

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE – 226

06.12.10

**Saken omhandler:** Manglende opplegg for vann/ avløp i bod, forhold knyttet til pipe, manglende bygge,elding av utvendig bod, maur, bom i flis, manglende brannstige, feil ved elektrisk vifte på bad, skade på luftevindu og dårlig lås i terrassedør. Avhl §§ 3-7, 3-8 og 3-9, annet punktum

Enebolig fra 1993 ble i april 2010 solgt ”som den er” for kr 2.960.000,-. Ved overtagelsen ble det uenighet om en rekke forhold ved eiendommen. Krav knyttet til disse forhold ble senere fremmet overfor Protector Forsikring ASA. I tillegg har det blitt fremmet reklamasjon for enkelte andre forhold. Det er reklamert over at det er gitt uriktige opplysninger om opplegg for vann/ avløp i bod i andre etasje, maur i huset, bom i flisgulv på vaskerom, manglende byggemelding av bod bak carport, sot i feierluke og manglende takstige, stikkontakt på uforskriftsmessig sted, defekt vifte på bad, ødelagt karm ved vindu og dårlig lås i terrassedør. Det er ikke fremlagt takstrapper i saken.

Antatt økonomisk omfang: ukjent

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med KKFE sin avgjørelse av 14.09.10. Vurderingen er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne. For så vidt gjelder anførselene i selve klagen av 03.11.10, finner nemnda grunn til å bemerke at det er sikker rett, fastslått i Høyesteretts praksis og lagt til grunn i juridisk litteratur, at utbedringskostnadenes størrelse er relevante ved mangelsvurderingen.

#### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak 11874-002-742

Enebolig oppført i 1993 ble i april 2010 solgt ”som den er” for kr 2.960.000,- jf kjøpekontrakt **(Bilag 1)**

Forut for avtaleinngåelsen utarbeidet megler salgsoppgave over eiendommen. **(Bilag 2)**

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I salgsoppgaven er det i punkt "Beskrivelse av bebyggelse" uttalt at det er boder på henholdsvis 3 og 4 kvm i bakkant av carport. Under punkt om ferdig attest er det opplyst at "*bod i bakkant av carport i 2002 er ikke byggemeldt*".

Inntatt i salgsoppgaven var verdi- og lånetakst over eiendommen. I verdi og lånetaksten er det opplyst om "*boder på ca 3 m2 og 4 m2*". Det er videre opplyst om "*Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken*". Det fremgår av rapportens punkt om egne forutsetninger at rapporten er på laveste nivå- nivå 1, og at det ikke er foretatt destruktive inngrep eller funksjonsprøving av blant annet ventilasjon, el- anlegg, vann og avløp osv.

Fra rapportens punkt 233 om vinduer og dører i yttervegg hitsettes:

*"Malt ytterdør med glassfelt. 2-lags vinduer med trekarmer."*

Fra rapportens punkt 315 om sanitærutstyr hitsettes:

*"Opplegg for vann/ avløp i bod i 2. etasje, iflg. Eier. Mekanisk avtrekk"*

Om det elektriske anlegget opplyses det at det ikke er kontrollert da det må utføres av godkjent el- installatør.

I selgers egenerklæringsskjema er det krysset av for "NEI" på spørsmål om selger kjenner til om det er/ har vært feil ved våtrommene. Videre er det krysset av for "NEI" på spørsmål om selger kjenner til om det er/ har vært bla. skadedyr i boligen. Det er også krysset av for "NEI" på spørsmål om selger kjenner til om det er/ har vært mangler/ utført arbeider/ kontroll av el- anlegget eller andre installasjoner. Det er videre krysset av for "NEI" på spørsmål om selger kjenner til manglende ferdigattest/ påbud/ heftelser/ krav vedrørende eiendommen. Det er krysset av for "VET IKKE" på spørsmål om selger kjenner til andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om. Det er ikke inntatt tilleggsinformasjon i kommentarfeltet i egenerklæringsskjemaet.

Eiendommen overtas 15.06.2010, jf. overtagelsesprotokoll. **(Bilag 3)**

Det er i overtagelsesprotokollen uttalt at selger er enig i at eiendommen ikke er tilfredsstillende rengjort, samt at det mangler stige. For øvrig har kjøper anført at selger må byggemelde utvendig bod, at selger må sjekke med skadedyrkontrollen hvordan problem med maur kan utbedres. Det anføres av selger at det anses som en vesentlig mangel at det ikke kan dokumenteres at det ligger vann og avløpsrør frem til bod i andre etasje. Videre anføres det at det er bom i flisgulv på vaskerom.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Søndre Follo Brannvesen IKS utarbeider tilsynsrapport 25.06.2010. (Bilag 4)

Det fremkommer av denne at elementskorstein er innkledd på en side med brennbart matert i andre etasje. Det fremkommer videre at det er montert stikkontakt i underskap ved gasskomfyr, og at denne må fjernes dersom gasskomfyr skal benyttes.

