

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 307

10.11.11

### Saken omhandler:

Skadet betongplattung. Avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1980, ble i mars 2011 solgt "som den er" for kr. 2 450 000,-. Overtakelsen fant sted 01.04.2011. I april 2011 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over at betongen på uteplass/grillområde fremstod som nedsunken og var ikke egnet til normal bruk. Kjøper rekvirerte takstmann, som registrerte betydelige sprekkdannelser og setninger i betongplattingen som følge av sviktende grunn under plattingen, samt manglende armering. Ifølge takstmannen hadde skaden utviklet seg over flere år. Kjøper anførte at selgers arvinger måtte ha hatt kjennskap til skadene ettersom disse var svært synlige og hadde eksistert over lengre tid. Det forelå derfor mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at selgers arvinger ikke hadde kjent til skader ved betongplattingen. Kjøper klaget saken inn til KFE, og fastholdte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side etter §§ 3-7 og 3-8. Kjøper hadde blitt orientert av nabo om at selgers arvinger hadde oppholdt seg hyppig på eiendommen de siste årene. Det var derfor ingen rimelig grunn til at arvingene ikke skulle ha registrert skadene ved plattingen. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at de skadet betongplattung verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Overfor KFE fastholder kjøper at det foreligger opplysningssvikt etter §§ 3-7 og 3-8. Det anføres at innvirkningskriteriet er oppfylt ettersom betongplattingen er i vesentlig dårligere stand enn hva som kan forventes av en 30 år gammel betongplattung, og at plattingen pr. i dag er ubrukelig.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 35 000,- inkl. mva (utbedring av betongplattung)

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om den skadete betongplaten utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7, bemerker nemnda at det ikke er fremlagt noen form for dokumentasjon som underbygger selgers angivelige kunnskap. Når selger bestrider å ha hatt kunnskap og det ikke foreligger konkrete holdepunkter for at slik kunnskap forelå, finner nemnda det ikke mer sannsynlig at selger hadde kunnskap enn at han ikke hadde det.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

Med bakgrunn i ovennevnte, kan nemnda ikke legge til grunn at selger "kjente eller måtte kjenne til" feilene ved den skadete betongplattingen. Sprekkene og setningene i betongplattingen utgjør etter dette ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8, er nemnda i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av 03.10.11. Uttalelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og 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. 11874-002-950

Halvpart av tomannsbolig ble i mars 2011 solgt "som den er" for kr. 2 450 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**). I kjøpekontrakten fremgikk det at boligen ble solgt av et dødsbo.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**). I egenerklæringen ble ingen av spørsmålene besvart, med den begrunnelse at boligen ble solgt av et dødsbo.

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 02.02.2011 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

### ***"Konklusjon tilstand***

*Boligen er bygd i 1980, og trenger noen utbedringer for å bli i god stand...*

***... Terrasse, balkonger, trapper og lignende.***

*... Vurderinger: ... Betongplattning ved underetasjen har normal slitasje ... TG: 2.*

### ***... Terrengforhold***

*... Tomta var snødekt på befaringen, forbehold om evt. mangler må tas. NB: støttemurer, gjerder og evt. garasje etc. som ikke er forbundet med boligen ble ikke sjekket under befaringen, og inngår ikke i rapporten (kun bolighus). Nærmere undersøkelser påkrevd ... TG: 2."*

Kjøper overtok eiendommen og signerte overtakelsesprotokollen den 01.04.2011 (**bilag 5**). I overtakelsesprotokollen ble det nedtegnet at det var skade på tak som skulle ordnes opp i.

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved e-post datert 08.04.2011 reklamerte kjøper v/Help Forsikring til selskapet (**bilag 6**). Foruten taklekkasje som ble avdekket ved overtakelsen, ble det reklamert over at betongen på uteplass/grillområde fremstod som nedsunken og var ikke egnet til normal bruk. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

*"... Videre er det oppdaget at betongen på uteplass/grillområde fremstår nedsunken og anses ikke egnet til normalt bruk.*

*Det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått."*

Ved e-post datert 13.04.2011 ba selskapet kjøper om å dokumentere sitt **krav (bilag 7)**.

