

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 505

21.9.2015

### **Saken omhandler:**

Feil ved avløpsrør på boligen og at rom i kjeller ikke kunne benyttes til varig opphold. Avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, annet punktum.

Enebolig oppført i 1970, ble i januar 2010 solgt «som den er» for kr. 3 700 000,-. Overtakelse fant sted 25.03.2010. Kjøper reklamerer til Protector Forsikring ASA («Selskapet») 26.05.2014 over at det var motfall i rørene slik at kloakkvann ikke rant ut til hovedledningen i gaten. Kjøper anfører at kjellergulvet på et tidspunkt har blitt senket, slik at rørene er senket tilsvarende. Dette har ledet til at topprør i gaten var 12cm høyere opp enn topprør ut av huset. Kjøper anfører at han burde blitt opplyst om dette ved avtaleinngåelsen. Selskapet avviser reklamasjonen og anfører at dokumentasjonen som er framsatt ikke gir holdepunkter for at selger har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, da forholdet ikke ble oppdaget før fire år etter overtagelsen. Videre utgjorde skadeforholdet ikke et vesentlig avvik etter avhl. §3-9, 2.pkt, da rørene hadde begrenset levetid ved avtaleinngåelsen og utskifting måtte dermed være påregnelig. Kjøpers advokat fastholder at selger kjente til forholdet, og reklamerer i tillegg over begrensninger på byggetillatelsen til boligen. Rom i kjeller kunne ikke benyttes til varig opphold, og det var gitt mangelfulle opplysninger om noe selger kjente eller måtte kjenne til. Selskapet avviser reklamasjonen og viser til at det i salgsoppgaven er gitt opplysninger om at kjelleren ikke var byggegodkjent. Kjøpers advokat klager saken inn til KFFE, og anfører at forholdene utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ved avtaleinngåelsen. Sekretariatet kom frem til at saken måtte avvises da saken var for lite opplyst til å kunne foreta en forsvarlig vurdering. Kjøper har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

### **ANTATT ØKONOMISK OMFANG:**

Kr. 460 000,- inkl. mva (utbedringskostnader og verdireduksjon).

---

### **Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:**

Når det gjelder spørsmålet om kjellerarealet utgjør en mangel ved eiendommen fordi arealet ikke lar seg godkjenne som rom for varig opphold, bemerker nemnda at det var gitt flere opplysninger i salgsdokumentasjonen, som tilkjenner at det var risiko knyttet til dette forholdet. Det vises her til at det både i salgsoppgaven (Bilag 2 til redegjørelsen) og boligsalgsrapporten (Bilag 3) var presisert at kjellerarealet ikke var byggegodkjent.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I foreliggende tilfelle er det gitt klare risikoopplysninger knyttet til det innredete kjellerarealet, som anses akseptert av klager i forbindelse med avtaleinngåelsen. Nemnda er av den oppfatning at opplysningene er dekkende, selv om byggetillatelsen fra 1969 ikke ble fremhevet særskilt. Nemnda kommer etter dette til at forholdet ikke utgjør noen mangel etter avhendingsloven sine bestemmelser.

Når det gjelder helningsavviket på avløpsrøret, bemerker nemnda at den, ut fra den foreliggende dokumentasjonen, ikke finner det sannsynliggjort at selger av eiendommen måtte ha kjennskap til de faktiske forholdene. At feilen først ble avdekket fire år etter overtakelsen indikerer også at det er tale om et skjult forhold. Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7.

Hva gjelder spørsmålet om feilen ved avløpsrøret utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum, bemerker nemnda at den ikke er enig med klager i at utbedringskostnadene i seg selv er tilstrekkelig for å konstatere at det foreligger en mangel. Det vises her til klagers brev av 29.9.2014 (Bilag 9). Det prosentvise avviket er kun et moment i den helhetsvurderingen som må foretas. Nemnda viser her blant annet til Rt.2010 s. 103.

Spørsmålet i det videre er hva klager hadde grunn til å regne med ut fra den informasjonen han hadde ved avtaleinngåelsen. I den sammenheng er det av betydning at det må anses for påregnelig at det kan påløpe større kostnader ved kjøp av en eiendom med mer enn 40 år gamle avløpsrør. Denne type påregnelige kostnader vil derfor ikke være relevant i vesentlighetsvurderingen.