Ved brev datert 27.06.2010 reklamerer kjøper overfor eierskifteforsikringen. (Bilag 5)

Fra reklamasjonen hitsettes:

*"I salgsoppgaven er det framholdt at "Det er opplegg for vann/ avløp i bod i 2. etasje". I taksten under punkt 315 opplyses det i tillegg at det er "Opplegg for vann/ avløp i bod i 2. etasje, iflg eier". På overtakelsen fremgår det at dette ikke medfører riktighet. Kjøper anser dette som en vesentlig mangel. Fordi 2. etg. Har 4 soverom men ikke toalett var det et sterkt ønske å etablere et toalett snarest mulig ...*

*På befaringsdagen og senere er det registrert mye store maur på kjøkkenet og andre steder. I egenmeldingsskjemaet er det krysset av for "Nei" med hensyn til eiers kunnskap om at det blant annet er maur i huset. Det bemerkes i denne sammenhengen at det er spor etter bruk av et maurmiddel på mur under kjøkkenvinduet. Selger innrømmet for øvrig at dette er korrekt...*

*Det er registrert "bom" i store deler av flisgulvet på vaksrommet. I spørsmål 1 i egenmeldingsskjemaet har eier krysset av med "Nei" i ruten om hans kjennskap til om det er/ har vært feil tilknyttet våtrommene for eksempel sprekker i fliser. Med et slikt omfang og tydelighet må eier ha vært kjent med dette problemet...*

*I salgsoppgaven er det opplyst at bod bygget i 2002 bak carport ikke er byggemeldt. I følge enhetslederen i Frogn kommune er det i så fall ulovlig oppført og at det snarest må sendes byggemelding på dette. Vi finner det rimelig at tidligere eiere må ha oppført boden ulovlig for ca 8 år siden sørger for å få denne meldingen.*

*... i henhold til Feiervesen skal huset ha en stige som er lang nok til å komme opp på taket, den som er levert er for kort. Plate montert mot pipe i skapet på soverommet i 2. etg må fjernes. Vedrørende gassanlegget så ble det ved inspeksjon av Brannvesenet bemerket at stikkontakt ved gulvet inne i nærheten av gass beholder ikke er lovlig.*

*Elektrisk vifte på bad virker ikke og må istandsettes.*

*Låssiden på lite luftvindu i stort soverom er splintret og forsøkt sammenholdt med en delvis innslått spiker. Denne delen av karmen må byttes ut.*

*Lås i dør fra stue til terrasse fungerer dårlig og må utbedres."*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

---

Ved brev datert 05.07.2010 bekrefter Protector Forsikring ASA å ha mottatt reklamasjonen. **(Bilag 6)**

Det bes om at det fremskaffes dokumentasjon knyttet til manglende vann- og avløp i bod. Det anføres at maur ikke utgjør noen mangel, da det ikke er dokumentert skader. Videre anføres det at badet er gammelt og feilen ved vifta derfor ikke er en mangel. Det anføres også at det i forhold til utvendig bod vil være nåværende eier som står som tiltakshaver, og at det er en enkel sak som kun trenger å meldes inn. Det anføres at stigen til taket enkelt kan skiftes, og at vindu og dørlås heller ikke utgjør noen mangel etter avhendingsloven.

Ved e-post datert 08.07.2010 uttaler selger seg om forholdet. **(Bilag 7)**

Fra e-posten hitsettes:

*"Hva gjelder punkt 1 så er det så vidt oss bekjent ikke påvist at røropplegg er på annet sted enn det som er opplyst. Før vi kaster bort tid på dette vil vi gjerne ha dokumentert at røropplegg er på annet sted og at dette i så fall representerer noe annet enn bagatelmessige forskjeller"*

Grøstad Bygg AS inngir tilbud på vindu og takstige 14.07.2010. **(Bilag 8)**

Det fremkommer av tilbudet at dette kan leveres for kr 6.179,25 inkl mva, hvorav stige utgjør om lag 1/4 og vindu om lag 3/4.

Drøbak Mek. Verkstad AS oversender pristilbud på rørleggerarbeider 20.07.2010. **(Bilag 9)**

Det fremkommer at fremføring av vann og avløpsledninger til nytt baderom kan utføres for kr 19.500,- eks mva. Det gis også tilbud på opplegg av vann og avløpsledninger i nytt baderom inkl levering og montering av Geberittramme f/ veggklosett, med alle synlige vannledninger av forkrommet kobberør. For kr 25.000,- eks mva.

