

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

**KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING**  
**UTTALELSE KFE - 053**  
**04.12.2007**

**Saken omhandler:** Skjevheter i gulv, grunnmur, kjøkkeninnredning, feilmontering av takteking og lufting av kloakk, avhl. § 3-7, § 3-9.

Enebolig bygd i 1988, nær totalt rehabilitert i 2003-2004 ble høsten 2005 solgt "som den er" for kr. 1.835.000,-. Overtakelse fant sted 14.10.05. Kjøper reklamerte 08.12.05 over diverse mangler ved eiendommen. Ventilatorhette og benkeplate på kjøkkenet var skjev. Gulvet i kjøkkenet og i mellomgang inn til soverom var skjevt. Grunnmur under nybygg skilte 10 cm i vinkel, noe som medførte skjevheter i kledning på utsiden av huset. I salgsdokumentasjonen var det opplyst om svikt i underlaget knyttet til gulv på kjøkken. Videre var det opplyst om ujevne flater i gulv i leiligheten, gulv i tredje etasje og sprekker i grunnmur. I selgers egenerklæring var det opplyst at det kunne forekomme vanninntregning, samt at det i taksten var opplyst at det var registrert fukt i gulv i garasje. Videre er det i taksten opplyst om to feil når det gjaldt taket og taktekingen. Selskapet avviste ansvar for forholdene idet de ikke kunne se at det i saken skulle være holdepunkter for at selger eller megler ga misvisende eller holdt tilbake opplysninger. Selskapet kunne heller ikke se at det forelå noen vesentlige mangler ved boligen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ca. kr. 136.120,-, inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Ut fra den fremlagte dokumentasjon anser nemnda saken for å ha en slik karakter at den er lite egnet til skriftlig behandling. Det vises i denne sammenheng blant annet til at det ikke er mulig for nemnda å ta stilling til hvor stort problem de ulike forhold utgjør. Dette vil kunne ha betydning for hvorvidt forholdene utgjør en mangel eller ikke. For å ta stilling til saken vil det derfor være nødvendig med befaring, samt parts- og vitneavhør.

KFE finner på ovennevnte grunnlag å måtte avvise klagen. Det vises i denne sammenheng til § 8, jf § 5 bokstav B og C i nemndas mandat.

**Konklusjon:**  
Klagen avvises.

Uttalelsen er enstemmig.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr. 11874-002-130 av 22.09.07.

Enebolig bygd i 1988, nær totalt rehabilitert i 2003-2004 ble høsten 2005 solgt "som den er" for kr. 1.835.000,-, jfr. kjøpekontrakt (udatert), (**Bilag 1**).

Fra selgers egenerklæring (**Bilag 2**) fremgikk det at selger var kjent med fuktighet eller innsig av vann i eiendommen. I felt for eventuelle spesifikasjoner har selger opplyst: "*Noe innsig på hjørnet av eiendommen ved kraftig regnvær*". Selger hadde i egenerklæringsskjemaet også bekreftet at han var kjent med at det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte. Av feltet for tilleggskommentarer fremgikk det: "*Snekkerarbeid ytt av eier(tidligere ektefelle) som har arbeidet som snekker i mange år, vedr. påbygg, vedlikehold*".

I henhold til kjøpekontrakten, overtok kjøperen eiendommen 14.10.05. Reklamasjon ble fremmet ved brev datert 08.12.05, (**Bilag 3**).

De påklagde forhold ble vurdert av takstmenn Jan Willy Jensen, i rapport av 03.02.06 (**Bilag 4**).

I rapporten fremgår at: "*Hjørneløsning/benkeskap ble kontrollmålt. Denne er montert med skjev hjørneløsning. Hjørneplate har mål 98 cm til den ene siden og 103 cm til den andre siden. Hjørnefront som skulle hatt vinkel 45 grader blir da feil*".

Når det gjelder kjøkkengulvet fremkommer det av rapporten at: "*Gulvet har større skjevhet i overgang spisekrok/tilkobling hovedhus. Gulvet har retningsavvik ca. 20 m.m. på 1 m målelengde*".

Når det gjaldt grunnmur garasje fremgikk det: "*Grunnmur med 1,5 m høyde er bygget ut av vinkel. Skjevhet ca 10-12 cm. Trevegg er satt opp i vinkel. Skjevhetene er da synlig utvendig idet ytterkledning ligger nær mur ved øvre hjørne og ca. 15 cm utenfor mur ved nedre hjørne*". Videre heter det i rapporten "*Det ble påvist vanninntegning i garasje. Ved regnvær renner det vann ut av overnevnte drenerør. Dette vannet renner inn mot og gjennom grunnmur og kom inn på støpt gulv i garasjen*".

I uthuset ble det rapportert om skjevheter med inntil 8-9 cm på 3 m lengde og gulv i sokkelleilighet hadde en bul mellom stue og kjøkkenløsning på en høyde på 10 mm.

