

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 295

08.11.11

Saken omhandler:

Feil ved elektrisk anlegg (defekte varmekabler på bad i kjeller og feil ved kabel i bod), sprekk i peis samt feil fall på baderomsgulv i 2.etasje.

Avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Halvpart av 2-mannsbolig oppført i 1990, ble i april 2010 solgt ”som den er” for kr. 5 800 000,-. Overtakelsen fant sted 01.07.2010. I september 2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over sprekk i peis og defekte varmekabler på bad. Kjøper rekvirerte elektriker som avdekket at varmekabler på uinnredet bad i kjeller hadde blitt koblet av grunnet jordfeil, samt at el-kabelen i bod var kappet av. Selskapet avslo kjøpers krav med den begrunnelse at selger ikke hadde hatt kjennskap til de reklamerte forhold, og at det verken forelå mangel etter avhl §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet under tvil kom til at feil ved varmekabler på bad og avkuttet kabel i bod ikke utgjorde mangel etter avhl. § 3-7. Videre var ikke vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt oppfylt. Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering til KFE, og fastholder at de reklamerte forhold kan kreves dekket av selger. Overfor KFE anfører kjøper i tillegg at det er avdekket feil fall ved baderomsgulv på bad i 2.etasje. Overfor KFE fastholder selskapet at det ikke foreligger opplysningssvikt fra selgers side, og videre at feil fall på badegulv i 2.etasje ble opplyst til kjøper i verdi- og lånetaksten forut for avtaleinngåelsen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 53 993,- inkl. mva. (Dokumentert utbedringskostnader)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I saken er det fire forhold som er påberopt som mangel ved eiendommen:

Helningsavvik på badet i andre etasje, sprekk i peisen, defekte/frakoblede varmekabler på badet i underetasjen, samt kuttet strømledning til boden i underetasjen.

Når det gjelder helningsavviket på baderomsgulvet i andre etasje, bemerker nemnda at klager gjennom salgsdokumentasjonen var gjort oppmerksom på at badet i andre etasje hadde dårlig fall. Slik nemnda vurderer det, var dermed klager gjort oppmerksom på det som nå påberopes som mangel. Forholdet utgjør derfor ingen mangel ved eiendommen. Det vises i denne sammenheng til avhendingsloven § 3-10 første ledd.

For så vidt angår de tre øvrige forholdene som er påberopt som mangel, er avhendingsloven § 3-7 påberopt som mangelsgrunnlag. I henhold denne bestemmelsen,

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

utgjør et forhold en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få og den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på avtalen mellom partene.

Hva angår sprekken i peisen, finner nemnda det ut fra salgsdokumentasjonen ikke sannsynliggjort at selger hadde eller måtte ha kjennskap til denne. Forholdet utgjør dermed ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7. Nemnda kommer tilbake til sprekken i peisen etter den samlede vurderingen som skal foretas etter § 3-9 annet punktum.

For så vidt gjelder de defekte/frakoblede varmekablene på badet i underetasjen, har selskapet i e-post til nemnda av 23.03.11 (Bilag 21 til redegjørelsen) beskrevet hvordan selger oppfattet de faktiske forholdene. Nemnda forstår faktum, slik det er opplyst fra selskapets side, slik at selger har hatt varmekablene påskrudd i sin eiertid og at hun ikke har opplevd noen problemer med dem. Det vil si at selger mener kablene har fungert. Når det to måneder etter overtakelsen viser seg at varmekablene ikke virker, må man etter nemndas syn kunne legge til grunn at de heller ikke har virket i selgers eiertid. Nemnda mener derfor at man må kunne bygge på at selger har vært kjent med de faktiske forholdene.

Når selger vet at varmekablene på badet ikke fungerer, er det en opplysning klager hadde grunn til å regne med å få opplysning om.

Avgjørende for nemnda blir etter dette hvorvidt den mangelfulle opplysningen må antas å ha virket inn på partenes avtale.

