

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 510

21.9.2015

### Saken omhandler:

Feil ved elektrisk anlegg, herunder downlights på bad. Fukt- og råteskade på bad  
Avhendingsloven §§3-7, 3-8 og 3-9, annet punktum.

Rekkehus oppført i 1953, ble i mars 2012 solgt «som den er» for kr. 4 020 000,-. I salgsoppgaven var det opplyst at bad var fra ca 2000, og at det elektriske anlegget var oppgradert i 1998, inkludert nytt sikringskap med automatkurser. Kjøper reklamerte 16.02.2014 over feil ved det elektriske anlegget, og at downlights var montert uten brannbeskyttelse og at dampsperre var brutt. Det er fremlagt skadevurdering av de påberopte forhold som viser flere forskriftsfeil ved det elektriske anlegget, samt rapport som viser kondensering gjennom baderomstak med påfølgende svertesoppangrep.

### ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Om lag Kr. 125.000 – 175.000,- inkl. mva (utbedringskostnader).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets vurdering av 21.7.2015. Vurderingen er inntatt som Bilag 23 til redegjørelsen. Det viss derfor til denne.

Til klagers klage til nemnda av 11.8.2015 (Bilag 24), bemerker nemnda at en opplysning om at arbeidet på det elektriske anlegget er utført i 1998 av fagfolk, ikke kan anses som en garanti for at arbeidet ikke er utført feil.

### Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1461(2)

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Rekkehus ble i mars 2012 som «som den er» for kr 4.020.000,-. jfr. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

” ... **Byggeår:**  
1953”

«**Standard:**

*... I 2. etasje er det pent flislagt bad/wc fra ca 2000, med gulvvarme, dusjhjørne, toalett og baderomsinnredning med servant og speil. Det er ikke avtrekk fra badet og registrert noe forhøyet fuktverdi i dusjsjonen ... El-anlegget ble oppgradert i 1998, inkl. nytt sikringssskap med automatkurser.»*

Det ble ved salget utarbeidet en verdi- og lånetakst (**bilag 3**).

Fra rapporten hitsettes:

” **Sanitærinstallasjoner, generelt**

...

*2. etasje:*

*Bad/ wc fra 2000 dusjhjørne, servant i skapseksjon og toalett.*

...

*Det er ikke avtrekk fra bad i 2. etasje. Det har vært forekomst av svertesopp og noen saltutslag på badet (mycoteam har laget rapport på dette (rapporten er ikke forelagt KFFE). På befaringdagen ble det registrert noe høyere fuktnivå i dusjvegg med blandebatteri – badet er i daglig bruk, det ble ikke registrert riss i fuger som gir indikasjon på bevegelse /svelling i underlaget*

...

**Elkraft, generelt**

*Sikringssskap med automatsikringer. Hovedsikring på 2 x 40 amp. \*det elektriske anlegget er fra 1998 – iflg. Eier.*

*Vedlikehold ol:*

*Det mangler kursliste i sikringssskap. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmann, da dette krever egen autorisasjon.»*

Forut for salget fylte kjøper ut egenerklæringskjema i forbindelse med eierskifteforsikringen (**Bilag 4**)

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I skjemaet var det krysset av for «JA» på spørsmål om selger kjenner til om det er eller har vært feil tilknyttet bad mm. I kommentarfeltet var det fylt inn:

*«Svart sopp/ salt mellom fliser -se attest.»*

I skjemaet var det krysset av for «JA» på spørsmål om selger kjenner til om det er eller har vært mangler eller utført arbeider/ kontroll ved det elektriske anlegget mm. I kommentarfeltet var det fylt inn:

*«Nytt El- anlegg 1998»*

Kjøper reklamerte overfor selger 15.02.2014 (**bilag 5**). Fra kjøpers reklamasjon hitsettes:

*«En elektriker har oppdaget alvorlige feil i det elektriske anlegget, som er opplyst å være nytt i 1998. Downlights på badet, er feilaktig montert uten påkrevd brannbeskyttelse. Her er dampsperra ødelagt. Jeg kjenner ikke skadeomfanget av 15 vintres kondens i takkonstruksjonen...»*

Selger uttalte seg om kjøpers reklamasjon i brev datert 24.02.2014 (**bilag 6**). Fra selgers brev hitsettes:

*” ... 1. Oppgradert elektrisk anlegg omfatter ny hovedsikringsboks med automatsikringer, og omfatter ikke ettermonterte downlights på badet. Denne oppgradering ble gjort før vi kjøpte rekkehuset. Skulle det være skjulte feil eller mangler på dette, har ikke vi hatt kjennskap til det.  
2. Hele badet ble også oppgradert før vi flyttet inn i rekkehuset. Dette omfatter også downlights som er montert i taket. Vi har aldri hatt problem med lysene på badet, ei heller fukt i taket. Så om det er skjulte feil eller mangler på dette, har ikke vi verken montert eller hatt kjennskap til det.»*

I brevet ble det også opplyst at kjøpers far skal være takstmann, og besiktiget boligen før kjøpet.

Elsikkerhetsingeniør Henning Bongard utarbeidet rapport etter befaring 10.03.2014 (**bilag 7**).

Fra rapporten hitsettes:

*«...Som referansenivå har undertegnede i alt vesentlig anvendt FEL/NEK400/1998 – Forskrifter for Elektriske Lavspenningsanlegg av 1998...»*

**Utvendig bod – med utelampe;** Elektrisk opplegg i boden inkluderer kontakt med elektrisk beskyttelses-jording/ jordet kontakt. Kontakten er ikke tilkoblet sann jord – dette må utføres. Utvendig lampe/ lykt på vegg har kabel som er skadet utvendig. Kabel må legges om.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

**Entre/ Vindfang:** Elektrisk opplegg i entre/vindfang inkluderer kontakt med elektrisk beskyttelses-jording/ jordet kontakt. Kontakten er ikke tilkoblet sann jord – dette må utføres. Betjeningsbryter er utstyrt med vipp som indikerer et all-polig brudd. Dette er ikke tilfellet. Vipp må skiftes.

**Stue med forgang:** Elektrisk opplegg i forgang inkluderer kontakt med elektrisk beskyttelses-jording/ jordet kontakt. Kontakten er ikke tilkoblet sann jord – dette må utføres.

**Kjøkken:** Kabeltilførsel til komfyr er av typen OBL – den er ikke lenger tillatt i bruk og må skiftes. Dobbel stikkontakt over kjøkkenbenk er av ikke-jordet type. Den må skiftes og eventuelt må ledninger trekkes om. Det er anvendt skjøtekontakt i sokkelen for permanent drift av elektrisk utstyr. Skjøteledninger er beregnet for midlertidig bruk og dette må erstattes av fast installasjon. Det er brukt fleksibel kabel av typen PMH til fast forlegning. Kabel legges om med godkjent type. Elektrisk opplegg i kjøkkenet oppunder tak/ yttervegg inkluderer kontakt med elektrisk beskyttelses-jording/ jordet kontakt. Kontakten er ikke tilkoblet sann jord – dette må utføres. Elektrisk opplegg i kjøkkenet for taklampe – to lampepunkt, utført med elektrisk beskyttelses-jording. Lampepunktene er ikke tilkoblet sann jord – dette må utføres.

**Diverse – utvendig:** Løse kabler – beregnet på fast forlegning – er ikke festet til underlaget og mangler mekanisk beskyttelse. Dette gjelder i forbindelse med kabler ved uteplass/ veranda.

**Kjellerstue;** Fast forlagte kabler av ulikt slag er montert over nedforet himling. Dette er ikke tillatt da åpen forlegning skal være tilgjengelig. Dette gjelder ulike kabeltyper, både PR/ PN-jord, samt tilførselskabel (fra inntaket)

**Sikreingssskap:** Avdekking av overbelastningsvern mangler. Merking er ikke fullstendig og kursfortegnelse, samt brukerveiledning mangler. Det er ikke utført tilstrekkelig branntetting av sikringsskapet. Nippelinnføringer mangler. Jordstrømper mangler. Det ble ikke funnet noen installert alarminnretning for alarm-varsel av første jordfeil (Jordfeilvarsler) og det ble kun funnet en jordfeilautomat. Det er ikke tilstrekkelig og ikke i samsvar med gjeldende forskrift. Jordledere i skapet er sterkt oksidert, hvilket tyder på korrosjon. Årsak må bringes på det rene og fjernes. Leder og tilkoblinger må renses, merkes og tilkobles på nytt.

