kjøper opplyste følgende:

**"2) Fuktighet/fuktmerker:**

I prospektet har selger krysset av/bekreftet at det ikke foreligger fuktighet eller fuktmerker i leiligheten. Etter å ha bodd i leiligheten i 1-2 uker begynte nylagt maling i vinduskarmene å flasse av i alle rom. Under malingen skjulte det seg skader oppstått pga. fukt, kondens på vinduene. Det er verken mulig å dusje, tørke klær, lage mat, ha besøk eller sove i leiligheten uten at kondensen som oppstår på vinduene er så uttalt at det vil føre til videreutvikling av skadene vinduskarmene allerede har....Det fuktige innemiljøet fører også til at klær som blir oppbevart, særlig på soverom, blir fuktige, noe som kan medføre mugg og fuktskader. Det at en ikke kan "bo" i leiligheten uten å ha vinduene på vidt gap til enhver tid ser jeg på som en vesentlig mangel i forhold til at dette på ingen måte ble informert om verken i prospektet eller på visning, og at selger også skriftlig gav feilaktig informasjon angående fukt/fuktskader."

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Til slutt reklamerte kjøper over lekkasje i overgangen mellom vask og blandebatteri på kjøkkenet. Når dette ikke var nevnt i prospekt, takstrappport eller på visning hevdet kjøper at dette var en mangel.

Kjøper krevde erstatning for alle de nevnte punktene i reklamasjonen.

I brev av 28.11.2006 (**bilag 5**) ba selskapet kjøper om å innhente ytterligere dokumentasjon vedrørende det reklamerte forhold.

Garanti Eiendomsmegler oversendte reguleringsplan, kopi av tidligere klage, samt svar fra eiendomsmegler ved e-mail datert 06.12.2006 (**bilag 6**) til selskapet. Fra meglers avslag fra kjøper hitsettes:

*"I prospektet er det vist til at interessenter med fokus på bla reguleringsmessige forhold selv oppfordres til å kontakte kommunen for å undersøke omfanget av utbygginger. Ved at De nettopp stilte spørsmål om denne saken viser det nettopp at De var klar over denne utbyggingen. Når dette er viktig for Dem, burde De selv undersøke omfanget med kommunen – og ikke slått Dem til ro med vagt svar fra megler....På denne bakgrunn avvises at vi har forsømt oss etter eml § 3-6 og dermed innrømmes heller ikke noe erstatning."*

Ved e-mail datert 06.12.2006 (**bilag 7**) innga selger sine kommentarer vedrørende kjøpers reklamasjon. Selger uttalte følgende:

"1) Eiendommens nærhet til planlagt veiutbygging:  
*I følge megler har hun fått reguleringsplaner for eiendommens omgivelser.*

2) Fuktighet/fuktmerker:  
*Vinduene malte jeg for ca. 2 år siden og har ikke sett noe fukt eller fuktskader. Vet ikke hvor gamle vinduene er.*

3) Kjøkken innredning:  
*Angående blandebatteri og rør har ikke jeg sett noe lekkasje og takstmannen har også sjekket disse. Kjøkkenviften er laget for kjøkken uten avtrekk til det fri. Den inneholder et kullfilter som renses luften og påvirker ikke leilighetens stand. Vet ikke hvor gammelt kjøkkenet er, men antar at det er ca. 4 år."*

Ved brev av 25.03.2007 (**bilag 8**) kom kjøper med korrigeringer vedrørende reklamasjonen. Når det gjaldt eiendommens nærhet opplyste kjøper at avstanden fra leiligheten til anleggsarbeidet tilsvarte 25 m. Vedrørende manglende opplysninger om fukt og innemiljø viste kjøper til vedlagt takstrappport utført av Endre Kvistad datert 08.03.2007. Fra rapporten hitsettes:

*"Vurderingen blir at det ikke er tilfredsstillende ventilering av boligarealene. Eier opplyste at det eksisterer kanaler/sjakt bak baderommet som det er mulig å tilkoble mekanisk avtrekk. Det anbefales*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*sterkt å montere vifte på badet samt tilkoble kanal fra kjøkkenhetta, slik at luft føres ut. Videre kan det være aktuelt å etablere en ventil på vegg i både soverom og stue for å sikre bedre tilluft. Alternativt er en sentralvifte som betjener både bad og kjøkken og fungerer som permanent boligventilasjon.”*

Utbedringskostnadene ble i rapporten anslått til ca. kr. 10 – 20.000,-.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev av 23.05.2007 (**bilag 9**). Vedrørende selgers opplysningsplikt var det etter selskapets skjønn ikke holdepunkter i den fremlagte dokumentasjon for å kunne anta at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger etter avhl §§ 3-7 og 3-8, jf § 3-9, 1.pkt.

Vedrørende vesentlighetsvurderingen etter avhl § 3-9, 2.pkt. uttalte selskapet:

### **”Fuktighet/fuktmerker:**

*I taksten som ble forelagt ved kjøpet kan man lese under bad : ”Ventilering skjer via tilluftspalte under dør, men det er ingen avtrekksventil i rommet. Avtrekk må derfor skje vi vindu”. Det fremkommer dermed at det ikke er slik ventilering som du nå ønsker å etablere. Dette er forhold som kjøper må ha blitt klar over før kjøpet ble fullbyrdighet, og selger kan dermed ikke være ansvarlig for denne kostnad.*

### **Kjøkkenet:**

*Når det gjelder kjøkkenviften så er det vanlig at karbonfilteravtrekk ikke fører luft direkte ut av leiligheten. Dette er ikke noe selger må opplyse om, da dette er vanlig utstyr på kjøkken.*

*Du har ikke dokumentert at det er noe galt med rørene på kjøkkenet. Di beskrivelse av forholdet synes å vise at dette dreier seg om mindre justeringer, som ikke kan føre til at boligen som helhet er i vesentlig dårligere stand enn objektivt påregnelig ut fra avhendingsloven § 3-9.*

### **Veitbygging:**

*Du har ikke dokumentert at den nye veien vil ha noen negativ effekt på eiendommen. brevet fra Garanti Eiendomsmegling datert 24.10.06 legger til grunn at veien ikke vil ha større negativ effekt på din bolig.*

*Det fremkommer også fra brevet at utbygningen allerede var i gang under visning og budgivning. Det som er synlig i dagen trenger ikke selger å opplyse om. Dette følger av avhendingsloven § 3-10 (1).*

*Som du er klar over har selger krysset av på nei om han kjenner til reguleringsplaner som kan medføre endringer i bruken av eiendommens omgivelser. Til dette må det bemerkes at egenerklæringen ikke må ses som en garanti, det er kun en subjektiv oppfatning fra selgers side.*

*Det fremkommer fra prospektet at eiendommen er omfattet av reguleringsplaner, og det oppfordres til å undersøke omfanget av disse ved teknisk etat i kommunen.”*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter dette konkluderte selskapet med at det ikke heftet noen rettslig mangel ved salget av eiendommen.

Kjøper opprettholdt sitt krav ved brev datert 19.07.2007 (**bilag 10**).

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE i oversendelsesbrev av 17.12.2007 (**bilag 11**). I brevet bemerket selskapet :

*"Kravstiller viser i sitt brev at hun har sendt inn klage på tidligere tidspunkt. Undertegnede som har behandlet saken har dessverre på ingen tidligere tidspunkt mottatt en klage i saken".*

Klagekontoret for Eierskifteforsikring avslo kjøpers krav vedrørende reklamasjonen over nrområdet og mangelfull ventilasjon ved brev av 07.01.2008 (**bilag 12**). Sekretariatet uttalte:

*"Avlastningsvei i nrområdet: Det følger av avhendingsloven § 3-10 at kjøper ikke kan gjøre gjeldende som mangel forhold som kjøper var klar over ved inngåelsen av avtalen.*