Nemnda forstår de faktiske opplysningene i saken slik at feilen knyttet seg til et rom som opprinnelig er bygd for å kunne innredes og benyttes som baderom. I mangel av andre opplysninger legger nemnda til grunn at rommet i hovedsak fremstår slik det gjorde på oppføringstidspunktet for boligen, dvs. i 1990. Slik nemnda forstår faktum ut fra de skriftlige saksdokumentene, er det med andre ord tale om feil ved varmekablene på et ca. 20 år gammelt bad.

De totale utbedringskostnadene for å utbedre varmekablene er oppgitt å utgjøre ca. kr 38 000 inkl. mva, tilsvarende mindre enn 0,7 % av kjøpesummen. Beløpet er i seg selv ikke helt ubetydelig. I beløpet ligger det imidlertid kostnader til en betydelig oppgradering av baderommet. Det vises her til at badet, som klager ut fra opplysningene

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

i salgsdokumentasjonen måtte regne med var ca. 20 år gammelt, etter utbedringen vil være bygget i overensstemmelse med de krav som stilles til et bad i 2011.

Særlig på grunn av utbedringskostnadenes størrelse, har nemnda har vært noe i tvil med hensyn til om den mangelfulle opplysningen har innvirket på kjøpet. Etter en samlet vurdering av de momentene som er nevnt, har imidlertid nemnda kommet til at den tilbakeholdte opplysningen ikke har virket inn på partenes avtale. Forholdet utgjør etter dette ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7. Uten at det har betydning for avgjørelsen, tilføyer nemnda at resultatet muligens kunne blitt et annet dersom en tilsvarende feil hadde knyttet seg til et nyere baderom.

Også når det gjelder den avkuttete elektriske ledningen i boden, mener nemnda at selger har holdt tilbake en negativ opplysning som hun måtte kjenne til. De totale utbedringskostnadene for dette forholdet er opplyst å utgjøre kr 3 100. Dette beløpet er så vidt beskjedent at innvirkningskriteriet ikke kan ansees oppfylt isolert sett.

Selv om nemnda vurderer innvirkningskriteriet samlet for de mangelfulle opplysningene om varmekablene på badet og den avkuttete ledningen i boden er nemnda, også her under tvil, blitt stående ved at de ikke kan anses å ha innvirket på avtalen.

Nemnda vurderer til sist om forholdene omkring sprekken i peisen, varmekablene på badet og den avkuttete ledning i boden samlet sett utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykket eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdene er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Nemnda legger til grunn at de totale utbedringskostnadene er ca. kr 54 000, inkl. mva, hvilket utgjør om lag 1 % av kjøpesummen. Med bakgrunn i beløpets størrelse og feilenes art, finner nemnda det klart at eiendommen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Nemnda viser her for så vidt til rettsoppfatningen Høyesterett ga uttrykk for i Rt. 2010 s. 103. Forholdene utgjør derfor heller ingen mangel etter denne bestemmelsen.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-830

Halvpart av 2-mannsbolig ble i april 2010 solgt "som den er" for kr. 5 800 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... **INNHold OG STANDARD**

... 2. ETASJE

... *Bad/WC: Fliser på gulv med varmekabler, fliselagt over badekar, wc, hjørneservant...*

... UNDERETASJE

... *WC: Oppusset i 2008. Fliser på gulv med varmekabler, fliser på vegger, senket tak med downlights. Servant. Opplegg for dusj...*

I selgers egenerklæringsskjema (**vedlagt bilag 2**) opplyste selger at hun kjøpte boligen i 2007 og hadde bebodd boligen i 1 år og 4 måneder. Videre opplyste selger:

"**Pkt. 1.** Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Se vedlegg..."

... **Pkt. 3.** Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker eller lignende: Svar: Se vedlegg..."

