

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 269

08.09.11

### **Saken omhandler:**

Råteskadet bordkledning, defekt varmtvannsbereder, tett kloakk og feil ved det elektriske anlegget. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1920, ble i november 2009 solgt "som den er" for kr. 1 300 000,-. Boligen ble solgt fra et dødsbo v/advokat. Overtakelsen fant sted 22.12.2009. I januar 2011 reklamerte kjøper til selskapet over feil ved det elektriske anlegget, råteskadet kledning, lekkasje fra takrenner, tett kloakk samt feil ved varmtvannsbereder. Det ble utarbeidet skaderapport som bemerket at de fleste av skadene skyldtes elde og slitasje ettersom boligen var fra 1920. Selskapet avslo kjøpers krav med den henvisning at eiendommen ble solgt fra et dødsbo, og at det påhvilde kjøper en strengere undersøkelsesplikt. De avdekkede feil utgjorde verken mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper påklaget selskapets avslag og viste blant annet til at arvingene av dødsboet måtte kjenne til de avdekkede feil ved boligen. Etter et nytt avslag fra selskapet så ble saken klaget inn til KKFE, hvorav sekretariatet etter en helhetsvurdering kom til boligen ikke hadde mangler etter avhendingsloven. Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering til KFE, og fastholder at det foreligger mangel etter §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2. pkt.

### **ANTATT ØKONOMISK OMFANG:**

Kr. 102 600,-. Uvisst om dette er inkl. eller eks. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets uttalelse av 26.04.11. Vurderingen er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-874

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Enebolig ble i november 2009 solgt "som den er" for kr. 1 300 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**). I kjøpekontraktens § 12 fremkom det at eiendommen ble solgt fra et dødsbo og at kjøper var inneforstått med at selger hadde begrenset kunnskap om boligen.

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

"... **Byggeår:**  
1920..

... **Standard:**  
Eldre standard. Noe modernisert."

I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger at eiendommen ble solgt fra et dødsbo (**bilag 3**). Videre opplyste selger blant annet:

"**Pkt. 7.** Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen...? Svar: nei.

... **Pkt. 9:** Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget/andre installasjoner...? Svar: nei.

**Pkt. 10.** Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid /vært kontroll på vann/avløp? Svar: Nei."

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst over boligen datert 22.06.2009 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"... **Sammenfattet beskrivelse**

... Bygningen er oppført med en byggteknisk standard fra byggeår 1920. Boligen er oppusset i den senere tid i hovedetasje...

... **Byggeår:** 1920.

... **225 Yttervegger**

Yttervegger er oppført av laftet tømmer, utvendig kledd med trepanel.

... **315 Utstyr for sanitærinstallasjoner**

... Varmtvannsbereder er plassert under trapp.

**320 Varme generelt**

Elektrisk og fast brensel, varmekabler i bad..."

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Kjøper overtok eiendommen uten forbehold den 22.12.2009, jf. overtakelsesprotokollen (**bilag 5**). I overtakelsesprotokollen ble det imidlertid bemerket at det skulle sjekkes ut vedrørende varmtvannsbereder.

Ved brev datert 18.01.2011 reklamerte kjøper v/Koløen Eignedomsservice til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over at hovedinntak for strøm lå i nabobygget, råteskadet kledning mot vest, utette takrenner, tett kloakk, feil ved varmtvannsberederen samt feil ved det elektriske anlegget. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”Nedanforstående feil er tekne opp med både seljar og meglar etter kvart som dei vart oppdaga, men her kjem ei samla oppstilling.

Vil og få opplysa at etter at familien flytta inn vart dei merksam på at hovudinntaket til straum med tilhøyrande sikringar låg i nabobygget. Dette er ein stor kostnad og må gjerast, då tilhøva slik dei er i dag ikkje stettar regelverket. Dette er ikkje teke med i kostnaden under då me tolkar det som at dette ikkje kjem under forsikringa.