Ved e-post datert 13.04.2011 ba kjøper om å få opplyst fra selger hvilke arbeider som hadde blitt gjort på boligen av selgers arvinger/bo forut for avtaleinngåelsen (**bilag 8**).

Ved e-post datert 13.04.2011 opplyste selskapet at selgers arvinger kun hadde utført malerarbeider på boligen (**bilag 9**).

Kjøper rekvirerte takstmann og byggmester Kjell Hamre til å besiktige boligens betongplattning/uteplass, og det ble utarbeidet skaderapport datert 28.04.2011 (**bilag 10**). Av rapporten hitsettes:

*"... Vurdering av forholdet:*

*Det er betydelig sprekkdannelse og setning i betongplattning på uteplass. Dette skyldes i hovedsak sviktende grunn under plattingen, men også at det ikke var noen form for armering. Bruddflatene bærer tydelig preg av at dette er en skade som har utviklet seg over mange år...*

*... Utbedring:*

*Deler av plattning må meisles opp og grunn under komprimeres. Det må etterfylles med pukk, og støpes ny plattning som brettskures. Areal 42 m<sup>2</sup>.*

*Antatt pris for utbedring: kr. 28.000,-. Mva ikke medregnet."*

Ved e-post datert 04.05.2011 oversendte kjøper skaderapporten til selskapet (**bilag 11**). I e-posten anførte kjøpers advokat blant annet:

*"Det anføres at det er grunnlag for ansvar både etter avhl §§ 3-7 og 3-8.*

*Misligholdt opplysningsplikt:*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Selger er et dødsbo. Det fremgår videre av boligsalgsrapporten at utearealet ikke er vurdert. Plattingens tilstand er med andre ord ikke nevnt eller vurdert i salgspapirene. Da det var snø under visningen, var det praktisk talt umulig for kjøper å få noe inntrykk av plattingens tilstand.*

*Etter fullmakt er [selgers fullmektig] oppført som selger og har fylt ut egenerklæringen. Spørsmålene i egenerklæringen er kun strøket over med påskriften "dødsbo" i kommentarfeltet til slutt. Det at selger er et dødsbo fritar imidlertid ikke selgers representanter for opplysningsplikt etter avhl §§ 3-7 og 3-8, selv om det i disse tilfellene må settes langt mindre krav til hva selger måtte ha hatt kjennskap om ved eiendommen. Som det fremgår av vedlagte takstrappport er skadene på plattingen omfattende og svært synlige, og det legges til grunn at skadene har utviklet seg over flere år. Det antas at selgers representant(er) er avdødes barn, og at vedkommende har vært til stede på eiendommen jevnlig de siste årene både på sommers- og vinterstid. Det anses ikke å foreligge noen rimelig grunn til at selger ikke skulle kjenne til de svært synlige skadene på plattingen.*

*Det anføres at det foreligger mangel etter avhl §§ 3-7 og 3-8...*

*... Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering (kr 3 000), totalt kr 38 000...".*

Selskapet avslo kjøpers krav ved e-post datert 10.05.2011 (**bilag 12**). Avslaget ble begrunnet med at det ikke forelå opplysningsvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Av selskapets avslag hitsettes:

*"... Vi kan ikke se at det her skal være gitt objektivt sett uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Spørsmålet er om det foreligger ansvarsgrunnlag etter § 3-7.*

*Vi har snakkes med [arvingene]. Det tilbakevises at de har kjent til at plattingen skal ha omfattende og svært synlige skader. [Arving] stiller dermed spørsmål om dette ikke kan ha oppstått denne vinteren som har vært. Hun bekrefter at hun har vært tilstede senest i fjor sommer. Hun kan ikke huske at plattingen skal ha vært i en slik forfatning at den kunne betegnes som skadet.*

*Videre skal det påpekes at den aktuelle platting antakelig er ca. 25 år gammel. Det må forventes at en slik konstruksjon uansett vil bære preg av tidens tann. Som man tydelig også ser av bildene i prospektet, så bærer selve støttemuren preg av alder og slitasje. Man ser tydelig sprekkdannelse, som indikerer at dette nettopp er en gammel bygningsdel og som det er påregnelig å måtte foreta vedlikehold/utbedringer.*