I foreliggende sak er imidlertid feilen relatert til at avløpsrørene har feil helning som synes å skyldes en konstruksjonsfeil, som er atypisk uavhengig av rørenes alder. Kostnadene med å utbedre dette forholdet vil være relevant for vesentlighetsvurderingen.

I henhold til den fremsatte klagen, relaterer kr 260 000 seg til avløpsrørene. Ut fra den fremlagte dokumentasjonen, kan imidlertid nemnda ikke se hvordan beløpet fremkommer. Ut fra fakturaen fra Stangeland, bilag 15 til redegjørelsen, synes flere av kostnadspostene å være relatert til det nemnda anser som påregnelige forhold. Om lag kr 10.000 av kravet er ikke søkt dokumentert og for nemnda er det uklart hvordan klager har kommet frem til det neddiskonterte beløpet som også anføres å utgjøre en del av de totale kostnadsbildet.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter en totalvurdering hvor nemnda blant annet har lagt vekt på hva klager måtte regne med ut fra opplysningene som var gitt om rørenes alder, samt utbedringskostnadene, har nemnda kommet til at feilen ved avløpsrøret medfører at eiendommen var i dårligere stand enn klager kunne forvente. Eiendommen var imidlertid ikke i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Dermed foreligger det heller ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1449

Enebolig ble i januar 2010 solgt «som den er» for kr. 3 700 000,- jfr. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

” ... **Byggeår:** 1970 ...

... **Standard:** ... Det opplyses om at kjeller er utleid men denne er ikke byggegodkjent og kjøper bærer risiko for videre utleie ...

... **Diverse:** ... Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen den senere tid. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har ikke kunne supplere og/eller kontrollere opplysninger om ikke er spesifikt opplyst/gitt. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkkyndig. Selger har ikke fullt ut egenerklæringsskjema ...

... **Adgang til utleie for boligformål:** Det er bare en godkjent boenhet ... ”.

Vedlagt salgsoppgaven fulgte boligsalgsrapport (**bilag 3**), hvor det blant annet fremgikk:

” ... **Kommentarer til arealberegningen:** Soverom i kjeller er ikke byggegodkjent pga. manglende lysareal. Fast installasjon slik at avstand til karm ikke overstiger 100 cm må monteres. Underetasjen er innredet som egen boenhet med egen inngang og bad/kjøkken. Leiligheten er til orientering ikke byggegodkjent som egen boenhet ...

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*... VVS: Vann og avløp i bygget er fra byggeår. Ukjent alder på avløp i stikkledninger til kommunal tilknytning, antatt samme som bygning ... ”.*

Rapportens punkt om rom under terreng inneholdt ingen opplysninger om eventuell begrensning i adgangen til bruk.

Kjøper overtok eiendommen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 25.03.2010 (**bilag 4**).

Ved reklamasjonsskjema datert 26.05.2014 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over større vannskade enn oppgitt i eierskifteerklæringen og over feilinstallasjon av vinduer. Fra kjøpers reklamasjon hitsettes:

*” ... Antatt utbedringskostnad: kr. 150-200 000,-.*

*... Mandag 12. mai 2014 startet Georg Stangeland AS med dreneringsarbeid rundt huset, samt utgraving av et tilbygg som skulle oppføres.*

*Mandag 26. mai 2014 var arbeidet med gravingen kommet så langt at vi skulle koble fra eksisterende kloakktuløp for å skifte en kum i hagen. Da kloakkrør ble saget av, rant store mengder kloakkvann ut av røret. Samtidig var det tydelig at det ikke var nok fall i rørene til at kloakken rant ut i hovedledningen i gaten. Vi (Georg Stangeland AS og huseier) tilkalte da Elite rørinspeksjon for å filme og kontrollere kloakkrør fra huset til hovedledningen i gaten. Det de finner er at kameraet de fører inn i røret, blir helt dekket av vann pga feil helling på røret ...*

*... vi åpnet kummen i gaten og målte høydeforskjellen på topp-rør i gaten mot topp-rør ut av huset. Målingen ble utført med Georg Stangeland AS sitt lasermålingsutstyr som de daglig bruker i sitt arbeid. Avviket som da ble funnet var at topprør i gaten var ca 13cm høyere enn topp-rør ut av huset. Dette viser seg å være årsaken til at det til enhver tid har stått kloakkvann i rørene hos oss uten at dette har kunnet renne fritt ut i hovedledningen.*