... **Vedlegg egenerklæring [eiendommen] Oslo, 28.05.09.**

1. *Fall på bade- og vaskerom ikke sjekket.*

2. *Total oppussing av WC, flislegging, ny wc og servant, 2008.*

3. *Gjennomføring av røykrør fra peis i yttervegg muligens ikke konstruert i følge forskrifter i hht tidligere eier. Gnistsikring på gulv skal i hht forskrifter dekke mer av gulv rundt peisen. Peis og pipe er godkjent av feiervesenet. Peisen fungerer meget bra...*

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 20.05.2009 (**bilag 3**). Av taksten hitsettes:

"... **Byggeår:** 1990, ifølge EDR.

... **273 Baderomsinnredning**

... **Påkostninger:**

Toalett u etasje er renoverert i 2008.

Vedlikehold og lignende:

Konstruksjoner fra byggeåret på bad 2. etasje

Noe dårlig fall på gulvet.

... **320 Varme**

Oppvarming på elektriske ovner.

Murt peis i stuen.

Varmekabler på badrom og entre.

400 Elkraft

Anlegg fra byggeåret med sikringsskap med automatsikringer i entre.

Vedlikehold og lignende:

Dette er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

900 Annet

Romslig bod i 2 u etg."

Kjøper overtok eiendommen uten forbehold 01.07.2010 (**bilag 1**).

I e-post datert 13.09.2010 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 4**). Det ble reklamert over larver i boligen. Dette forholdet er ikke fastholdt overfor KKFE og reklamasjonen hitsettes ikke.

Ved e-post datert 20.09.2010 reklamerte kjøper til selskapet over sprekk i peis og at varmekablene på badene ikke fungerte (**bilag 5**). Av reklamasjonen hitsettes:

"Vi har oppdaget 3 feil / mangler siden sist:

- 1) Sprekk i peis som var malt over og som ikke syntes før vi begynte å brenne i peisen for ca to uker siden. Den utvider seg jo varmere peisen blir. Vi har vært i kontakt med Peishuset og Firmaet Peiskos som mener at det er et omfattende arbeid å rette opp.
- 2) Varmekabler på nytt bad i 2. etg virker ikke. Vi satte den på ved overtakelsen og så at termostatknappen lyste, men var her ikke lenge nok til å kjenne at gulvet ble varmt. Vi regnet med at det var i orden siden badet ble renoverert i mars 2010.
- 3) Varmekabler på bad i kjeller virker ikke."

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Selskapet av slo kjøpers reklamasjon i brev av 24.09.2010 (**bilag 6**). Av avslaget hitsettes:

"... Et sentralt moment i vurderingen av hvorvidt en skade er vesentlig eller ikke, er størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen...

... Selger tilbakeviser kjennskap til varmekabler som ikke fungerer og sprekk i peis. Det er derfor her eventuelt snakk om skjulte feil eller mangler.

Av erfaring vil ikke utbedringskostnadene vedrørende sprekk i peis utgjøre nok i forhold til kjøpesummen til at dette forholdet fremstår som vesentlig.

Ut i fra en slik beskrivelse av hendelse kan det synes som om det påberopte forhold vedrørende varmekablene er en skade som er dekningsberettiget under boligens villaforsikring/bygningsforsikring, som er en tingsskadeforsikring...

... når et forhold kan være dekningsmessig under både tingsskadeforsikring og ansvarsforsikring sier skadeerstatningsloven § 4-2 at tingsskadeforsikring vil gå foran en ansvarsforsikring. Du må altså melde skaden under egen villaforsikring.

Ut fra denne vurderingen er det dessverre klart at forholdet ikke medfører at eiendommen i sin helhet er i vesentlig dårligere stand enn det du kunne forvente på avtaletidspunktet."