Kledning mot vest er sterkt angrepen av rote. Dette var ikkje mulig å oppdaga ved overtaking då bygget var nymalt ved overtaking. Stigar og stilas var ikkje tilgjengelig for inspeksjon... kr. 20 000,-.

Renner lekker i alle kobling og må skiftast saman med loddbord, vinds kier og hjørnebord. Rote vart oppdaga som i førre tilfelle og lekkasjar etter kvart som det tok til å regne ... kr. 33 000,-.

Uføresett i samband med desse reparasjonane ... kr. 5 000,-.

Etter innflytting viste det seg at kloakken var tett og måtte reparerast. Dette kostar 4t a kr 650,- ... kr. 2600,-.

Varmtvannsberedar var i ustand med fylgjande kostnad ... kr. 7.000,-.

El anlegget i bygget var svært dårlig. Alt etter få dagar kom det røyk ut av sikringsskap pga overbelastning. Bytarar, stikkontakter etc er overoppheta og sprø og dei dett i stykker over heile huset. Brytar til lysa i stova fann familien etter fleire dagar inne i et lite kott på loftet. Dette og fleire andre ting med det elektriske saman med at familien mått ha to nye kursar for ikkje å overbelaste sikringsskapet ... kr. 25.000,-.

Bortfall av avfall etter reparasjonar ... kr. 10 000,-.

**Kalkulert sum reparasjonar utan hovudinntak straum ... kr. 102 600,-”.**

Takstmann Rune Karlsen utarbeidet takstrapport over boligen datert 10.02.2011 (**bilag 7**). Av taksten hitsettes:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*”... Når og på hvilken måte ble kjøper oppmerksom på reklamerte forhold:*

**Reklamasjon 1:** Råte i utvendig panel – kjøper ble gjort oppmerksom på at det var noe råte i utvendig panel av snekker som skiftet stuevinduer – rett etter overtakelse.

**Reklamasjon 2:** lekkasje i takrenneskjøter, råte i forkantbord, vindskier og hjørnekasser – oppdaget samtidig med reklamasjon 1.

**Reklamasjon 3:** VVB – kjøper skiftet vinduer og gjorde en del oppussingsarbeider innvendig før han flyttet inn. Når det begynte å bruke huset – og varmtvannfeilen ble oppdaget.

**Reklamasjon 4:** Dårlig el.anlegg – ble oppdaget når de flyttet inn. Har utbedret dette med noen ekstra kurser til kjøkken, men mye av det gamle er kontakter og brytere i bakkelitt/hvor disse er delvis utslitt og røket. Det er også en klage på at inntakssikringene er montert inne på loftet hos nabo. Dette forholdet er nå utbedret av det lokale el-verk – med nytt luftstrek og inntakskabel.

**Reklamasjon 5:** Tett kloakk. Kjøper ble oppmerksom på dette rett etter overtakelse, hvor toalett ble tatt i bruk og tettet seg ganske rakst. Vi snakker dager etter overtakelse...

**... Skadeårsak:**

**Reklamasjon 1:** Skyldes alder – elementet har på diverse vegger utlevd sin tid mht SINTEF byggforsk 700.320.

**Reklamasjon 2:** Se pkt 1.

**Reklamasjon 3:** Skyldes alder og sannsynlig at anlegget ikke har vært benyttet på to år.

**Reklamasjon 4:** Anlegget er bygget i en tid med helt andre krav og utstyr. Nytt inntaksskap blir montert av det lokale el.verket.

**Reklamasjon 5:** Avløpsanlegget har ikke vært i bruk på en god stykke tid – man har således fått tilstopping av bruken – normalt vedlikehold...

**... Utbedring m/ kalkyle sum:**

Det er kalkulert en utbedringssum på totalt 102.600,- kroner eks mva, fra Koløen Eigedomsservice AS, datert 18.01.2010.