Tømrermester Hroar Nordahl inngir 05.08.2010 tilbud på arbeider knyttet til baderom i boligen. **(Bilag 10)**

Det fremkommer av tilbudet at innkassing av rør i himling kan utføres for kr 7.600,- eks mva. Tilbudet inneholder også en rekke andre poster knyttet til bygging av baderom.

Ved brev datert 07.08.2010 opprettholder kjøperne kravet. **(Bilag 11)**

Det anføres at selger i beste fall har handlet grovt uaktsomt ved å bekrefte at det er fremført vann og avløp til boden i andre etasje. Videre anføres det at selger har vært uærlig ved ikke å opplyse om maurene. Det anføres videre at det er konstatert at maurene er stokkmaur. Kjøper

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

anfører at selger har gitt uriktige opplysninger ved å krysse av for "NEI" på spørsmål om selger kjenner til feil ved våtrom, og at forholdet, i følge flislegger kjøper har konferert med, vil ha en utbedringskostnad på om lag kr 10.000,-. Vedrørende manglende byggemelding uttaler kjøper at de er forundret over at forsikringsselskapet mener lovverket beskytter den som har utført lovstridig arbeid, og at de vil at en uskyldig kjøper skal ha bryet med å rydde opp for deres klient. Vedrørende branntekniske forhold anføres det at det foreligger forskriftsmangler. Det anføres også at baderommets forventede levetid ikke er dokumentert, samt at det ut fra taksten kan lese at ventilasjonen ikke er eldre enn 12 år. Det anføres videre at forhold knyttet til vindu utgjør en forskriftsmangel og at avhendingsloven ikke godtar slike brudd og, samt at utbedringskostnaden for dette vil beløpe seg til om lag kr 9.500,-.

Ved brev datert 17.08.2010 avslår Protector Forsikring ASA kravet. **(Bilag 12)**

Det anføres at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7/3-8 da selger kun har videreformidlet informasjon han har mottatt fra tidligere eiere, og at forholdet uansett ikke har innvirket på avtalen, da utbedringskostnadene er for lave, siden de kun tilsvarer ca 1,5 % av kjøpesummen..

Det anføres videre at selger heller ikke har hatt kjennskap til bom i fliser og at det heller ikke er dokumentert at selger måtte ha kjennskap til det. Videre anføres det at levetid for baderomsvifter er fem år og at den aktuelle viften derfor må anses for å ha utlevd sin forventede levetid.

Det anføres videre at forholdet knyttet til carport var kjent for kjøper forut for avtaleinngåelsen og derfor ikke kan gjøres gjeldende, samt at forhold knyttet til vindu var synlig og derfor ikke kan påberopes.

Protector Forsikring ASA anfører også at undertegningen av overtakelsesprotokollen innebærer at kjøper har akseptert forholdene.

Videre opplyses det at forhold knyttet til maur ikke er vurdert da det ikke er dokumentert.

Det anføres at utbedringskostnaden er for lav til at de anførte forhold kan innebære at eiendommen avviker vesentlig fra det avtalte, i og med at utbedringskostnadene tilsvarer om lag 2 % av kjøpesummen, før eventuelt standardhevingsfradrag.

Ved brev datert 23.08.2010 klages saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. **(Bilag 12)**

Det opplyses at kjøper har fått bekreftet at maurene er stokkmaur.

Fra brevet hitsettes:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*”Når det gjelder Protector's henvisninger til Avhendingslova anfører de kun § 3-7,3-8,3-9 og 3-10. Og da delvis med feil henvisninger.*

*I tillegg til henvisning til 3-1 1+2+3 pkt som dekker vårt krav om at det er mangler... både når det gjelder kvalitet og utrustning og annet som fremgår av avtalen.*

*[vann og avløp til bod] I salgsprospektet og takst er det fremholdt at det er 4 soverom, gang og bod i 2 etg. ”Det er opplegg for vann/ avløp i bod i 2 etg”. Hvilket naturlig nok henspeiler på at det kun er baderomsinnredning som må på pålass for å kunne fungere som våtrom for de 4 soverommene. Så er ikke tilfelle. På overtagelsen var tidligere eier ikke i stand til å påvise disse fasilitetene. Kfr § 3-2 a+b ...*

*[bod, stige og vinduskarm] Vår på stand om at disse punktene utgjør en mangel dekkes av § 3-2 2 pkt.*

*[stige] Vårt krav om at tidligere eier må kompensere for manglende stige bekrefte av § 3-4 2a*