Elektrokompetanse AS v/ Knut Holck foretok besiktigelse av boligen og utbedret termostat på bad i andre etasje. Etter befaring ble det utarbeidet udatert notat til kjøper (**bilag 7**). Her ble det bemerket:

"Viser til arbeider utført i [eiendommen]. Ble her tilkalt for bl.a å feilsøke på varmekabler på bad i kjeller. Undertegnede demonterte regulator på varmekabel, for å foreta målinger på varmekabel. Det viste seg at det ikke var tilkoblet noe på utgangen på regulatoren. Videre feilsøk, åpenbarte at varmekabelen var frakoblet i kobl.boks ved gulv på høyre side av dør inn til bad. Undertegnede målte varmekabel mht jordfeil. Det viste seg at det var fullt overslag til jord på varmekabelen. Varmekabelen var sannsynligvis frakoblet en annen elektriker tidligere pga dette.

Undertegnede ble også bedt om å sjekke elektrisk anlegg i kjellerbod. Anlegget som her var montert var ikke forskriftsmessig montert. I tillegg var tilførsel klippet i soverom i 1.etg, noe som var greit da den var lagt opp med bevegelig ledning (forskriftsstridig)."

Vedlagt notatet fulgte faktura fra Elektrokompetanse AS datert 12.10.2010 (**bilag 8**). Her fremgikk det at utbedring av termostat på bad i andre etasje hadde kostet kr. 4 493,- inkl. mva. Videre fremgikk det av fakturaen at det elektriske anlegget i kjellerboden var forskriftsstridig og at det ville koste kr. 2500,- eks. mva å utbedre dette forholdet. Det ble også uttalt at ovn på stue var defekt.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Kjøper reklamerte overfor selger ved brev datert 29.10.2010 (**bilag 9**). Det ble vedlagt bilder av peisen med sprekker, samtidig som at kjøper bemerket:

"Viser til tidligere nevnte mangler, og nye mangler som ble oppdaget av elektriker Knut Holck
- Termostat bad 2.etg defekt (se vedlagt kopi av regning)
- Varmekabler på bad nede "uten gjennomgang med jordfeil". Ledningen til varmekabler var ikke koblet til. Må legges nye varmekabler og nye fliser. Skal innhente anbud.
- Kabel til strøm i boden var klippet, dvs. ingen strøm. Koster ca. 2500 + mva.
- Defekt panelovn stue. Koster ca 2000.

Gulvet på badet er heller ikke riktig.
Utett i flisene ved gjennomgang til kranuttak badekar 2.etg.

Peisen sprekker når den blir varm på begge sider. Dette er en konstruksjonsfeil ... Sender dokumentasjon på kostnaden til utbedring av dette. Se vedlagt bilde.

Pga elektrisk kontroll ønsker vi kopi av samsvarserklæring vedrørende strømarbeider utført på bad 2.etg. (Evt kan vi få navn på elektriker så kan vi innhente selv).

I salgsoppgaven var det ikke opplyst om disse feil/mangler...".

Kjøper oversendte kvittering for utbedring av peis datert 01.11.2010 (**bilag 10**). Her fremgikk det at firmaet Peiskos hadde utbedret peisen for kr. 6 500,- inkl. mva.

Kreativt Bygg AS innga pristilbud på utbedring av baderommet datert 16.11.2010 (**bilag 11**). Arbeider på baderomsgulv med støping og fliser ble estimert til å koste kr. 23 307,- eks. mva.

Elektrokompetanse AS innga pristilbud på de elektriske arbeidene på bad i kjeller datert 17.11.2010 (**bilag 12**). Arbeidene med varmekabler, regulator og jording av sluk ble samlet estimert til å koste kr. 9 000,- inkl. mva.

Kjøper oppsummerte sine kostnader i brev til selskapet datert 22.11.2010 (**bilag 13**). Kjøpers samlede krav var kr. 53 993,- inkl. mva.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 02.12.2010 (**bilag 14**). Her bemerket selskapet:

"Vi har foretatt en ny gjennomgang av saken, men finner dessverre ikke grunnlag for å endre vår avgjørelse.

I henhold til deres siste korrespondanse fremkommer det at utbedringskostnadene totalt utgjør kr. 53.993,-. Dette utgjør for lite i forhold til kjøpesummen til at forholdet fremstår som vesentlig...".