Dette er et greit anslag / kalkyle mht utbedringen av disse forhold... ”.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Selskapet avsto kjøpers krav ved brev datert 18.02.2011 (**bilag 8**). Av selskapets avslag hitsettes:

*"Innledningsvis vil vi bemerke at denne boligen er solgt som et dødsbo hvor selger ikke har kunnet informert om funksjonaliteten av leiligheten. Det påhviler da kjøper av en slik eiendom ett høyere krav til sin undersøkelsesplikt..."*

### ... Råte i utvendig panel:

*Boligen er opplyst med et byggeår 1920, dvs at den er 89 år ved kjøpet. Det er varierende alder på panelet ettersom nordveggen ble skiftet for ca 20-25 år siden ... Ettersom den eldste delen av trepanelet her er 89 år ved salget, er det dermed utgått på levetid. Skader som råte må dermed anses som påregnelig, og man kan ikke forvente en feilfri standard ved trepanelet. Forholdet ble oppdaget i sammenheng med skifting av vinduer, rett etter overtakelsen.*

### Lekkasje i renneskjøter:

*Renner og nedløp har en levetid på ca. 30 – 40 år. Vedrørende fugemasser i renneskjøter og endelokk – så må dette etterses hvert år. En lekkasje som oppstår etter bygningsdelen er utgått på levetid, samt at det ikke har blitt utført nødvendig vedlikehold, må anses som påregnelig. Forholdet ble oppdaget samtidig som overnevnte punkt.*

### VVB i ustand:

*Produksjonsåret for VVB er 1978. dvs at denne var 30 år gammel ved kjøpet av boligen. dette er 5-10 år etter påregnelig levetid for en varmtvannsbereder. Funksjonssvikt ved denne er påregnelig. Forholdet ble oppdaget rett etter overtakelsen av huset, ved bruk av vann.*

### Elektrisk anlegg:

*Huset i sin helhet bærer preg av å være originalt, med andre ord at det er lite som er nytt. Levetid for elektrisk anlegg er ca 30-40 år før det bør ettersees og fornyes i tilstrekkelig omfang. Det elektriske anlegget har en påregnelig tilstand mht alder og utseende på det elektriske anlegget. Forholdet ble oppdaget rett etter overtakelse. Noe av dette er allerede utbedret.*

### Tett avløp:

*Toalettet tettet seg rett etter overtakelse. i dette tilfellet hadde huset stått tomt i 2 år. Det er ikke uvanlig at gamle avløpsrør gror igjen. Utbedringer er foretatt.*

### Vedrørende reklamasjonsfristen:

*... Det er opplyst i reklamasjonsskjemaet at forholdene ble oppdaget fra overtakelse og utover. Etter gjennomgang av reklamasjonstakst fremkommer det at de overnevnte punkt er oppdaget i tiden rett etter overtakelse. Overtakelsen fant sted 16. desember 2009.*

*Reklamasjonen ble oversendt oss 24.01.2011. Det er derfor slik at de anførte forhold er fremsatt for sent.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

### Konklusjon:

Vår konklusjon er altså reklamasjonen for overnevnte forhold er fremsatt for sent, jfr avhendingsloven § 4-19...

... Videre skal det bemerkes at forholdene ved de bygningsdelene som det er reklamert over er å anse som påregnelige forhold. I den sammenheng vil vi vise til dom i borgarting lagmannsrett ref LB-2008-143915...".

Kjøper v/ Koløen Egedomservice AS opprettholdte kravet ved brev datert 02.03.2011 (**bilag 9**). Her ble det blant annet bemerket:

"... Det vert i Dykkar brev presisert at dette er eit dødsbo og at det då påkviler kjøper et høgare krav til undersøkelsesplikt. Eg kan ikkje finne heimel som pålegger kjøper andre krav enn den undersøkelsesplikta som normalt gjeld. Megler har samme opplysningsplikt overfor kjøper enten det er et dødsbo eller et anna sal.