*Selger har bodd i huset i ca 11 år og arbeider innen byggebransjen og har således hatt et godt grunnlag for å gi korrekte og dekkende opplysninger om eiendommen til megler, takstmann, i prospektet og ovenfor kjøper. Han har i tillegg godkjent salgsoppgavens innhold... kfr § 3-7, § 3-8 1+2 pkt + § 3-9.*

*Det er klart at de manglene som er fremkommet og som summerer seg til nærmere 72 000 kroner ville ha påvirket budgivningen om de hadde vært kjent. Budgivningen hadde betydelig mindre intervaller, fra kr 10 000 og mer før eiendommen ble solgt for hele 310 000 kroner over takst.*

*... Det å forsøke å oppnå en høyere pris ved å forlede plausible kjøpere på denne måten uten å ta ansvar er ikke akseptabelt.*

*Avhendingslova opererer imidlertid verken med prosenter eller beløp nettopp for å unngå et slikt utføre som Protector legger opp til. Det er helt klart at et beløp på over 70 000 kroner er en betydelig sum og har betydning for avtalen.*

*Som kjøper hadde vi under anbudsgivingen ikke kunnskap om noen av de punktene vi nå har oppført som mangler ...*

*... Slik vi ser det har selger derimot ”vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru.”*

Sekretariatet behandler saken 14.09.2010. **(Bilag 13)**

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*”Forholdet knyttet til bod ved carport var kjent for kjøper i forkant av avtaleinngåelsen. Forholdet kan følgelig ikke påberopes som en mangel ved eiendommen, jfr. Avhendingsloven § 3-10.*

*Det er ikke fremlagt dokumentasjon knyttet til de øvrige forhold utover pristilbud fra entreprenørfirma m.m. Det er kjøper, som kravstiller, som må sannsynliggjøre sitt krav. Det er sekretariatets oppfatning at man ut fra de fremlagte dokumenter ikke kan danne seg et tilstrekkelig bilde av saken til å konkludere med at eiendommen er mangelfull.*

*Sekretariatet finner på den bakgrunn ikke grunnlag for å gi kjøper medhold i kravet. Det kan ut fra den fremlagte dokumentasjonen ikke konkluderes med at det foreligger en mangel i henhold til avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og/ eller 3-9, annet punktum.*

*Det skal bemerkes at det er sekretariatets umiddelbare vurdering at man forutsatt at det dokumenteres at de faktiske forhold som anført av kjøper fremstår som usannsynlig at noen av forholdene, med unntak av vann- og avløpstilknytning i andre etasje, utgjør mangler ved eiendommen.”*

### ANBEFALING

*Klager gis ikke medhold.”*

Ved brev datert 03.11.2010 påklages sekretariatets avgjørelse. **(Bilag 14)**

Det anføres at sekretariatet har fått tilstrekkelig dokumentasjon på forholdene. Videre anføres det at det i kontrakten var henvist til tilbehørsliste, hvor det fremgår at feiestige skal følge med.

Vedrørende manglende røropplegg til bod i andre etasje anføres det:

*”Bortforklaringene har hatt forskjellige former, men den siste som vi ser i sekretariatets brev... hvor de henviser til en e-post fra 8.7. har vært ukjent for oss frem til nå i september. Den går på at selger ikke var kjent med at røropplegg var annet sted enn opplyst. Og at kjøper må dokumentere eventuelle avvik fra det opplyste og at dette ikke utgjør annet enn bagatellmessige forskjeller. Det neste er at det ikke foreligger en mangel da selger kun har videreformidlet informasjon han har mottatt fra tidligere eier....*

*Det forventes at de opplysninger som selger gir i salgsprospektet er korrekte og representerer reelle fakta om det salgsobjektet plausible kjøpere skal legge til grunn for sin millioninvestering ved budgivningen ... Vi hadde jo kjøpt huset i god tro ut ifra de gitte opplysningene og ville gå i gang med å bygge et bad i boden med en gang.”*

# KKFE

---

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Vedrørende dokumentasjonen som er fremlagt uttales det:

*”For vår del har vi dokumentert ved tilbud hva det vil koste å rette opp fadesen.”.*

Om utbedringskostnadens størrelse uttales det:

*”At beløpets størrelse skal ha innvirkning på avgjørelsen ansees som irrelevant i denne saken.”*

Om maurangrep uttales det:

*”Vi må få opplyse om at den dagen stokkmaur har inntatt en bolig så har skaden allerede inntrådt.”*

Det anføres videre at det er bom i flis på ca 50 % av vaskerommet, og ca 30 % av vindfanget. Det anføres også at det er urimelig at kjøper må rydde opp i ulovlige forhold knyttet til bod, samt at feiervesenet ikke slapp til for kontroll i 2008, med den følge at kjøperne blir pålagt å fjerne vegg mot pipe.

\*\*\*

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om eiendommen har en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, annet punktum.