*En slik konstruksjon er ulovlig, etter hva jeg har blitt opplyst av Georg Stangeland AS, Elite Rørinspeksjon og Altirør AS (rørlegger kontaktet som «konsulent»). Dette medførte at vi straks måtte gå i gang med å finne ut hvordan vi kunne få transportert kloakken ut i hovedledningen. Den eneste mulige løsningen er da å installere en pumpekumme med kloakkpumpe som pumper kloakken opp slik at den kan renne fritt ut i hovedledningen ...*

*... Situasjonen vi var i, var at det var først etter vi hadde kappet av kloakkrøret vi avdekket problemet og dermed måtte finne en løsning raskt slik at vi faktisk hadde mulighet til å få transportert kloakken ut i hovedledningen og ikke lede den ned i grunnen under huset.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Tirsdag ble pumpe og kum levert, og onsdag startet arbeidet med å montere. Onsdag ble Protector kontaktet pr telefon pga jeg var redd det kunne ta 1-2 dager videre før jeg fikk fylt ut dette reklamasjonsskjema.*

*Det er vanskelig for meg å avdekke hvorfor rørene er lagt slik de er. En hypotese, som jeg ikke ser hvordan jeg kan få bekreftet, er at gulvet i kjelleren her ble senket 15cm for ca 16 år siden da kjelleren ble innredet til en ikke-byggegodkjent leilighet. En har da også senket rørene i huset, men ikke avklart at det faktisk er nok fall fra huset til hovedrøret i gaten. Denne hypotesen støttes opp av at det rundt grunnmur i kjeller (innvendig) kan se ut som om det går en kant ca 15cm over dagens betonggulv som da sannsynligvis var høyden på betonggulvet tidligere ...*

*... I tillegg har jeg vært i kontakt med dem som leide kjellerleiligheten da jeg kjøpte huset for fire år siden. Leieboer forteller at det var velkjent at det boblet og kokte i avløpene i kjelleren når det var mye nedbør, og dermed høy belastning på hovedledningen i gaten. Dette var helt ukjent informasjon for meg som kjøper og ikke informert om av selger/megler. (...) Dette er informasjon jeg mener burde vært informert om ved kjøp av bolig ...*

*... Per dags dato, fredag 30.05.2014, ser vi oss nødt til å fullføre montering av kloakkpumpe og kum. (...) Denne informasjonen er også gitt via telefon til kundeservice hos Protector forsikring i dag, fredag 30.05.2014, slik at Protector forsikring kan få anledning til å sende ut takstmann eller lignende for å vurdere saken før massene fylles igjen mandag 02.06.2014 eller tirsdag 03.06.2014.*

*Alle avstander og høyder kan dokumenteres med bilder, og alt arbeid utført direkte knyttet til denne mangelen med kloakken vil dokumenteres detaljert fra nåværende huseier i samarbeid med Georg Stangeland AS ...”.*

Selskapet etterspurte dokumentasjon på mangelen ved brev datert 10.06.2014 (**bilag 6**).

Kjøper ettersendte dokumentasjon ved brev datert 12.08.2014 (**bilag 7**). Vedleggene er ikke forelagt KKFE. Fra brevet hitsettes:

*”... Raskt oppsummert har det vist seg at avløpsrørene fra vår bolig ligger med et totalt motfall på 120mm fra punktet hvor røret går ut av huset til hovedrøret i gaten. Strekningen er cirka 8,5 meter ...*

*... Rapporten fra Elite forteller at det er motfall på røret frem til tomtegrensen, og at røret der gjør en knekk og har normalt fall fra tomtegrensen og ut til hovedrøret ...*

*... Mangelen er utbedret ved at vi har installert en kloakkpumpe og pumpekumme. Dette fungerer nå slik at avløpsvannet fra huset renner inn i pumpekummen, og når denne når et visst nivå, pumper avløpsvannet opp slik at det kan renne videre ut i hovedrøret.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Arbeidet som er utført er utført av Georg Stangeland AS. Vedlagte faktura (vedlegg 3) er spesifisert til denne jobben. (...) Sum faktura er 128.220,- inkl. mva. som utgjør del 1 av mitt krav ...

... Kloakkpumper og pumpekummer krever service og vedlikehold, og jeg er nå påført en ekstra årlig kostnad på ca kr 4.500 inkl. mva. for service og vedlikehold. Arbeidet her må utføres av Grundfos AS, som står som distributør av utstyret som er montert. I Sandnes Kommune er eiere av slike pumpeanlegg pålagt å inngå en skriftlig vedlikeholdskontrakt med pumpeleverandør. Dette står beskrevet på nettsidene til Sandnes Kommune [...]