*Vi kan ikke se at det foreligger grov uaktsomhet fra selgers side, som skulle tilsi ansvar etter avhl. § 3-7. Vi er heller ikke enig i at sprekker i plattingen nødvendigvis er opplysninger som man kan regne med å få, all den tid bygningsdelen tross alt er gammel og slitt. Ved kjøp av en bolig må man ta høyde for ufullkommenheter ved boligen.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Under enhver omstendighet kan vi ikke se at en evt. opplysningsvikt er egnet til å virke inn på avtalen. På bakgrunn av alder og slitasje er det etter vårt skjønn påregnelig med vedlikehold. En utbedring på NOK 35 000,- er da absolutt og relativt til kjøpesummen ikke egnet til å virke inn på avtalen. Utbedringen synes videre å kunne utføres relativt raskt og enkelt.”*

Kjøper påklaget selskapets avslag ved e-post datert 20.05.2011 (**bilag 13**). Her bemerket Help Forsikring:

*”Det bemerkes innledningsvis at det fremstår som lite troverdig at selger ikke kjente til de omfattende feilene ved plattingen utenfor boligen, all den tid skadene må ha eksistert i lang tid og vært svært synlige. Denne side kommer tilbake til dette forholdet...”*

Selskapet opprettholdt sin tidligere vurdering i e-post datert 08.06.2011 (**bilag 14**).

Ved e-post datert 09.06.2011 stilte kjøpers advokat taktmann Kjell Hamre en rekke spørsmål om betongplattingen (**bilag 15**). I e-posten ble følgende bemerket:

*”... Når det gjelder denne plattingen som grillplass/oppholdssted, vil du anse den som i tilstrekkelig stand til å ivareta denne funksjonen? Eller er plattingen så skadet at det ikke er mulig å bruke stoler og bord der? Jeg spør med tanke på hva kjøper kunne forvente seg av en 30 år gammel platting, og hvilken tilstand den har i dag.”*

Takstmann Kjell Hamre besvarte kjøpers e-post ved ny e-post datert 09.06.2011 (**bilag 16**). Her bemerket takstmannen:

*”... Plattingen er i vesentlig dårligere stand enn hva som kan forventes av en 30 år gammel betongplatting. Når det gjelder bruk av stoler og bord, så er det vesentlige begrensninger for hvor slike kan plasseres. Funksjon som grillplass er et tøyelig begrep. Mange griller på en fjellknaus.”*

Kjøper opprettholdt sitt krav overfor selskapet i e-post datert 24.06.2011 (**bilag 17**). Av e-posten hitsettes:

*”Kjøper har vært i kontakt med naboene til eiendommen. Arvingenes mor har etter det denne side forstå vært syk over lengre tid, noe som har ført til at arvingene har oppholdt seg hyppig på eiendommen de siste årene både i forbindelse med oppussingsarbeider og annen aktivitet på eiendommen. Denne siden er klar over at selgerne/arvingene uttaler at de ikke kjente til de store skadene på plattingen, men det anses for denne side ikke å foreligge noen rimelig grunn til at de ikke skulle sett dem. Det bes om mulig nærmere begrunnet.*

*I en tilleggskommentar fra takstmann Hamre angående påregnelighet og funksjonalitet for plattingen, sier han:*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*”Plattingen er i vesentlig dårligere stand enn hva som kan forventes av en 30 år gammel betongplattning. Når det gjelder bruk av stoler og bord, så er det vesentlige begrensninger for hvor slike kan plasseres”.*

*Mailen der dette fremgår, kan oversendes dersom det er ønskelig. Dette vil etter vår oppfatning si at plattningen er i en helt annen stand enn kjøper kunne forvente, selv om den er 30 år gammel, og at den nærmest er ubrukelig. Det fremgår av Hamres takst at skadene høyst sannsynlig har utviklet seg over tid, sannsynligvis allerede fra byggeår. Dette må selger ha vært klar over, uten at det er opplyst i forbindelse med salget.*

