

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE - 022

13.11.2007

**Saken omhandler:** Uriktig opplysning om gipsplater i himling, § 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1993, ble i mars 2005 solgt "som den er" for kr 1 900.000,-. Overtakelsen fant sted 02.05.2005. I oktober 2006 reklamerte kjøper til selskapet. Under arbeid med godkjenning av boligens hybelleilighet hadde det blitt oppdaget en mangel ved dekket til leiligheten. Det viste seg at kun var 1 lag gips i dekket, og dette var i strid med det som ble oppgitt i verdi- og lånetakst og opplyst av selger. Kjøper anførte at denne opplysningen hadde vært av avgjørende betydning da bud ble lagt inn på eiendommen, og krevde at feilen ble rettet opp slik at det samsvarte med salgsdokumentasjonen. I tillegg krevde kjøper erstatning for tapte leieinntekter med kr. 5 800,- pr. måned fra 1.oktober. selskapet avviste ansvar med bakgrunn i at det reklamerte forhold hadde blitt korrigert overfor kjøper på visning, samtidig som at kjøper hadde overtatt risikoen for boligen da han kjøpte boligen uten godkjent utleiedel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 49 906,- inkl. mva. + tapte leieinntekter

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er om det påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-8 og om det foreligger rettslig grunnlag for det fremsatte erstatningskrav knyttet til tapte leieinntekter.

#### Avhendingslovens § 3-8

I henhold til avhendingslovens § 3-8 er selger ansvarlig dersom det forut for avtaleinngåelsen er gitt en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene. Forholdet utgjør likevel ikke en mangel dersom opplysningen er rettet på en tydelig måte forut for avtaleinngåelsen.

Det er på det rene at salgsdokumentasjonen inneholdt uriktige opplysninger om antall lag gips i himlingen i boligens hybelleilighet. Spørsmålet er om opplysningen ble rettet på en tydelig måte jf. § 3-8 andre ledd.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I henhold til forarbeidene kreves det at opplysningen rettes på en måte som er like effektiv som den måte den opprinnelig er gitt på, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 91, jf. Ot.prp.nr.80 (1986-1987) s 61. Bevisbyrden for at en uriktig opplysning er rettet, påhviler selger. Ut fra de foreliggende opplysninger finner nemnda det ikke sannsynliggjort at den uriktige opplysningen ble tilfredsstillende rettet før avtalen ble inngått.

Spørsmålet er dernest hvorvidt den uriktige opplysningen må anses for å ha innvirket på avtalen mellom partene.

Nemnda kan ikke se at selskapet har bestridt kjøpers opplysninger om at 2 lags gips i himlingen var nødvendig for godkjenning av hybelleiligheten og legger dette til grunn. At klager medbrakte fagkyndig bistand under visning for å avdekke hvilke tiltak som ville være nødvendig for godkjenning, viser at muligheten for godkjenning av hybelleiligheten var av betydning for avtaleinngåelsen. Ut fra de gitte opplysninger måtte kjøper kunne legge til grunn at det ikke ville være nødvendig å foreta arbeider i himlingen. Nemnda finner derfor at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen.

Med bakgrunn i ovennevnte finner nemnda at forholdet utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-8. Klagers innhentede tilbud på i alt kr 49 906,-, inkl. mva, er ikke bestridt fra selskapets side og bør kunne danne grunnlag for prisavslagskravet.

### Erstatningskravet

Spørsmålet blir deretter om det foreligger rettslig grunnlag for klagers fremsatte erstatningskrav.

Erstatning for tapte leieinntekter utgjør et indirekte tap, jf avhendingslovens § 7-1 andre ledd, bokstav b. For at selger skal bli ansvarlig for indirekte tap, er det et minstevilkår at han har opptrådt uaktsomt, jf avhendingslovens § 4-14 første ledd. I tillegg må kjøpers økonomiske tap være en "følgje av" avtalebruddet, jf avhendingsloven § 7-1 første ledd, første punktum.

Ut fra de foreliggende opplysninger kan nemnda ikke se at selger har opptrådt uaktsomt i forbindelse med avtaleinngåelsen. Nemnda finner heller ikke at kravet til årsakssammenheng er oppfylt. Det vises i denne sammenheng til at klager var inneforstått med at hybelleiligheten ikke var godkjent slik den fremstod på avtaletidspunktet. Overfor nemnda er det ikke sannsynliggjort at de gjenstående arbeider kun var av mindre karakter slik at det ville gått raskt å få den godkjent.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda finner med bakgrunn i ovennevnte at vilkårene for erstatning ikke er oppfylt.

### **Konklusjon:**

Klager gis delvis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-117 av 20.09.2007.