**Vaskerom i kjeller:** Varmtvannsbereder er fast tilkoblet, men mangler all-polig servicebryter (mulighet for all-polig fra-kobling) Betjeningsbryter for lys har stort hull i kappen og er derfor ikke trygg for alminnelig bruk, der barn kan ferdes. Kappe må skiftes. Utjevningforbindelse mellom vann inn og vann ut/avløp (soil) mangler. Dette må etableres.

**Bodrom/ Disponibelt rom i kjeller:** Betjeningsbryter for lys har en utgående kabel som er beregnet for fast forlegning – denne henger og slenger – Dessuten har bryteren stort hull i kappen. Dette er derfor ikke trygt for alminnelig bruk, der barn kan ferdes. Kabel må forlegges fast – eller fjernes. Kappe må skiftes.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

**Baderom, 2. etg.:** Det er installert 8 stykk downlights i himlingen. Disse er montert på en slik måte at de svekker bestående bygningsinstallasjon/ bygningsteknikk – og det medfører et stort varmetap, samt store problemer med damp/ kondens – Påfølgende utfordring er sopp og råte problematikk. Hele installasjonen må fjernes og ny takkonstruksjon etableres. Ny belysning kan senere implementeres, eksempelvis etter TEK-10 regler. Heller ikke materialvalg og teknisk løsning er fagmessig utført, så disse installasjonene har flere grunner til å måtte bli renoveret. Tegning/ dokumentasjon mangler. Lav isolasjonsverdi på bad – men ikke FOR lav – bør kontrollmåles med et par måneders mellomrom – for overvåking. Målt verdi er 0, 27 Megaohm. Laveste tillatte verdi er 0, 23 MEgaohm. Jording av slukrist mangler. Dokumentasjon på varmekabel i gulv ble ikke funnet. Utføring av bokser/ betjeningsbrytere er utført med brennbart virke. Dette må erstattes med egnede utføringringer i inert (selvslukkende) plast.

...

**Soverom 2 – 2.etg:** Betjeningsbryter for taklyset, befinner seg i Soverom 1. Bryter kan etableres i gang, for betjening av lys på dette rommet; sov .

...

Slik ulike sider av installasjonene fremstår, kan det synes som om store deler av dem er utført av en ikke-fagutdannet person.

### **Konklusjon**

Installasjonene fremstår som mangelfulle og ikke fagmessig utført. All lovpålagt dokumentasjon mangler. Deler av de fysiske leveransene er utført i strid med forskriftene og må gjøres om – på nytt . og suppleres – for å være tillatt. Deler av elektroinstallasjonen er utført på en slik måte at dette også har resultert i bygningsmessig skade. Dette må gjøres om – på faglig forsvarlig vis.

...»

Ved brev datert 21.03.2014 opprettholdt kjøper reklamasjon overfor selskapet. Kjøper anførte at det forelå mangel etter avhendingsloven §§ 3-8 og 3-9. **(Bilag 8)**

Ved brev datert 12.05.2014 avslo selskapet kravet. **(Bilag 10)**

Fra avslaget hitsettes:

«... For elektrisk anlegg angir NBI en levetid mellom 20-40 år. Innenfor dette tidsintervallet er det påregnelig med utbedring og rehabilitering og man må være forberedt på at anlegget må skiftes, om

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*det skal være forskriftsmessig. Alderen innebærer at risikoen for funksjonssvikt er overført til kjøper når eiendommen som her er solgt med et «som den er» forbehold i kjøpekontrakten.*

*Av opplysninger gitt av selger i salgsdokumentasjonen, er det elektriske anlegget oppgradert i 1998. Således utgjør alderen på de deler som omfatter oppgraderingen av anlegget, ca. 16 år. Det fremkommer ikke hva av det elektriske anlegget som innbefatter oppgraderingen.*

*Videre, da det følger av salgsdokumentene/taksten at EL-anlegget **ikke** er vurdert i den senere tid, er det følgelig heller inget grunnlag for å hevde at det skulle være i forskriftsmessig stand. Således hadde du som kjøper ikke fått klare forventninger på tilstanden til EL-anlegget.*

*Basert på manglende opplysninger må derfor kjøper elgge byggeår til grunn for sine forventninger til det elektriske anlegget, all den tid det ikke finnes holdepunkter for annet.*