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Ved e-post til selger datert 05.01.2011 opprettholdte kjøper sitt krav knyttet til varmekabler på bad, kabel til bod og sprekk i peis (**bilag 15**). Her bemerket kjøper:

"... Vi har fått opplyst av advokat at manglene skulle vært opplyst på egenerklæringskjemaet. At Protector ikke dekker det er ikke interessant for oss. Fordi noen av manglene vi klaget på er vårt ansvar at vi ikke oppdaget på visning / ved overdragelse ser vi bort fra de. Det er likevel 3 feil som vi ikke kunne se eller oppdage som vi mener at du skulle opplyst om og betale for / ordne.

1) Varmekabler til bad nede (som du brukte som bod) var i flg elektriker koblet fra pga jordfeil. I takst papirene står det at dette badet er med varmekabler. Og da må man jo forutsette at de virker.

2) Kabel til strøm til bod var kuttet.

3) Sprekk i peis var malt og ikke synlig på visning."

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 31.01.2011 (**bilag 16**). Av klagen hitsettes:

"1) Varmekabler på bad nede virket ikke, men termostaten virket ... Det viste seg at varmekablene var frakoblet. I taksten står det at det er "varmekabler med termostat", og da må man vel forutsette at de virker. Vi mener det burde vært opplyst om feilen, da det må ha vært en elektriker som har koblet de fra grunnet "jordfeil og uten gjennomgang" (se dokumentasjon fra elektriker).

2) Samme elektriker sjekket strømmen i boden, og det viste seg at den var klippet av (han dro kablet gjennom taket). Anlegget i boden var heller ikke forskriftsmessig montert. Dette burde vi også vært informert om av tidligere eier.

3) Sprekk i peis var malt og ikke synlig på visning. Dette er i følge firmaet "Peiskos" en konstruksjonsfeil, som har vært der bestandig. Dette må tidligere eier har visst om, da peisen sprakk opp hver gang den ble fyr i. Det er også påfallende at det var malt rett over sprekken.

Selv om dette er feil/mangler som ikke dekkes av eierskifteforsikringen, kan ikke dette fritta eier for ansvaret..."

KKFE mottok sakens dokumenter fra selskapet 17.02.2011.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 23.02.2011 (**bilag 17**). Sekretariatet kom under tvil til at feil ved varmekabler på bad og avkuttet kabel i bod ikke utgjorde mangel etter avhl. § 3-7. Videre var ikke vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt oppfylt. Sekretariatet vurdering hitsettes i sin helhet:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

”Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Etter bestemmelsen i avhendingsloven § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold ved eiendommen som 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. Etter avhendingsloven § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger.

Sekretariatet kan ikke se at det gjennom den fremlagte dokumentasjon er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til sprekken i tilknytning til ildstedet.

Hva gjelder strømtilførsel til bod, anser sekretariatet det som sannsynlig at selger måtte kjenne til at det var feil med denne, men ikke nødvendigvis at kabelen var kuttet. Sekretariatet finner også at selger måtte kjenne til at varmekabel ikke fungerte, og at det i alle tilfeller må anses som en uriktig opplysning at det var varmekabler i gulvet når disse ikke fungerte.

Imidlertid har Sekretariatet under tvil kommet til at det ikke foreligger en mangel ved eiendommen. Sekretariatet har under tvil kommet til at man ikke kan gå ut fra at de påberopte forhold ikke har innvirket på avtalen. Opplysninger om varmekabler i baderomsgulv er normalt salgsfremmende, og likeledes er det vanlig at det er lys i boder. Imidlertid er utbedringskostnadene knyttet til disse forhold utgjør om lag kr 41.259,-. Det er i dette tilfellet tale om en eiendom som er solgt for kr 5.800.000,-. Sekretariatet finner under sterk tvil at forhold med så lave utbedringskostnader ikke kan ha innvirket på avtalen.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. 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 følger av forarbeidene til § 3-9 at « misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt » for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 92. Det skal foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder feilens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til får en feil utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