Vil og understreke at sjølv om det er eit dødsbo så var arvingane så aktive at dei før synfaring var og malte den råtne kledningen på bygget slik at dette ikkje skulle kunne oppdagast utan at ein hadde stige eller stilas på staden.

Det vert vist til § 3-9 i avhendingsloven og sitert siste del av teksten som om dette er det einaste som gjeld dersom bustaden er seld "som den er". Vil då syne til at første del av denne paragrafen seier at det er ein mangel dersom dette fylgjer av §§ 3-7 og 308 og det er på dette grunnlaget det er klaga på bustaden.

### **Råte i utvendig panel:**

Kledning er ca 40 år og ikkje 89 år og utgått på dato som det vert hevda. Det er rett at det kan førekoma råte i kledning på både eldre og yngre bygg, noko eg kjenner godt til etter over 40 år i denne bransjen. Det er ikkje det me har klaga på. Me har klaga på at det som har var rote vart forsøkt skjult med maling rett før synfaring og at det ikkje er opplyst noko om dårlig kledning i prospekt eller ved synfaring. Med andre ord er dette ein bevist skjult feil som seljar var klar over og hadde ei opplysningsplikt om overfor kjøpar.

### **Lekkasje i renneskjøter:**

Rennene er ca 6 år og vart skifta etter ein brann. Det de skriv om fugemasse i renneskjøter og endelokk som må ettersees kvart år er dessverre mildt sagt tøv. Plastrenner vert enten levert med pakningar som skal ha ei levetid på 30-40 år, eller enkelte type lim med ein lim som vulkaniserer dei saman. Aluminium og stålrenner har andre tettninger. Tettninger ligger mellom rennene og deler og kan ikkje ettersees før dei evt. er ødelagde.

### **VVB i ustand:**

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Grunnlaget for klagen er her den samme som for kledningen. Hadde kjøper blitt gjort oppmerksom på at bereder var i ustand så hadde dette vært en ærlig sak. Men her er opplysninger som seljar var klar over og som ble holdt skjult for kjøper.

### **Elektrisk anlegg:**

En del av det elektriske anlegget er gammelt og har ikkje den standard som er i dag. Men det var og lagt opp eindel nytt og deres takstmann sin kommentar til dette var at "dette er i alle fall ikkje fagmessig utført". Vil minne om bare et av punkta i reklamasjonen. Når ein må gå opp trapp til loftet, gjennom to rom og inn på et kott for å komme til brytar for taklyset i stova i 1.etasje, så er dette ikkje gammalt, men relativt nytt og ikkje faglig utført. Når det gjeld levetid for elektriske anlegg så vil eg syne til forskriftene som seier at stedlig el-tilsyn skal gjennomgå alle private boliger minst ein gang kvart 20 år og med bakgrunn i det ettersynet vert eventuelle utbedringer foreteke. Noko gjennomsnitt levetid for elektriske anlegg slik de skriv har ingen relevans i denne saka.

### **Tett avløp:**

Det vert hevda at det ikkje er uvanlig at avløp gror igjenn når eit hus har stått tomt. Det kan nok førekoma, men det er IKKJE vanlig. Utbedringa er føretekte for kjøpars rekning og den ynskjer med dekka.

### **Reklamasjonsfristen:**

Kjøper har heilt frå han overtok huset reklamert overfor megler. Dette har vore purra på mange ganger. Dette er dessverre berre gjort muntleg, nokom som ikkje er uvanlig i mindre samfunn der "alle kjenner alle" og ein har tiltru til at dette vert ivareteke. Meglar har ikkje før underteikna kom inn i bildet sagt noko om at det skulle skrivast ein reklamasjon til Protector. Dette var da skriven omgåande...

... Pkt. 3 seier at seljar kan ikkje gjera gjeldande at det er reklamert for seint dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærlig eller handla i strid med god tru.

I dette tilfellet har seljar vore både aktlaus, uærlig og handla i strid med god tru.

Med bakgrunn av dette ber eg om at de vurderer saka på nytt og vurderer den ut frå dette brevet...".