Del 2 av mitt krav er på bakgrunn av dette en «lump sum» på 50 000 kroner for vedlikehold av anlegget i fremtiden.

Utover dette påløper diverse kostnader til rørlegger og elektriker for tilkoblinger av utstyret. I og med at jeg er i gang med en større renovering av boligen, går dette inn i det totale arbeidet rørlegger og elektriker skal utføre i boligen. Anslagsvis vil kostnaden tilknyttet kloakkpumpen ligge på ca 20 000 kroner (ny el-kurs, trekking av kabler, tilkobling, materiell, arbeid med mer). Dersom vi kan få en rask avklaring i denne saken, foreslår jeg at jeg utelater denne kostnaden fra mitt krav til dere for å spare tid på dokumentasjon og diskusjon.

Den siste delen, som ikke utgjør en del av mitt krav, (...) er at SpareBank1 Skadeforsikring har utbetalt meg 227.137,- for utbedring av skade i kjeller som følge av tilbakeslag i avløpet og oversvømmelse i kjeller i september 2013. (...) Dette er likevel nevnt her på grunn av at dette er en kostnad som må sees i sammenheng med utbedringskostnaden for å belyse det fulle kostnadsbildet rundt mangelen ved boligen.

### **Mitt samlede krav er:**

Montering av pumpe og pumpekum	128 220,-
Service og vedlikehold – lump sum	50 000,-
<b>Sum</b>	<b>178 220,- ...</b>

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev datert 27.08.2014 (**bilag 8**). Fra selskapets brev hitsettes:

”... Vi kan ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Eiendommen er solgt ved hjelpeverge og det foreligger heller ingen utfylt egenerklæring. Det anføres at en tidligere leietaker har opplyst at det «boblet og kokte i avløpene i kjelleren når det var mye nedbør». Vi kan vanskelig se at dette beviser at selger hadde kjennskap til problemet. Vi viser til Benestad Anderssen, Avhendingsloven med kommentarer (2010), side 157 hvor det uttales «Selger identifiseres ikke med kunnskap som for eksempel en leietaker er i besittelse av, jf. Martinussen s. 140».

Videre vil vi bemerke at det reklamerte forhold oppstår over fire år etter overtagelse av boligen, og det kan anføres at hvis selger hadde kjennskap til dette ville det reklamerte forhold synliggjort seg tidligere. Da det tar over fire år før det reklamerte forhold er synlig, fremstår dette som et skjult

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*forhold. Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingslovens §§3-7 eller 3-8, jf. §3-9, 1.ledd.*

*Spørsmålet er da om forholdet er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn dere hadde grunn til å regne med, og at risikoen derfor likevel bør plasseres hos selger, jf. avhendingsloven §3-9, 2. pkt.*

*Boligen er bygget i 1970 og det fremgår av boligsalgsrapporten datert 12.01.2010 på side 14 under VVS at «Vann og avløp i bygget er fra byggeår. Ukjent alder på avløp i stikkledninger til kommunal tilknytning, antatt samme som bygning».*

*Videre gjør vi oppmerksom på lagmannsrettens dom LG-2006-75433 hvor det uttales at hvis det ikke fremgår av salgsdokumentene hvilken alder bygningsdelen har, skal byggeår legges til grunn. Avløpsrørene vil med dette ha en alder på 44 år ...*

*... For stikkledninger for utendørs bruk angir SINTEF en teknisk levetid på mellom 25-75 år, og en anbefalt brukstid på 50 år. Innenfor dette tidsintervallet er det påregnelig med utbedring og rehabilitering, og man må være forberedt på at funksjonssvikt eller lekkasje kan oppstå plutselig. Avløpsrørene har en alder på 44 år, og alderen innebærer her at risikoen for funksjonssvikt er overført til dere når eiendommen som her er solgt med et "som den er" forbehold i kjøpskontrakten.*

*Vår vurdering er etter dette at det ikke foreligger noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget jf. avhl. §3-1, og uansett ikke tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav ...*

*... Domstolene har antydnet at utbedringskostnader som utgjør mindre enn 5-6% av boligens kjøpesum, da fratrukket det (standardfradrag) dere selv måtte forvente å påkoste ut i fra avtalen, normalt taler mot å anse forholdet som vesentlig etter avhendingsloven §3-9, 2 pkt. Standardfradraget er et «aldersfradrag», og utgjør forskjellen mellom en gjenstands nypris og brukspris. Her, prisen for 44 år gamle avløpsrør ...*