*Vi er klar over at det her må gjøres et fradrag for standardheving dersom kjøper får en ny plattning mot en 30 år gammel. Det kan fra denne side aksepteres en utbetaling på kr 25 000 som fullt og endelig oppgjør for plattningen.”.*

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev av 27.06.2011 (**bilag 18**). Av avslaget hitsettes:

*”Vi er av den oppfatning at det her ikke foreligger opplysningssvikt fra selgers hånd. Det bemerkes at selger ihht rettspraksis må ha utvist kvalifisert klanderverdig opptreden som foranlediger sterke bebreidelser for mangel på aktsomhet, dvs. grov uaktsomhet. Vi er av den klare oppfatning at så ikke er tilfelle i denne saken.*

*Under enhver omstendighet er vi av den oppfatning at en evt. opplysningssvikt ikke er egnet til å virke inn på avtalen, særlig hensett til alder og forventet vedlikehold på boligen og plattningen som sådan.”.*

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev datert 02.09.2011 (**bilag 19**). Av kjøpers klage hitsettes:

*”Vi mener at det er holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger vedrørende ovennevnte, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, jf. 3-9, 1.pkt. Disse opplysningene har, etter vårt skjønn, innvirket på våre kunders kjøp av ovennevnte bolig. Som det fremgår av vedlagte bilder, taksrapport og uttalelse fra takstmann, så har skadene på betongplattningen høyst sannsynlig eksistert over lengre tid. Selger er riktignok et dødsbo, men da selgers representanter har oppholdt seg jevnlig på eiendommen de siste årene, anses det for denne side klart at de måtte ha kjent til skadene. Selgers anførsler om at skadene må ha oppstått den siste vinteren fremstår som svært lite sannsynlig...”.*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post datert 09.09.2011 (**bilag 20**). I e-posten fastholdte selskapet at skadene ved betongplattning verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9. Her ble det bemerket:

*”Det foreligger ikke kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at selger her har vært grov uaktsomt, jf. avhl. § 3-7. Det er her snakk om en gammel betongplattning og vedlikehold/utbedring er påregnelig.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Ingen mangel etter avhl. § 3-9. For øvrig vises det til korrespondansen i saken. ”.*

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 12.09.2011 (**bilag 21**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at skadet betongplattning verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til skader på betongplattning, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.*

*For sekretariatet blir spørsmålet hvorvidt det foreligger opplysningssvikt fra selgers side etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jf. kjøpers anførsler i sin klage til KFFE.*

*Sekretariatet vurderer først spørsmålet om eiendommen har en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen 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.*

*I denne saken er det ikke dokumentert gjennom sakens dokumenter at selger (tidligere eiers arvinger) har hatt kjennskap til eller måtte kjenne til skadene som er avdekket ved betongplattningen. Udokumenterte påstander fra kjøpers sin side om at arvingene har vært hyppig på besøk i eiendommen de siste årene, er forhold som ikke lar seg etterprøve gjennom sakens dokumenter, og kan følgelig ikke legges til grunn av sekretariatet. Det vises i den sammenheng til KFFEs skriftlige saksbehandling, samt at det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav. Det er for sekretariatet verken dokumentert at arvingene har hatt faktisk kunnskap om det anførte skadeforhold, eller at det foreligger grov uaktsomhet fra selgers side ved ikke å kjenne til skadene ved betongplattningen.*

*Sekretariatet legger etter dette til grunn at skadene ved betongplattningen verken er forhold som selger kjente eller måtte kjenne til etter avhendingsloven § 3-7.*

*Subsidiært, for det tilfelle det kan dokumenteres at selger har tilbakeholdt opplysninger om betongplattningens tilstand, er sekretariatet uansett av den oppfatning at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 ikke kan sies å være oppfylt i dette tilfellet. Slik sekretariatet ser det er skadeforholdets omfang begrenset med en utbedringskostnad på til sammen kr. 35 000,- inkl. mva, hvilken kun utgjør om lag 1,4 % av boligens kjøpesum. Når det i tillegg er snakk om skader på en 30 år gammel betongplattning, synes evt. kostnader knyttet til utbedring av denne bygningsdelen å være av vedlikeholdsmessig art. Slike kostnader gjør ikke at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 kan sies å være oppfylt.*