Selskapet fastholdte sitt avslag ved brev datert 30.03.2011 (**bilag 10**). Her bemerket selskapet blant annet:

"Det er juridisk teori, jf. Benestad "Avhendingsloven med kommentarer", fremhevet at kjøpers undersøkelsesplikt skjerpes hvis det er tale om et dødsbo. Dette på bakgrunn av at selger i slike tilfeller ikke vil inneha kunnskap som en vanlig selger normalt har.

Det faktum at boligen er solgt som et dødsbo vil ha betydning i forhold til spørsmålet vedførende opplysningssvikt etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8...

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*... Når man i dette tilfellet står overfor en bolig som er solgt som et dødsbo vil en kjøpers undersøkelsesplikt vurderes ut i fra hva en hadde grunn til å regne med å få av opplysninger fra en selger som ikke har bebodd eiendommen og ikke har inngående kjennskap til denne. Samtidig vil det faktisk at det er et dødsbo virke inn på lovens vilkår vedrørende opplysninger om eiendommen som selgerne kjente eller måtte kjenne til... ”.*

Ved brev datert 09.04.2011 klaget kjøper saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring (**bilag 11**). Vedlagt klagen fulgte et udatert brev adressert til Privatmegleren med forespørsel om avholdelse av et møte vedrørende feilene i boligen. Det er usikkert om brevet er blitt fremlagt for Protector Forsikring ASA (**se bilag 11**).

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved brev datert 15.04.2011 (**bilag 12**). Her ble det bemerket:

*”Undertegnede ser det ikke nødvendig å argumentere videre for selskapets standpunkt da dette fremkommer i vår korrespondanse med kravstiller og deres representant. Vedlegget som er fra Harald B. Anderssen sin bok refereres til problematikken rundt selgers opplysningsvikt i forhold til salg av dødsbo.”.*

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 26.04.2011 (**bilag 13**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at de reklamerte forhold verken utgjorde mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*”Innledningsvis i vurderingen skal Sekretariatet presisere at det ikke er dokumentert at det er noen feil ved avløpet fra boligen. Sekretariatet oppfatter den fremlagte dokumentasjon dit hen at avløpet var tett, men at det etter stakingen ikke har vært problemer knyttet til dette.*

*Det følger av avhendingsloven § 3-7 at eiendommen vil ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold ved eiendommen som har kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om forutsatt at man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.*

*Det er i dette tilfellet tale om salg av en bolig fra et dødsbo. Det kan derfor ikke legges til grunn at selger har samme kunnskap om boligen som i tilfeller hvor det er selgers egen bolig som selges.*

*Det er ikke sannsynliggjort at selgerne har hatt kjennskap til noen av de forhold det er reklamert over. Spørsmålet blir så om selger måtte kjenne til forholdene. Sekretariatet finner at dette ikke er sannsynliggjort. Sekretariatet skal bemerke at man har vært noe i tvil i forhold til råteskade i bordkledningen. Sekretariatet finner imidlertid at det ikke er sannsynliggjort at selgerne har hatt slik kjennskap til eiendommen at de måtte kjenne til råteskaden. Det skal bemerkes at det ikke er ført bevis*



# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*for hvem som har stått for malingen, eller om råteskaden kunne observeres i forbindelse med malingen.*

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

*Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Det følger av avhendingsloven § 3-8 at eiendommen vil ha en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen.*

*Det er ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen*

*Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.*

*Endelig vurderer sekretariatet hvorvidt det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.*

*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 feilenes art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før et forhold utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.*

*Det legges til grunn at utbedringskostnadene utgjør kr 102.600,- eks mva. Inkludert mva utgjør dette like i underkant av 10 % av kjøpesummen. Dette er såpass høyt at man ikke ut fra forholdet mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen alene kan utelukke at det foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare.*