*... I gjeldende reklamasjon fremstår det som påregnelig med kostnader da avløpsrørene er av en slik alder hvor funksjonssvikt kan oppstå.*

*Vi vil vise til lagmannsrettens dom LH-2013-81017 hvor saken var sviktende drenering grunnet feil konstruksjon. Her kom lagmannsretten frem til at selv om det ikke var omtvistet at dreneringen var uriktig gjort, ville det ikke utgjøre en mangel da dreneringen hadde en slik alder (31 år) hvor det måtte være påregnelig med utbedringer ut fra en levetidsbetraktning.*

*Basert på en helhetsvurdering medfører ikke det reklamerte forhold at boligen er i vesentlig dårligere stand, og vår konklusjon er at det ikke foreligger noen mangel i henhold til avhendingslovens bestemmelser ...".*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøpers advokat opprettholdt reklamasjonen ved brev datert 29.09.2014 (**bilag 9**). Fra brevet hitsettes:

*” ... I denne sak er det slik at kloakken heller feil vei. Dette er en grunnleggende feil med avløpet.*

*Min klient opplyser at leietager i ettertid har informert om at det kom kloakk inn i kjelleren etter kontraktsinngåelsen men før overtakelse. Kjelleren ble rengjort, men mine klienter ble ikke informert om dette.*

*Denne mangelen har leietager vært kjent med. Leietager er i familie med selger.*

*[Selger] har også selv vært vel kjent med mangelen. Jeg vet ikke hvordan hans helsemessige situasjon var da kjøpekontrakten ble inngått. Kontrakten ble imidlertid undertegnet av [...] – oppnevnt av overformynderiet som verge.*

*Etter mitt syn må overformynderiet/hjelpeverge identifiseres med selger. Det må derfor legges til grunn at selger var kjent med avløpsproblemene. Allerede av denne grunn har min klient krav på prisavslag eller erstatning for mangelen.*

*I tillegg til dette er mangelen av en slik karakter at den er vesentlig. For det første fordi det dreier seg om en fundamental og grunnleggende feil. Dersom kloakk skal renne bort fra boligen må det være fall mot hovedledningen. Dersom dette ikke er tilfelle må det installeres pumpe.*

*I tillegg er kostnadene med å utbedre mangelen så store at de overstiger det beløp som i henhold til gjeldende praksis gir rett til erstatning selv om det foreligger en ”as is” klausul.*

*Kostnadene er dokumentert i tidligere brev fra min klient.*

*For det første vil det medgå kr. 123 000 til entreprenør for å utbedre mangelen. I tillegg blir min klient pålagt å ha en vedlikeholdsavtale. Dette er et krav som Sandnes kommune stiller i en sak som vår. Vedlikeholdsavtalen vil koste kr 5000 per år. Dersom vi bruker en normal kapitaliseringsrente gir dette en kapitaliseringsfaktor på 20. Beregnet til nåverdi utgjør dette en kostnad på kr 100 000. I tillegg til dette kommer kostnader til elektriker for å koble pumpe til diverse andre forhold.*

*Samlet sett utgjør kostnadene minimum kr 240 000, sannsynligvis mer. Det betyr over 6,5% av kontraktssummen. Dette beløpet i seg selv er tilstrekkelig til å fastslå at det foreligger en vesentlig mangel ...”.*

Ved brev datert 21.10.2015 (**bilag 10**) opprettholdt selskapet avslaget, og viste i hovedsak til brev av 27.08.2014. Fra selskapets bra hitsettes:



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*”... Det anføres at selgers leietaker hadde kjennskap til det reklamerte forhold, samt et tilbakeslag som oppstod mellom kontraktsinngåelse og overtagelse. Vi kan ikke se at denne anførsel er sannsynliggjort gjennom fremlagt dokumentasjon.*

*Videre anføres det at selger har «selv vært vel kjent med mangelen». Vi har ikke lyktes å få selgers uttalelse i saken da selger har gått bort, og vil igjen understreke det faktum at eiendommen ble solgt ved fullmakt/ hjelpeverge, uten egenerklæringsskjema. Dette er en risiko kjøper her har akseptert ved salget i 2010. Videre må det understrekes nok en gang at det reklamerte forhold oppstår over fire år etter overtagelse.*