I dette tilfellet er det snakk om en bolig med relativt høy kjøpesum. Det taler for at kjøper kan ha relativt høye forventninger til boligen. Likeledes er baderommene fremstilt som i god stand. Imidlertid er det opplyst i selgers egenerklæringsskjema om mulig forskriftsfeil ved røykrørsgjennomføring. Videre er utbedringskostnadene såpass lave at kravene i henhold til den såkalte ”prosentlære” for hva som kan innebære et vesentlig avvik fra det forventbare ikke kan være oppfylt.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det er ikke tatt stilling til om skadeserstatningsloven § 4-2 kommer til anvendelse slik Protector Forsikring ASA anfører. Før eventuelle videre skritt foretas av kjøper rådes kjøper til å undersøke om eventuell villa-/ innboforsikring dekker forholdet knyttet til varmekabler. Det anbefales videre at begge parter snarest reklamerer overfor eventuelle utførende entreprenører da det kan synes som om reklamasjonsperioden muligens ikke er utløpt for enkelte av forholdene.”

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 18.03.2011 (**bilag 18**). Overfor KFE ble det også krevd kostnader knyttet til feil fall på badegulvet i 2.etasje. Av klagen til KFE hitsettes:

”Vi har vært i kontakt med Huseiernes Landsforbund, som mener tidligere eier har et ansvar. Selv om tidligere eier hevder hun ikke kjente til manglene, så fratar ikke dette henne for ansvar.

- 1. Angående varmekablene er de faktisk fysisk koblet fra pga. jordfeil.*
- 2. Hun må også ha kjent til at ledningen til boden var klippet.*
- 3. Sprekken i peisen kom fram hver gang det ble fyr, og som dere ser av bildet dere fikk, er det malt over.*

Vi har også tidligere nevnt at det er feil fall på badegulvet i 2.etg. Noe som vi heller ikke har fått medhold i. Spurte eksplisitt megler om dette før kjøp, og hun bekreftet at det var gjort etter våtromsnormen (se vedlagte mail). Selv om fliser kan legges selv, skal membran være gjort av en med våtromssertifikat. Kostnadene ved utbedring av dette er ikke innhentet (utbedring av dette vil være betydelig høyere enn badet nede).

Vi mener fortsatt at tidligere eier skal betale for utbedring siden hun må ha visst om feilene før hun solgte og siden det ikke var mulig for oss å oppdage disse på visningen.”

Vedlagt kjøpers klage fulgte e-post fra megler som forestod salget datert 17.03.2010 (**bilag 19**). Det fremgikk at denne e-posten ble sendt til kjøper før kjøp av boligen, og megler opplyste her at badet og gulvet var utført i henhold til våtromsnormen.

I e-post datert 21.03.2011 bekreftet kjøper at de ønsket saken behandlet i KFE (**bilag 20**).

Selskapet innga sine kommentarer til kjøpers klage til KFE ved e-post datert 23.03.2011 (**bilag 21**). Her bemerket selskapet:

”Når det gjelder varmekabler bekrefter selger at hun lot disse stå på ved overtagelse. Hun har ikke hatt problemer med kablene så lenge hun eide boligen, og at de skal være koblet fra er helt ukjent for henne. Når det gjelder bod har hun ikke gjort noe der og brukte denne som normalt. Det var lyst i boden når hun hadde den i bruk. Selger kjøpte bolig sommer 2007 og flyttet inn i jan 2008. Hun malte da hele boligen og registrerte ingen sprekk i peis. Dette er derfor ukjent for henne. Hun bebodde boligen i ca. 1 år og 4 mnd.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Når det gjelder feil fall på badegulv i 2.etasje er dette opplyst i takst datert 18.05.09 hvor det står at det er noe dårlig fall på gulvet. Der står det også at konstruksjoner er fra byggeår.”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved varmekabler på bad i underetasje, feil ved el-kabel i bod, sprekk i peis samt feil fall på baderomsgulv i 2.etasje utgjør mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.