*Det dreier seg i dette tilfellet om en eiendom som er solgt fra et dødsbo. Det er derfor grunn til å anta at det kan være noe større sjanse for uopplyste skader enn ved salg av eiendommer som selger selv har bebodd.*

*Videre dreier det seg om en bolig som på avtaletidspunktet var 89 år gammel. Dette tilsier at det er stor sannsynlighet for at det kan foreligge skader, og at en del bygningsdeler kan ha begrenset restlevetid eller ha utlevd sin forventede levetid med god margin. Selv varmtvannsberederen som er betydelig nyere enn resten av boligen har oppnådd en slik alder at funksjonssvikt ikke er upåregnelig.*

*Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger noen mangel ved eiendommen.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet tar etter dette ikke stilling til om det er reklamert i tide eller om kjøper har forspilt (deler av) kravet ved å foreta utbedring.”.*

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev datert 18.05.2011 (bilag 14). Av kjøpers klage hitsettes:

*”... Vi har følgende tilføyelser ut fra det svaret som vi har mottatt fra dere.*

*Ang sakens bakgrunn:*

*Dere viser til at i § 12 er det anført at eiendommen er solgt som et dødsbo og at selger har begrenset kunnskap. Men samtidig er det innført i § 12 pkt 1 at selger har tegnet eierskifteforsikring og at det er utfylt egenerklæringsskjema. Dette punktet er tatt med og bekreftet både av megler og representant for selger for at kjøper skulle være trygg på at hans interesser var fullt ivaretatt selv om det var et dødsbo.*

*Takstrappporten kan umulig ha slått fast at elverket har etablert nytt hovedinntak for strøm. Dette er ennå ikke gjort, men vi er enige med elverket om kostnadsfordelingen. Vil presisere at punktet om nytt hovedinntak aldri har vært tatt med i noe krav fra oss. Dette er ikke en skjult feil, men en feil som er åpenbar for alle. Denne utbedringen bæres av kjøper. Det som vi har krevd er skjulte feil og mangler. Det er masse feil og mangler som det alltid er ved et så gammelt hus, men mesteparten av dette ble oppdaget ved synfaring og er selvsagt kjøpers ansvar.*

*Mye av det elektriske anlegget er naturlig dårlig pga alder. Men når utbedringer som er foretatt av selger, og som går klart frem av bilder fra takstmann, er mangelfull så har dette ingenting med alder å gjøre. Kan nemne som jeg har gjort før at man må gå opp en trapp, gjennom et soverom og krype inn på et kott for å slukke lyset i stuen så har dette ingenting med alder å gjøre...*

*... Når det gjelder bevis på råteskader under ny maling, så stiller vi oss undrende til dette. Vi har ikke fått noen melding om at det kreves rettslig bevis, evt fremskaffing av vitner for å få dette bekreftet. Det var arvingene til avdøde som malte og det kan skaffes masse vitner til dette i et lite lokalsamfunn.*

*Undersøkelsesplikten kan heller ikke gå så langt at kjøper er nødt til å bygge stillas for å få undersøkt huset. Som sagt vi snakker hele tiden om skjulte feil og mangler. Det som ikke var skjult er selvsagt ikke reklamert på.*

*Generelt sett stiller vi oss uforstående til argumentasjonen fra sekretariatet. Dersom denne skal danne norm for slike saker så må meglerne uttrykkelig bli pålagt å ikke tegne eierskifteforsikringer for dødsbo. Dersom man tegner slik forsikring så er den verdiløs ut fra sekretariatets vurdering, den avdøde kan naturlig nok ikke være til stede og redegjøre for forhold ved eiendommen.*

*Med henvisning til dette krever vi saken behandlet i nemnda...”.*

# KKFE

---

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt råteskadet bordkledning, defekt varmtvannsbereder, tett kloakk og feil ved det elektriske anlegget utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

---

KKFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KKFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.

Fax: 73 87 81 01. Mail: [kkfe@pretor.no](mailto:kkfe@pretor.no).