*Dog, hvis selger hadde kunnskap om det reklamerte forhold slik anført, vil vi bemerke at den tilbakeholdte opplysningen ikke er egnet til å ha virket inn på salget. Det er lagt til grunn i rettspraksis at en manglende opplysning ikke kan sies å ha virket inn på avtalen dersom det er påregnelig med utbedringer ut fra alder ...*

*... Når det gjelder vesentlighetsvurderingen vil vi kort bemerke at det for oss ikke fremgår nye opplysninger som endrer vår vurdering her ...*

*... Vi kan ikke se at det kvalitative element er oppfylt i gjeldende reklamasjon, og forholdet vil med dette ikke utgjøre et vesentlig avvik fra forventbar stand ...”.*

Ved brev datert 21.11.2015 (**bilag 11**) fastholdt advokaten kravet. Fra advokatens brev hitsettes:

*”... Etter at jeg mottok forsikringselskapets avvisende brev har jeg bedt min klient om å ta kontakt med Sandnes kommune og få tilgang til hele byggesaksmappen. Det viser seg at det er gjort arbeider i kjelleren ved at gulvet er blitt senket. Det er ikke søkt om eller gitt tillatelse til dette fra kommunens side. I forhold til slikhuset var tegnet og opprinnelig bygget er gulvet senket med mellom 20-40 cm. Vi legger da til grunn at det gamle sementgulvet er hugget opp. Avløpssystemet er fjernet og nytt anlagt men da på et lavere nivå. Det er dette som har fått den konsekvens at avløpet har feil helling med den betydelige mangel dette representerer for mine parter ...*

*... Min klient oppfattet det slik at kjellerdelen av huset var innredet og kunne benyttes som oppholdsrom. Den begrensning som fremgår av de dokumentene som var tilgjengelige ved kjøpet gav inntrykk av at den eneste begrensning var at leiligheten i kjelleren ikke hadde blitt byggegodkjent som egen boenhet.*

*Dette viser seg nå å ikke være tilfellet.*

*Byggetillatelsen er gitt på følgende betingelse:*

*”Rom i kjeller må ikke anvendes til varig opphold”*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Dette er en ny opplysning som vi har blitt kjent med nå i de siste dager. Dersom dette skal legges til grunn står vi overfor en alvorlig sak – kort og godt fordi min klient har benyttet over kr 1 000 000 på å oppgradere huset. En stor del av dette er benyttet i kjelleren. Den kjelleren som tidligere var innredet med et soverom og en kjellerstue er nå blitt innredet med tre soverom, et gjesterom og kjellerstue ...”.*

Ved brev datert 09.12.2014 (**bilag 12**) opprettholdt selskapet sitt standpunkt. Av selskapets brev hitsettes:

*” ... I prospektet under overskriften «diverse», gjøres det oppmerksom på at «kjeller er utleid, men denne er ikke byggegodkjent og kjøper bærer risiko for videre utleie». Videre følger det av boligsalgsrapporten på s. 6 under overskriften «kommentarer til arealberegningen» at soverom i kjeller ikke er byggegodkjent på grunn av manglende lysareal. Rapportansvarlig Tor Arve Lea opplyser i samtale med oss at vurderingen «manglende lysareal» er basert på egne målinger gjort under befaringen. Videre er det opplyst at «underetasjen er innredet som egen boenhet med egen inngang og bad/kjøkken. Leiligheten er til orientering ikke byggegodkjent som egen boenhet».*

*Når det gjelder vann og avløp viser vi til boligsalgsrapporten s. 14. Her gjøres det oppmerksom på at «vann og avløp er fra byggeår. Ukjent alder på avløp i stikkledninger til kommunal tilknytning, antatt samme som bygning». Som nevnt i tidligere brev, datert 21.10.2014, er det ikke mulig å få selgers uttalelse i saken, da vedkommende gikk bort for en tid tilbake. Vi ser oss av den grunn nødt til å legge til grunn informasjonen som er gitt i boligsalgsrapporten.*

*Forholdet dekkes ikke av eierskifteforsikringen og vårt avslag opprettholdes ...”*

Advokat Christian T. Asserson klaget saken inn for KFE ved brev datert 29.04.2015 (**bilag 13**). Fra klagne hitsettes:

*”... Avløpet er lagt med helning feil vei, noe som har utløst betydelige kostnader.*

*... Det viser seg at det i byggetillatelsen er satt en viktig begrensning i bruken av kjellerdelen i boligen. Det fremgår at kjelleren ikke kan anvendes til varig opphold.*