*Atter videre er EL-anlegg en bygningsdel som er gjenstand for en dynamisk og konstant utvikling. I boliger hvor det foretas en kontroll av EL-anlegget, avdekkes det forskriftsmessige mangler i over halvparten av tilfellene. Etter vår vurdering er dermed kostnader i forbindelse med det elektriske anlegget å anse som vedlikehold av boligen. Slike påregnelige kostnader dekke sikke av eierskifteforsikringen fordi dette ikke er å anse som mangler ...*

*Badet er opplyst fra ca. år 2000, men det fremgår ikke om dette ble utført av fagkyndige eller ufaglært. Selger kjøpte boligen i 2004 og besitter ingen sikker kunnskap om utførelsen av badet. Av salgsoppgaven fremkommer følgende om badet: «I 2. etasje er det et pent flislagt bad/wc fra ca. 2000, med gulvvarme, dusjhjørne, toalett og baderomsinnredning med servant og speil. Det er ikke avtrekk fra badet og registrert noe forhøyet fuktverdi i dusjsonen, ref. takstrappert.» Av taksten, utført av takstsenteret AS, befaringsdato 14.02.2012, fremkommer ytterligere om badet: «Det er ikke avtrekk fra badet i 2. etasje. Det har vært forekomst av svertesopp og noen saltutslag i flisfuger på badet (mycoteam har laget rapport på dette.) På befaringsdagen ble det registrert noe høyere fuktnivå i dusjvegg med blandebatteri – badet er i daglig bruk, det ble ikke registrert riss i fuger som gir indikasjon på bevegelse/svelling i underlaget.»*

*Dette er gitte risiko opplysninger som var kjent før kontraktsinngåelse.*

*Når det er opplyst om en risiko for skjulte skader og du ikke har foretatt undersøkelser av dette forut for kjøpet, må du anses å ha akseptert den risiko som ligger i at skadeomfanget kan være større enn først antatt. At kjøper i slike tilfeller anses for å ha overtatt risikoen for skadeomfanget, ble blant annet uttalt av Høyesterett i Rt. 2002 s. 1425.*

*Av vedlagte korrespondanse [brev datert 24.2.2014] fremkommer at din far, takstmann [...] gikk gjennom badet og kjeller med en fuktmåler, ved en privat visning f[ø]r bud ble lagt inn. Således er det ytterligere grunnlag for å hevde at selgere ikke kjente til forholdene som det reklameres over, all tid det i så tilfelle ville være oppdaget av en fagkyndig mann ved undersøkelse før bud ble lagt inn.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Med bakgrunn i at det ikke fremkommer av taksten hvorvidt badet ble bygd nytt i 2000, når det står opplyst som «fra ca. 2000», måtte man ved kjøpet av eiendommen legge til grunn at badet i verste fall kunne ha en eldre bakenforliggende konstruksjon. Det opplyses med andre ord ikke noe om bakenforliggende konstruksjon av badet og følgelig har badet ukjent membranløsning. Foruten å mangle kunnskap om når badet ble bygget fra grunnen, og hva som var blitt gjort, manglet du også kunnskap om hvem som hadde gjort eventuelle arbeider på badet. Det vil si at der var risiko for både ufaglærte arbeider og ufagmessige løsninger. Vurdering av sikker årsak krever nærmere undersøkelser.*

*De opplysninger som ble gitt i salgsoppgaven, herunder taksten, må vurderes under ett og kjøpers forventning til boligens tekniske stand må forstås i denne sammenheng.*

*Atter videre er det i henhold til norsk rettspraksis kun kvalifiserte avvik fra forventbar stand som gir grunnlag for prisavslag/erstatning når boligen er solgt «som den er». Tatt i betraktning påregnelig vedlikehold og alder, må forventningene som kan legges til grunn for det påberopte forholdet reduseres tilsvarende. Avhendingsloven forutsetter at kostnadene bør utgjøre en viss andel av kjøpesummen for at forholdet skal anses som vesentlig. Domstolene har antydnet at utbedringskostnader som utgjør mindre enn 5-6 % av boligens kjøpesum, da fratrukket det du selv måtte forvente å påkoste ut i fra avtalen, normalt taler mot å anse forholdet som vesentlig ...»*

Ved brev datert 20.05.2014 opprettholdt kjøper kravet (**Bilag 11**)

Kjøper anførte at selskapet hadde behandlet forhold som ikke var omhandlet i klagen. Videre ble det anført:

*«Jeg har grunn til å regne med at et el-anlegg som selger har opplyst å være nytt i 1998, er utført fagmessig og i h.h.t. de lovpålagte forskriftskrav som var gjeldende i 1998. Jeg krever derfor at anlegget settes i stand i tråd med forskriftskravene på det aktuelle tidspunktet.*

*Dette innbefatter også utbedring av baderomshimlingen, som er ødelagt ved installasjon av Downlights som ikke passer til den aktuelle himlingskonstruksjonen.*

*El-takstmann Henning Bongard konkluderer i takst ... at «deler av de fysiske leveransene er utført i strid med forskriftene ...*

*Dersom el-anlegget ikke er utført slik jeg hadde grunn til å tro; i henhold til de reglene for utførelse som gjaldt da anlegget var nytt, og dersom det er en skjult skade som ikke er forårsaket av «manglende vedlikehold, foreldet byggeskikk, feilkonstruksjon» etc. men av elektriker som har utført sitt arbeid i strid med forskrift og med bygningsteknisk skade som resultat, er dette en **mangel** ...*

...

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*De elektriske manglene utgjør en brannteknisk risiko. Skaden i baderomshimlingen kan gi, i tillegg til råteskader på sperrer og undertak, oss som bor der allergiplager og kan føre til utvikling av astma...»*

Protector Forsikring ASA opprettholdt avslaget i brev datert 23.06.2014 (**Bilag 12**)

Klager fastholdt kravet i brev datert 09.07.2014 (**Bilag 13**)

Fra brevet hitsettes:

*«I taksten og i eiers egenerklæring er det angitt at det elektriske anlegget er nytt i 1998. Dette kan ikke «tolkes» til «oppgradert» slik jeg ser av svarbrevet.»*

Protector Forsikring ASA opprettholdt på ny avslaget i brev datert 20.07.2014 (**Bilag 14**)

Sekretariatet for Klagenemnda for eierskifteforsikring behandlet saken 24.09.2014. (**Bilag 15**)

Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhendingsloven § 3-7, mens sekretariatet fant ikke å kunne ta stilling til om det forelå en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Fra sekretariatets vurdering hitsettes:

*«Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt eiendommen har 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.*

*Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved boligens elektriske anlegg, herunder feilmonterte downlights på boligens bad, jf. kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7. Det vises i den sammenheng til at det fremgår av selgers egenerklæring at selger kjøpte boligen i 2004. Det fremgår videre av salgsoppgaven og verdi- og lånetaksten at det elektriske anlegget ble oppgradert i 1998, samtidig som at boligens bad ble pusset opp i 2000. Arbeidet på elektrisk anlegg og bad ble således utført før selgers eiertid. Sekretariatet finner det ikke dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til at installasjonene på boligens elektriske anlegg ikke var utført i henhold til forskrifter gjeldende i 1998.*

*Det foreligger således ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Spørsmålet blir da om feil ved elektrisk anlegg og feilmontert downlights på bad gjør at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*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 skal ved vurderingen foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen.*

*Sekretariatet har kommet til at spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt må avvises fra realitetsbehandling hos KKFE.*

*Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, litra B og litra D. Etter disse bestemmelsene kan Klagekontoret for Eierskifteforsikring avvise saker som ikke er tilstrekkelig dokumentert til å kunne avgjøres på bakgrunn av de fremlagte dokumenter alene.*

*I denne saken er det for sekretariatet ikke fremlagt noen skadedokumentasjon som viser utbedringskostnadens størrelse. Det er på det rene at det er avdekket installasjoner på boligens elektriske anlegg som ikke er i samsvar med forskriftskrav gjeldende i 1998. Det vises i den sammenheng til skaderapport fra Henning Bongard av 10.03.2014. Det er imidlertid ikke fremlagt skriftlig dokumentasjon som viser hva det vil koste å utbedre skadeforholdet. Slik sekretariatet ser det vil det i denne saken ikke være mulig å foreta en mangelsvurdering etter avhl. § 3-9, 2.pkt, før slik skriftlig skadedokumentasjon fremlegges for KKFE.*

*Mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt må derfor avvises fra realitetsbehandling ved KKFE.»*

Sekretariatets avgjørelse ble påklaget ved brev datert 18.10.2014 **(Bilag 16)**

I klagen ble det opplyst at ytterligere dokumentasjon ville ettersendes.