*Sekretariatet konkluderer etter dette med at skader ved betongplattning ikke utgjør mangel etter avhendingslovens § 3-7.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet vil avslutningsvis bemerke at det heller ikke er dokumentert gjennom sakens dokumenter at det fra selgers side er gitt uriktige opplysninger om betongplattingen forut for avtaleinngåelsen. Det er følgelig ikke snakk om en opplysningssvikt etter avhendingsloven § 3 8.*

*Det reklamerte forhold utgjør ingen mangel etter avhendingslovens bestemmelser.”.*

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev datert 03.10.2011 (bilag 22). Av kjøpers klage hitsettes:

*”KKFE legger til grunn for sin avgjørelse at selger lojalt har gitt opplysninger om de feil ved betongplattingen de måtte ha kjent til.*

*Det anføres imidlertid at KKFE tar feil både når det gjelder hvorvidt det er bevist at selger har hatt kjennskap til det reklamerte forholdet, samt når det gjelder hvorvidt de tilbakeholdte opplysningene har innvirket på avtalen, jf avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.*

*Når det gjelder spørsmålet om selger må hatt kjennskap til de omfattende skadene på plattingen, så anføres det at dette er tilstrekkelig dokumentert. Det fremgår av innhentet takstrappert at ”bruddflatene bærer tydelig preg av at dette er en skade som har utviklet seg over mange år”. At Protector selv har valgt å ikke foreta noen form for befaring eller vurdering av skadene, må være Protectors risiko. Det må således legges til grunn at den fagkyndige uttalelse som er innhentet av kjøper, må anses som tilstrekkelig bevis for at skadene har eksistert over flere år. Det er etter dennes sides oppfatning uomtvistet at seglers representanter har oppholdt seg på eiendommen jevnlig de siste årene. I kombinasjon medfører dette at selgers representanter må ha vært kjent med betongplattingsens omfattende skader.*

*Det anses på denne bakgrunn tilstrekkelig bevist at selger må ha kjent til skadene på betongplattingen.*

*Når det gjelder spørsmålet om hvorvidt feilen har innvirket på kjøpet, så anføres det at dette er vurdert feil av KKFE. Som det fremgår av takstmann Hamres uttalelser, er plattingen i ”vesentlig dårligere stand enn hva som kunne forventes av en 30 år gammel betongplattning. Når det gjelder bruk av stoler og bord så er det vesentlige begrensninger for hvor slike kan plasseres”. Igjen har Protector valgt å ikke innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. KKFE synes å mene at utbedringskostnader på kr 35 000, som utgjør om lag 1,4 % av kjøpesummen, ikke er tilstrekkelig til å oppfylle innvirkningskriteriet i avhl § 3-7. Det synes også å ligge til grunn for KKFE sin avgjørelse at en betongplattning må forventes å skiftes i sin helhet hver 30. år. Som det fremgår av vedlagte takstrappert er plattingen ”i vesentlig dårligere stand enn hva som kan forventes av en 30 år gammel plattning”. Plattingen ligger for øvrig pent plassert ovenfor boligen, og er ment å oppfylle en funksjon som oppholds- og samlingsplass for boligen gjennom hele sommerhalvåret. Som det fremgår av*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Hamres uttalelser kan den ikke brukes som forutsatt. Det anføres at de omfattende skadene på plattingen har hatt innvirkning på kjøpet.*

*Kjøpers utgifter til å utbedre betongplattingen, samt utgifter til takstmann, beløper seg til kr. 25 000. Beløpet er hensyntatt fradrag for standardheving ved at en eldre betongplatting erstattes med en ny.*

*Det anføres at KFFE har vurdert sakens juridiske side feil med hensyn til om det foreligger en mangel ved eiendommen... ”.*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt skadet betongplatting utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.