*Begge disse forhold representerer mangler ved eiendommen i forhold til det som var forutsetningen da kjøpekontrakten ble inngått ...*

*... Før huset ble kjøpt, var kjelleren innredet med bad, kjøkken, stue, soverom, vaskerom og gang med egen inngang. Dette var utleid på visningstidspunktet. Det var derfor tydelig at kjelleren inngikk i P-rom, selv om det sto at kjeller ikke var byggegodkjent.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Etter vårt syn er det forhold at leiligheten ikke er byggegodkjent noe annet enn at det er gitt et pålegg om at kjelleren ikke kan anvendes til varig opphold ...*

*... Kostnadene til entreprenør er tidligere dokumentert for Protector Forsikring. Ekstra-kostnadene til entreprenør for å ordne mangelen i kloakkanlegget utgjør samlet kr. 128.220,-.*

...

*I tillegg er mine klienter blitt pålagt å ha en vedlikeholdsavtale i forhold til Sandnes kommune som koster kr. 5.000,- pr. år. Det må legges til grunn at dette er en evigvarende kostnad.*

*Ved å bruke en kapitaliseringsrente på 5%, gir dette en kapitaliseringsfaktor på 20 ved neddiskontering av verdien. Dette gir et neddiskontert beløp på kr. 100.000,-.*

*I tillegg har det vært kostnader til pumpen samt diverse andre kostnader. Vi har beregnet samlede kostnader til kr. 240.000,-. Dette utgjør ca. 6,5% av kjøpesummen.*

*I tillegg kommer den formelle usikkerhet ved at de arbeider som er utført i kjelleren som kjøperne trodde var fullt i samsvar med kjøpekontrakten, viser seg å ikke være lovlige dersom bestemmelsen i byggesøknaden legger til grunn.*

*Det er vanskelig å fastsette hva en slik mangel representerer, særlig når vi vet at kjøperne faktisk har utført disse arbeidene i tillitt til at alt var i orden ...*

*... Vi har benyttet et skjønn og setter denne del av manglene ved huset til kr. 200.000,-.*

*Manglene representerer en samlet verdi på rundt regnet kr. 460.000,-. Dette er en vesentlig mangel i forhold til hva partene kunne forvente etter den kontrakt som ble inngått.*

*Etter vårt syn vil manglene samlet sett gi grunnlag for prisavslag, men hver for seg vil manglene være tilstrekkelig til at lovens vilkår for mangelsansvar er oppfylt ... ”*

Vedlagt klagen fulgte dokumenter fra Sandnes kommune (**bilag 14**). Fra byggetillatelsen datert 16.09.1969 hitsettes:

*” ... Byggetillatelse gis på følgende betingelser:*

*1. Rom i kjeller må ikke anvendes til varig opphold ... ”*

Vedlagt klagen fulgte også faktura fra Stangeland AS (**bilag 15**), hvor det fremgikk at utbedringskostnader utgjorde kr. 128 220,- inkl. mva.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFE ved e-post datert 04.05.2015 (**bilag 16**).

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandlet saken 13.05.2014 (**bilag 17**). Sekretariatet kom frem til at saken måtte avvises fra realitetsbehandling ved Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*” ... Sekretariatet har kommet til at saken må avvises fra realitetsbehandling ved KFFE. Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret § 5, bokstav B, C og D, hvoretter saker kan avvises dersom de krever særskilt bevisvurdering, dersom de ut fra sin karakter ikke er egnet for skriftlig saksbehandling eller dersom de forutsetter en videre saksbehandling/ samarbeid med klager eller selskapet.*

*I dette tilfellet dokumentasjonen som er fremlagt begrenset til salgsdokumentasjon, faktura fra Georg Stangeland og byggetillatelsen fra kommunen.*

*Sekretariatet anser saken som for lite opplyst til at det kan foretas en forsvarlig vurdering av de påberopte mangler. Slik sekretariatet ser det bør det fremlegges dokumentasjon som viser om de påførte kostnader og forventede er nødvendige og reelle. Det foreligger ingen beskrivelse av forholdene fra en takstmann e.l. og det er følgelig umulig for KFFE å foreta en forsvarlig vurdering av om det foreligger en mangel ved eiendommen.*

*Selv om sekretariatet ikke har foretatt en mangelsvurdering skal det ordens skyld bemerkes at det dreier seg blant annet om forhold knyttet til bygningsdeler med begrenset restlevetid, hvilket vil innvirke på en eventuell mangelsvurdering ...”*

Advokat Asserson klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 10.06.2015 (**bilag 18**).