Enebolig ble mars 2005 solgt "som den er" for kr 1 900 000,-, jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/selgers egenerklæring (**bilag 2**) og verdi- og lånetakst (**Bilag 3**). Av salgsoppgaven hitsettes:

*Inneholder: ... Innredet hybelleilighet i underetg med egen inngang. Denne er ikke byggeanmeldt.*

Av verdi- og lånetakst (**bilag 3**) fremgikk det:

**Pkt.250 Dekker:** ... Iflg. eier er det lydhimling i hybelen med nedlekting, 5 cm ekstra isolasjon og 2 lag 13 med mer gipsplater og panel.

Kjøper overtok eiendommen 02.05.2005 (**bilag 1**). Ved brev av 15.10.2005 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Under arbeid med godkjenning av boligens hybelleilighet hadde det blitt oppdaget en mangel ved dekket til leiligheten. Det viste seg at kun var 1 lag gips i dekket, og dette var i strid med det som ble oppgitt i verdi- og lånetakst pkt.250 (**bilag 3**). Kjøper anførte at denne opplysningen hadde vært av avgjørende betydning da bud ble lagt inn på eiendommen, og krevde at feilen ble rettet opp slik at det samsvarte med salgsdokumentasjonen. I tillegg krevde kjøper erstatning for tapte leieinntekter med kr. 5 800,- pr. måned fra 1.oktober. Vedlagt reklamasjonen fulgte kostnadsoverslag for feilen utarbeidet av Skrede og Wilskog AS pålydende kr. 49 906,- inkl. mva.

Selskapet forelå reklamasjonen for selger, som innga kommentarer til denne ved brev av 02.11.2005 (**bilag 6**). Selger hadde oppgitt informasjon om 2 lag gips i taket ettersom det var det som skulle ha vært levert med huset da det var ferdigstilt i 1993. Selger hadde gått ut i fra at dette stemte, og hadde aldri kontrollert forholdet nærmere. Videre opplyste selger at: "På den andre visning hadde kjøper med seg en person som så over huset og han fant ut at det kun var et lag med 13 med mer gips i veggen mellom boden og leiligheten og det skulle vært 2 her også. Og jeg sa da at jeg ikke viste om det var to lag med gips i taket. Siden det var kun ett lag i veggen. Denne personen svarte at det får vi gå ut i fra da det ikke var mulig å kontrollere om det var et eller to lag gips i taket på grunn av

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*panelet i taket. Det var oppgitt i salgspapirene at leiligheten ikke var godkjent. Heller ikke prøvd å godkjenne leiligheten”.*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev av 17.11.2005 (**bilag 7**). Ettersom selger ikke var klar over at det var kun 1 lag gips i taket, og at det på visning ble vist til at dette kunne være tilfellet, var det ingenting som tilsa at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger i henhold til avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper hadde fått opplysning i salgsoppgaven at hybelleiligheten verken var byggemeldt eller godkjent. Selskapet konkluderte med:

*”Forholdet kan heller ikke anses for å utgjøre vesentlig avvik fra det forventbare for eiendommen på bakgrunn av de observasjoner og opplysninger som ble gitt på visning, samt at det er avtalt at byggemelding og godkjenning av hybelen er kjøpers risiko”.*

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og påklaget selskapets avgjørelse ved brev av 23.11.2005 (**bilag 8**). Kjøper fastholdt at selger hadde gitt uriktige opplysninger vedrørende taket over hybelleiligheten, ettersom det i takst ble opplyst om to lag gipsplater, samtidig som at selger hadde opplyst muntlig på visning at taket hadde to lag med gipsplater. Det var en forutsetning for kjøpers lånetilsagn fra bank at utleiedel ble utleid, og leiligheten kunne ikke bli godkjent som lovlig utleiebolig før omfattende utbedringer ble foretatt. Det ble fremmet krav om prisavslag beregnet til de faktiske utbedringskostnadene i henhold til tilbud fra Skrede og Wilskog AS pålydende kr. 49 906,- (**bilag 5**), samtidig som tapt leieinntekter fra 01.10.2005 og fremover med kr. 5 800,- per måned ble krevd erstattet.

Selskapet avsto på ny kjøpers reklamasjon ved brev av 13.12.2005 (**bilag 9**), og opprettholdt sin avgjørelse av 17.11.2005 (**bilag 7**).