Eidsten Bygg AS ga 14.12.2014 tilbud på utbedring av råde- og fuktskadet badestak. **(Bilag 17)**

Det fremkommer av tilbudet at utbedring kan utføres for kr 72.250,- inkl. mva. Tilbudet omfatter elektrikerarbeider på bad.

Elfag Expert ga tilbud på utbedring av elektrisk anlegg 12.03.2015. **(Bilag 18)**

Det fremkommer av tilbudet at utbedring kunne utføres for kr 54.690,- eks mva.

KW Elektro ga tilbud på utbedring av det elektriske anlegget 14.03.2015 **(Bilag 19)**

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det fremkommer av tilbudet at utbedring kan utføres for kr 94.357,81 inkl. mva.

Westin takst utarbeidet takstrappport 16.05.2015 **(Bilag 20)**

Fra rapporten hitsettes:

*«Jeg finner et bad fullstendig uten ventilasjon/avtrekk/innluft. Det er 8 halogenspotter i himlingen. Himlingen består av trepanel som er malt. Dette er foret ned 5 cm med trelekter. Halogenspottene bygger imidlertid 8 – 9 cm i høyden og ville ikke fått plass i et 5 cm hullrom. Vedkommende som har utført arbeidene, har derfor skåret hull i gml trehimling akkurat der halogenarmaturen krevde dette. I tillegg er isolasjonen, som ligger oppå gml trehimling fjernet, så det er åpent helt opp i det luftede sjiktet mellom isolasjon og underside av huset taktro.*

*Halogenspotter utvikler høy varme. Av brannforebyggende grunner skal disse være utstyrt med spesielle ubrennbare plastbokser på oversiden som omslutter armaturen over himlingen. Høyden på disse er ca 15 cm. I dette tilfellet er slike bokser ikke montert. Og selve koblingene vitner om at dette ikke er utført av profesjonelle. Det er nesten så det er kontakt mellom armatur og treverk i den gamle himlingen. Dette er veldig kritikkverdig og brannfarlig.*

*Pga. manglende diffusjonssperre og manglende isolasjon og manglende ventilasjon har det bygd seg opp til dels mye **svertesopp** på undersiden av taktro. Pga. varmegejnnomgang og fuktighet og kondensering på kald flate (taktro)...»*

Utbedringskostnaden for skaden ble satt til kr 46.250,- inkl. mva. Det ble i tillegg satt en pris på kr 10.000,- for utbedring av ventilasjon. Utbedringskostnaden omfatter ikke elektriske arbeid.

Ved brev datert 27.06.2015 ble klagen opprettholdt, og dokumentasjon oversendt KFFE. **(Bilag 21)**

De tidligere anførsler fra kjøper ble opprettholdt, og kjøper oversendte ovennevnte dokumentasjon pluss to fakturaer fra takstmenn på til sammen kr 6.865,- inkl. mva.

Protector Forsikring ASA uttalte seg om saken i brev datert 07.07.2015. **(Bilag 22)**

Fra brevet hitsettes:

*«Det er på det rene at salgsdokumentasjonen må leses i sin helhet. I dette tilfellet er det gitt en rekke risikoopplysninger, ved ikke å foreta nærmere undersøkelser av det elektriske anlegget, eller på annen måte tatt forbehold i kjøpekontrakten eller ved overtakelsen, har du som kjøper i dette tilfellet bevist akseptert den risikoen det innebærer å kjøpe en bolig med svekket tilstand.*

...

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Avhendingsloven § 3-10 regulerer virkningen av manglende eller mangelfull befaring av boligen fra kjøpers side. Her fremgår det at en kjøper som har unnlatt å undersøke eiendommen før kjøp, ikke kan gjøre gjeldende som mangel noe kjøper ville blitt kjent med ved undersøkningen ... Etersom forholdet vedrørende manglende avtrekk, svertesopp og saltutslag i flisfuger var opplyst i takst, har du som kjøper overtatt risikoen for skaden som eventuelt ville oppstå som følge av dette.*

*Der det er gitt ulike risikoopplysninger i forbindelse med kjøpet har kjøper fått en sterk oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser, jf. LG.2012 s. 47491. Videre fremkommer det i dommen at det sentrale spørsmålet i forhold til mangelsvurderingen, vil være hvem av partene som har risikoen for at det ikke ble foretatt undersøkelser for å avdekke årsak/ omfang av en feil selger har opplyst om gjennom takst. Dersom kjøper likevel unnlater å foreta undersøkelser, må kjøper sies å ha overtatt risikoen for eventuelle mangler. Kjøper må i alle fall ha risikoen for at de ikke har tatt nødvendige forbehold.*

