

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 030

02.10.2007

**Saken omhandler:** Brudd på opplysningsplikten (avhl. § 3-7)

Selveierleiligheten fra 1904 solgt ved kjøpekontrakt av 20.10.2005 for en kjøpesum stor kr. 2.120.000,-. Leiligheten ble overtatt av kjøper den 01.12.2005. Det ble etter innflytting oppdaget at deler av varmekablene i stuen ikke virket. Det var ikke gitt opplysninger av selger om forholdet forut for avtaleinngåelsen. Det ble heller ikke oppdaget av kjøper da det ved visning var lagt opp til at man gikk med sko inne. Kjøper gjorde videre gjeldende at takstmannen burde ha oppdaget forholdet ved taksering av leiligheten.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca. kr. 38.000,-

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda skal ta stilling til er hvorvidt selger har misligholdt sin opplysningsplikt slik at den manglende funksjonen i varmekablene utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-7.

For at det påberopte forhold skal representere en mangel etter denne bestemmelsen er det et vilkår at selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det er klager som har bevisbyrden for at selger "måtte" kjenne til forholdet. Videre oppstiller loven et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene.

Selger har i sine tilbakemeldinger til selskapet opplyst at varmekablene har vært benyttet i hennes beboelsestid og at hun ikke har lagt merke til at deler av gulvet har vært mindre varmt enn andre.

Hvorvidt gulvtemperaturen er tilfredsstillende eller ikke vil, etter nemnda sitt syn, være avhengig av den enkeltes subjektive oppfatning. Basert på den fremlagte dokumentasjon, finner nemnda det ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at selger måtte ha kjennskap til at deler av varmekablene hadde mistet sin funksjon. Forholdet utgjør derfor ikke en mangel i henhold til avhendingslovens § 3-7.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-142 av 20.09.2007.

Selveierleiligheten fra 1904, ble den 20.10.2005 solgt til Marthe Økland for kr. 2.120.000,-. Den antatte markedsverdi var i salgsdokumentasjonen (**bilag 1**) opplyst å være kr. 2.100.000,-.

I verdi- og lånetaksten (**bilag 2**) var det opplyst at det på bad/wc var en sløyfe av varmekabelen som var defekt. Dette forhold var også omtalt i selgers egenerklæringsskjema (**Bilag 3**).

Kjøper fremmet reklamasjon på defekte varmekabler i stue den 14.02.2006 (**bilag 4**). I reklamasjonen ble det anført at selger måtte kjenne til at en eller flere av kabelsløyfene ikke fungerte tilfredsstillende og at dette falt inn under selgers opplysningsplikt. Videre ble det anført at takstmannen burde ha oppdaget dette under sin besiktigelse av eiendommen.

På forespørsel fra forsikringsselskapet opplyset selger at hun ikke var kjent med at kablene i stuen ikke fungerte tilfredsstillende (**Bilag 5**). Selger opplyste videre at kablene var lagt forut for hennes eiertid.

Ved brev av 16.05.2006 (**bilag 6**) fremla kjøper rapport og tilbud selskapet ABMAS. I rapporten fremgikk det at en av tre varmekabelsløyfer antakelig var defekt. Det ble anbefalt å skifte varmekablene ut med varmemolie da dette ville "lønne seg". Det ble gitt et pristilbud på i alt kr 29 668,- eks. mva.

Forsikringsselskapet avviste det fremsatte krav i brev av 07.06.2006 (**Bilag 7**). I sin vurdering viste selskapet til selgers skriftlige tilbakemelding på reklamasjonen. Videre ble det påpekte at det, med bakgrunn i de øvrige opplysninger selger hadde gitt i egenerklæringsskjemaet, hadde formodningen mot seg at selger kjente til den defekte sløyfen i stuen. Dersom hun hadde hatt slik kunnskap ville dette blitt formidlet.

Videre påpekte selskapet: "*Det er imidlertid en kjensgjerning at det er en subjektiv oppfatning av hva som synes varmt eller ikke. Dersom det å gå på gulvet uten yttersko ikke har gitt utslag på tidligere tidspunkt i forskjell i temperatur er det av den grunn ikke gitt at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. En kjøper kan i utgangspunktet ikke påberope at selger skulle ha opplyst om noe som folk flest ikke legger vekt på.*"

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet påpekte videre at kablene ikke var lagt i selgers eiertid og at disse av denne grunn kunne være av eldre dato og at defekt kunne være oppstått som en følge av elde og slitasje. Selskapet anførte videre at man ved vurderingen måtte ta hensyn til den standardheving en utbedring ville medføre. Etter dette ville utbedringskostnadene utgjøre ca 1,3 % av kjøpesummen. Kostnadene ble etter dette vurdert til å være så vidt lave at den eventuelt tilbakeholdte opplysningen ikke kunne anses for å ha virket inn på avtalen.

Kjøper fastholdt sitt krav i brev av 12.06.2006 (**bilag 8**). I brevet ble det fremhevet at selger beviselig hadde fortiet øvrige forhold ved eiendommen og at hun i ettertid hadde erkjent ansvar noen av disse. Blant annet hadde selger akseptert å dekke kostnadene knyttet til en knust vindusrute. Selger imøtegikk kjøpers påstander i brev av 15.08.2006 (**Bilag 9**).

Selskapet opprettholdt etter dette sitt tidligere inntatte standpunkt. Saken ble klaget inn for Forsikringsklagekontoret den 29.09.2006 (**Bilag 10**).

I brev av 09.10.2006 (**Bilag 11**) innga selskapet tilleggsbemerkninger hvor de fastholdt sine tidligere anførsler. Det ble blant annet påpekt at den rettspraksis kjøper tidligere hadde henvist til ikke hadde relevans for den konkrete sak. Selskapets synspunkter ble imøtegått av kjøper i brev av 20.10.2006 (**Bilag 12**).

I brev til kjøper av 19.02.2007 (**bilag 13**), ba Forsikringsklagekontoret om ytterligere opplysninger, blant annet når svikten i kablene måtte antas å ha oppstått. Videre ble det bedt om en redegjørelse for hvor på gulvet svikten hadde blitt oppdaget, i områder hvor man ofte oppholdt seg eller der hvor møbler som regel ville være plassert.

Kjøper fremla ved brev av 06.03.2007 (**Bilag 14**) rapport fra elektriker hvor det fremgikk at 4 av gulvets 7 varmematter var defekte. Det ble opplyst at dette utgjorde ca 57 % av gulvet og at dette også var merkbart i de områder i stuen hvor det ikke var plassert møbler.

Selskapet fastholdt sitt standpunkt i brev til kjøper av 17.04.2007 (**bilag 15**), i det de ikke fant det sannsynliggjort at selger måtte kjenne til defekten.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt selger må anses for å ha misligholdt sin opplysningsplikt overfor klager slik at forholdet representerer en mangel etter avhendingslovens § 3-7, samt hvor stort et eventuelt prisavslag vil være.