Kjøper fremmet et forlikstilbud til selskapet som svar på selskapets brev av 13.12.2005 (bilag 10). Bakgrunnen for tilbudet var at kjøper ønsket en snarlig løsning i saken. Av brevet fremgikk det:

*”Våre klienter frafaller krav om dekning av løpende husleietap med kr. 5 800,- per måned fra 1.oktober 2005. Hva angår kravet om prisavslag tilbys det å forlike saken med et engangsbeløp stor kr. 40 000,- ... Av hensyn til videre fremdrift settes akseptfrist for tilbudet til fredag 13.januar 2006 kl.15.00”.*

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret ved brev av 17.01.2006 (bilag 11). Av klagen fremgikk det:

*”Det anføres fra denne side at klagerne har krav på prisavslag etter avhendingslovens § 4-12 hva angår kostnadene med å utbedre utleieleiligheten slik at denne blir kontraktmessig. Det foreligger således etter klagerens oppfatning brudd på selgers opplysningsplikt hva angår avhendingslovens § 3-8 om uriktige opplysninger fra selger. Boligen har med andre ord en mangel iht til inngått kontrakt og avhendingslovens bestemmelser”.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Selskapet ga tilsvar til kjøpers forlikstilbud som ble mottatt selskapet 09.01.2006 ved brev datert 19.01.2006 (**bilag 12**). Selskapet fastholdt sitt standpunkt om at selger ikke var klar over at det kun var lagt 1 lag gips i taket. Da det i tillegg ble oppdaget på visning at det kun var ett lag med gips, kunne ikke det reklamerte forhold være en mangel etter avhl. § 3-8.

Forsikringsklagekontoret skrev brev til selskapet datert 28.09.2006 (**bilag 13**). Kontoret var ikke enig med selskapets anførsel om at opplysning vedrørende gipsplater i taket var rettet overfor kjøper på visning. Det fremgikk av selgers brev 02.11.2005 (**bilag 6**) at det på annengangs visning ble oppdaget at det kun var ett lag med gips mellom bod og leilighet. Taket gikk ikke an å kontrollere da det var belagt med panel. På bakgrunn av dette utgjorde forholdet en mangel etter avhl. § 3-8. Videre kom det av brevet at:

*"Som det fremkommer står vi i dette tilfellet ovenfor et reparasjonsbehov som ligger innenfor de retningslinjer rettspraksis har oppstilt for å kunne kreve prisavslag der boligen er "solgt som den er". Jeg er dermed av den oppfatning at selskapet må være ansvarlig for å dekke utbedringskostnadene i dette tilfelle. Når det gjelder tapt leieinntekt kan selskapet bli ansvarlig for denne i henhold til avhl. § 4-14 dersom tapet var innenfor selgers kontroll".*

Det ble opplyst at saken ville bli behandlet i Forsikringsskadenemnda dersom selskapet ikke endret standpunkt.

Kjøper fremla ytterligere kommentarer i saken ved brev til FKK datert 02.11.2006 (**bilag 14**). Det ble avkrefte at det på visning ble opplyst om at taket kun hadde ett lag gipsplater; selger hadde positivt opplyst at taket hadde to gipsplater. Videre fremgikk det av brevet at:

*"Det understrekes fra denne side at det ikke kan stilles krav til kjøper om man skal fjerne panel mv. for å avdekke eller avsløre at positivt gitte opplysninger er feilaktige. Dette er å gå for langt i forhold til kjøpers undersøkelsesplikt. I denne saken var det helt nødvendig å fjerne panel for å avdekke manglene".*

Selskapet innga kommentarer til FKK ved brev av 13.12.2006 (**bilag 15**). Av brevet hitsettes:

*"FKK synes å legge kjøpers redegjørelse for saken til grunn, til tross for at selger har opplyst at det på annen gang visning ble informert og gjort klart for kjøper og deres sakkyndig at det ikke var sikkert at det var 2 lag gips i tak. Dette på bakgrunn av hva som ble avdekket i vegg ... På denne måten må opplysningene i takstrappporten ha blitt korrigert ... Det er under enhver omstendighet også avtalt at hybel ikke var godkjent og kjøper hadde akseptert at risikoen for dette var overtatt av dem. At kjøpers forutsetninger subjektivt var at leiligheten skulle godkjennes er da ikke relevant ved mangelsvurderingen, da denne forutsetningen ikke var kjent for selger..."*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev av 15.12.2006 (**bilag 16**) opplyste FKK selskapet om at saken ville bli behandlet i Forsikringskadenemnda.

Ved brev av 19.03.2007 (**bilag 17**) orienterte kjøper selskapet om at det var ønskelig å påbegynne utbedringsarbeidene i boligen.

Ved brev av 12.04.2007 (**bilag 18**) opplyste selskapet at de ikke ønsket å benytte utbedringsretten sin, og at kjøper således kunne iverksette utbedring for egen regning og risiko.

\*\*\*

KFE bes ta stilling til hvorvidt kjøper har fått uriktig opplysninger vedrørende gipsplater i tak for hybelleiligheten, og om det reklamerte forhold representerer en mangel i henhold til avhl. § 3-8. KFE bes også ta stilling til om det reklamerte forhold representerer et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare etter avhl. § 3-9, 2.pkt. og hvorvidt det foreligger rettslig grunnlag for å kreve erstatning.