*Det følger av kjøpekontrakten mellom partene at kjøper har blitt gjort kjent med reguleringsplanen for eiendommen. Kjøper har blitt gjort kjent med innholdet i reguleringsplanen før kjøper skrev under den skriftlige avtalen, uten at kjøper har tatt forbehold ved undertegnelsen. Sekretariatet finner det ikke nødvendig å ta stilling til om arbeidet med veien var påbegynt på tidspunktet for visningen, men bemerker for ordens skyld at saken, etter sekretariatets syn, ikke er tilstrekkelig opplyst til at man kan ta stilling til dette".*

Vedrørende mangelfull ventilasjon på badet bemerket sekretariatet følgende:

*"Forholdet er ikke dokumentert. Den rapport som er fremlagt av klager gjelder, etter det sekretariatet kan se, en annen leilighet enn klagers. For øvrig bemerkes det at klager gjennom boligsalgsrapporten har blitt gjort oppmerksom på at det ikke er ventil på badet, og at avtrekk må skje gjennom vindu. Salgsdokumentasjonen viser dermed at ventilasjonen er slik som klager nå reklamerer over at den er. Forholdet utgjør, basert på den fremlagte dokumentasjonen, følgelig ingen mangel".*

Når det gjaldt forhold knyttet til fuktmerker, mangelfull avtrekk på kjøkken og lekkasje fra rør fant sekretariatet at saken måtte avvises fra realitetsbehandling. Sekretariatet begrunnet dette med at forholdene ikke var tilstrekkelig dokumentert.

Kjøper ba om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev av 22.01.2008 (**bilag 13**). Det ble fastholdt at kjøper inngikk kjøpsavtalen på bakgrunn av feilaktig informasjon vedrørende reguleringsplan gitt av selger og eiendomsmeidler. Kjøper uttalte i den forbindelse:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"Noen av spørsmålene [på visningen] gjaldt reguleringsplan og endringer i nærområdet. Eiendomsmegler oppgav da muntlig uriktig/feil informasjon angående reguleringsplan. Selger oppgav også skriftlig feilaktig informasjon i salgsobjektets prospekt, hvor det ble benektet endringer i reguleringsplan. Da budrunden så begynte ble våre bud gitt på bakgrunn av feilaktig skriftlig og muntlig informasjon... I etterkant, 28.09.06, ble reguleringsplan presentert for u.t. U.t. nektet å underskrive kontrakten av denne grunn, men fikk da beskjed fra eiendomsmegler at siden et muntlig bud er like bindende som et skriftlig bud var underskriften bare en formalitet. Eventuelle klager og søksmål måtte, i følge dem, behandles i etterkant. Av denne grunn ble informasjonen om at reguleringsplanen var "forelagt kjøper 28/9.06" tilført kontrakten før signering 11.10.06".*

Vedrørende fuktemerkene opplyste kjøper:

***"Fuktighet/fuktmerker:***

*Det står i deres svar at "rapport som er fremlagt av klager gjelder, etter det sekretariatet kan se, en annen leilighet enn klagers". Takstmannen, har beklageligvis skrevet feil i sitt dokument, og det skal stå "Eier av seksjon 5 i Mellomila 14b, Anne Karin Lysen, mener...". Takstmannen er informert, og han vil så snart han har mulighet, sende oss et korrekt dokument. Dette vil bli videresendt til dere. I dette dokument fremkommer det blant annet at informasjon selger har oppgitt angående fuktmerker, malingstidspunkt osv, ikke stemmer."*

\*\*\*

KFE bes ta stilling til hvorvidt selger kan sies å ha misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til avhl § 3-7 eller § 3-8, jf § 3-9,1.pkt. Spørsmålet blir videre om forholdet utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand, jf avhl § 3-9, 2.pkt. Til slutt blir spørsmålet om det reklamerte forhold representerer en mangel som kjøper var klar over ved avtaleinngåelsen, jf avhl § 3-10.