Utfyllende klage ble sendt til KFFE ved e-post datert 19.06.2015 (**bilag 19**). Fra e-posten hitsettes:

*” ... Jeg vil begynne med det som fremgår avslutningsvis i brevet av 13.05.d.å.*

*Følgende fremgår:*

*«Selv om sekretariatet ikke har foretatt en mangelsvurdering, skal det for ordens skyld bemerkes at det dreier seg bl.a. om forhold knyttet til bygningsdeler med begrenset restlevetid, hvilket vil innvirke på en eventuell mangelsvurdering.»*

*Min klient har hatt betydelige kostnader med å skifte ut dreneringen rundt huset som ikke lenger fungerte tilfredsstillende. Dette er forhold ved eiendommen som ikke er anført å være en mangel, nettopp ut fra betraktningen om at dreneringen har begrenset levetid. Disse kostnadene har derfor hele tiden blitt holdt utenfor vår sak.*

*Noe helt annet gjelder avløpsrøret fra huset og ut til den kommunale kloakken. Denne skal ha en helt annen holdbarhetstid enn hva som er tilfellet for dreneringen ...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*... Det blir anført at sekretariatet at kostnadene ikke er dokumentert fordi det ikke «foreligger en beskrivelse av forholdet fra en takstmann e.l.».*

*I en mangelsak er det to måter å dokumentere et tap på. Den ene er å få en takstmann til å vurdere kostnadene før arbeidene blir utført. Den andre måte er når mangelen er av en slik karakter at den må utbedres umiddelbart og huseieren ikke kan vente på en avgjørelse i en mangelsak. Den nye huseieren må da igangsette arbeidene.*

*Når situasjonen er slik, vil vi ha den beste dokumentasjonen fordi vi da vet med sikkerhet hva kostnadene er. Dette er situasjonen i vår sak. En vurdering av en takstmann før mangelsarbeidene utføres vil alltid være beheftet med usikkerhet og skjønn. Det er derfor feil når sekretariatet anfører at det ikke foreligger god nok dokumentasjon i vår sak.*

*Jeg fremlegger den dokumentasjonen som foreligger, og som på en klar måte angir hvilke beløp som medgikk til å ordne den mangelen som opprinnelig var anført. Mangelen måtte utbedres straks.*

...

*... Mangelen er vel dokumentert. I tillegg kommer det forhold som ble avdekket etter at huseier mottok dokumentene fra Sandnes kommune. Dett er dokumentert tidligere som vedlegg i vår klage. Det viser seg altså at byggetillatelsen er gitt med en viktig begrensning ...*

*... Samlet sett er det vårt syn at manglene må settes til et beløp på kr. 460.000,-. Kr. 260.000,- av dette relaterer seg til feilen ved avløpsledningen og kr. 200.000,- til at eiendommen faktisk er pålagt en begrensning når det gjelder fremtidig bruk av kjelleren som det ikke var opplyst om før kontraktsinngåelsen.*

*Dette siste forhold er noe selgeren har vært kjent med eller burde vært kjent med.*

*Det var selgeren som hadde bygget huset og var den nærmeste til å få dette dokumentert, evt. ved hjelp av sin megler.”*

Vedlagt klagen var en skisse som viser avløpsrøret.**(bilag 20)**

Videre var det vedlagt e-post fra Georg Stangeland AS, hvor det fremkommer at skissen stemmer med de faktiske forhold, samt at faktura på kr 125.000 (antas at det henvises til bilag 15- sekretariatets anmerkning) kun gjelder graving, montering og leveringer i forbindelse med pumpekum **(Bilag 21)**

Det er videre fremlagt serviceavtale for pumpe. **(Bilag 22)** Det fremkommer av avtalen at service beløper seg til kr 3.250,- eks. mva pr år, men at det kan tilkomme tillegg for deler, utrykning, arbeider utenfor normal arbeidstid etc.

# KFE

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klager har fremlagt bilder fra eiendommen (**Bilag 23**)

Selskapet hadde ingen ytterligere bemerkninger i saken ved e-post datert 30.06.2015 (**bilag 24**).

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt saken kan avvises fra realitetsbehandling ved KKFE. Dersom saken ikke avvises bes KFE om å ta stilling til hvorvidt feil ved boligens kloakkanlegg og begrensningen på eiendommens byggetillatelse utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-9 annet punktum.