*På bakgrunn av dette er vår vurdering at det ikke foreligger noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget...»*

På grunn av at det var fremlagt ny dokumentasjon i saken valgte KKFE å behandle klagen på nytt i sekretariatet (**Bilag 23**)

Fra sekretariatets vurdering hitsettes:

*«Sekretariatet finner det fremdeles ikke dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Det vises til vår vurdering av 24.09.2014 (KKFE-sak 11874-002-1389).*

*Spørsmålet blir da om feil ved elektrisk anlegg og feilmontert downlights på bad gjør at det foreligger 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 skal ved vurderingen foretas en konkret skjønsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen.*

*Et viktig moment ved vesentlighetsvurderingen i § 3-9 er salgsdokumentene og hvilke opplysninger kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen. Disse viser hvilken tilstand kjøper kunne forvente.*

*Det er i dette tilfellet snakk om en bolig oppført i 1954, som på avtaletidspunktet var 58år gammel. I salgsoppgaven ble kjøper opplyst at badet var fra ca. 2000, at det ikke var avtrekk fra badet og at det*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*var registrert noe forhøyet fuktverdi i dusjsonen. I egenerklærings skjema ble kjøper opplyst om svertesopp og salt mellom fliser på baderommet, og at el-anlegget var nytt i 1998. I verdi- og lånetakst ble kjøper opplyst at det ikke var avtrekk fra bad i 2. etasje. Det hadde vært forekomst av svertesopp og noen saltutslag i flisfuger på badet, og det ble på befaringdagen registrert noe høyere fuktnivå i dusjvegg. Kjøper ble opplyst at el-anlegget var fra 1998, og at det elektriske anlegget ikke var kontrollert av takstmannen.*

*Kjøper ble opplyst om flere risikomomenter ved baderommet, og selv om badet ikke er direkte gammelt, har det oppnådd en slik alder at det måtte det være påregnelig for kjøper at badet måtte renoveres i løpet av den ikke uoverskuelige fremtid.*

*Vedrørende den kvantitative vurderingen er Sekretariatet enig med selskapet i at den rimeligste utbedringskostnaden som gir en akseptabel løsning må legges til grunn ved vurderingen. Det vises til LG-2006-14565. Kjøper kan ikke kreve utbedring av et forhold han kjente til ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. §3-10, og kostnad for etablering av avtrekk på badet vil ikke inngå i vurderingen.*

*Høyesterett uttalte i Rt. 2010 s. 103 at utbedringskostnadene bør ligge i det øvre sjikt av 3-6% av kjøpesummen for at vesentlighetskravet skal anses oppfylt. I denne saken er de høyeste utbedringskostnadene satt til kr. 140 607, 81,-, og utgjør 3,4% av kjøpesummen. De rimeligste utbedringskostnadene vil tilsvare om lag 1,8% av kjøpesummen.*

*Dette er i utgangspunktet ikke tilstrekkelig for at mangelen skal anses vesentlig, og sett i sammenheng med opplysningene kjøper ble gjort kjent med ved avtaleinngåelsen kan ikke Sekretariatet se at vesentlighetstærskelen er oppfylt.*

*Sekretariatet kommer etter en helhetsvurdering til at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.»*

Ved brev datert 11.08.2015 ble saken klaget inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring. **(Bilag 24)**

Fra klagen hitsettes:

*«At selger ikke visste om feil, fritar dem ikke for ansvar for gitte opplysninger, så lenge de gis videre til takstmann og dermed meg, uten å ta et forbehold om pålitelighet. Jeg hadde ingen forutsetning til å forstå at opplysningen kunne skjule så mange feil, når anlegget var nytt i 1998. Opplysningen «Nytt el-anlegg» skal bety «utført av autorisert el-installerør – som må forholde seg til el-forskriften (FKE) og håndverksloven og etter gjeldende forskriftskrav». Det samme gjelder for baderommet med downlights som var «nytt i 1998».*

...

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Jeg etterlyser en begrunnelse for at selgerne slipper å svare for sine opplysninger. En faktaopplysning blir ikke sannere ved å passere flere ledd.»*

Det er fremlagt bilder av de påberopte forhold (**Bilag 25**)

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, annet punktum.