Når det gjaldt taktekking fremgikk det at "*Takstein inn mot kilrenne var ikke festet. Den hadde dårlig tilpassing og mindre biter hadde falt ut. Mønepanner var ikke innfestet. Heller ikke øverste taksteinsrad. Mønekam var for høy og mønepannene hvilte derved ikke ned på takstein*".

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Til slutt i rapporten påpekes ”Fra 2 etg. er det et mindre lufterør for kloakk. Røret er trolig utført av 32 mm plast. Det ligger opp i vegg mellom bad og soverom og ut gjennom yttervegg ved gesims eller vindski. Røret er underdimensjonert. Ved bruk av utstyr tømmes derved vannlåser for vann og det oppstår luftlekkasje i toaletter m.m.”.

Selskapet avslo kravet i brev av 21.02.06, (**Bilag 7**). Fra selskapets brev hitsettes:

”Når det gjelder deres krav angående gulv på kjøkkenet, kan vi ikke se at det er oppgitt feil opplysninger eller tilbakeholdt informasjon. I taksten står det at det er svikt i underlaget, noe det også er. Videre er det beskrevet i taksten at gulv i stuen i leiligheten har ujevnheter og svikt i underlaget. I taksten står det også beskrevet at gulv 3 etg., hovedsakelig på soverom, har litt ujevn flate. Videre er det opplyst at det er spekker i grunnmur, samt at terrenget er beskrevet som flatt rundt boligen, hvor overflatevann kan ligge mot muren. Det er også opplyst i selgers egenerklæring at det kan forekomme vanninntregning, samt at det er opplyst i taksten at det er registrert fukt i gulv i garasje”.

Hva gjaldt tak og takteking anførte selskapet: ”Når det gjeldet taket og takteking, er det også her gitt opplysninger om feil to steder i taksten. Det opplyses at stein ved kilrenne må legges til rette og at det er hull i undertaksplate. Det faktum at svikten i gulv eller feil ved taktekingen er større enn beskrevet i taksten, må det være dere som kjøper som har risikoen for. I henhold til gjeldende rettspraksis er det fastslått at det er kjøper som pålegges risikoen for at en skade er større enn antatt, når kjøper har unnlatt å undersøke en opplyst feil nærmere eller tatt forbehold i kjøpesummen, når selger ellers har oppfylt sin opplysningsplikt. Etter vår vurdering kan det ikke sies å være et vesentlig avvik fra forventet stand, all den tid det er gitt flere negative opplysninger i takst og egenerklæring, som dere som kjøper ikke har undersøkt nærmere”.

Hva gjaldt uthus/lysthus anførte selskapet at det ikke kunne stilles like høye forventninger som til et bolighus. Selskapet vektla også at det i egenerklæringskjemaet var opplyst at arbeidet var utført av ufaglærte.

Når det gjaldt punktet knyttet til kloakk ble det anført: ”I vår vurdering av om skaden som gjelder lufting av kloakk sees som en vesentlig mangel, tas det hensyn til antatte utbedringskostnader sett i forhold til kjøpesummen. I henhold til gjeldende rettspraksis må utbedringskostnadene være minst 3-5 % av kjøpesummen før det kan anses som vesentlig. I dette tilfellet vil utbedringskostnadene utgjøre ca. 0,8 % og er følgelig ikke vesentlig.

Klager påklaget selskapets avgjørelse i brev av 20.03.06.

Selskapet tok på bakgrunn av selgers opplysninger opp saken på ny, men opprettholdt sin tidligereavgjørelse, jfr. brev av 05.04.06 (**Bilag 8**).

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klager klaget den 06.06.06 saken inn til Forsikringsklagekontoret (**Bilag 9**). FKK tilskrev selskapet ved brev av 14.11.06 (**Bilag 10**). Av brevet fremgikk det at de lang på vei var enig med selskapet i dets vurdering. Det ble imidlertid stilt spørsmål ved feilene ved gulvet i kjøkkenet, da det ikke var gitt opplysninger om disse forhold.

Hva angikk de gitte opplysninger om egeninnsats var FKK ikke enig i at dette fremstod som en risikoopplysning i gjeldende tilfelle: *"Når det opplyses at eier har arbeidet som snekker i mange år, kan det hevdes at opplysningen om egeninnsats i mindre grad kan ha gitt grunn til å senke kjøpers forventninger om fagmessigheten av de utførte arbeider. Jfr. Eksempelvis FSN 6083"*.

Heller ikke forholdet vedrørende lufting av kloakk var særlig nevnt i salgsdokumentasjonene. Forutsetningsvis fremgikk det også at rørarbeidene var utført av fagfolk. Med dette som bakgrunn anførte selskapet: *"Kjøper skulle således ikke ha grunn til å forvente noe annet enn at dette var fagmessig utført. Problemet er vel også av en slik art at det bør ha vært merkbart for selger, og i så fall noe som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplyst om iht. avhl. § 3-7"*.

Selskapet opprettholder sitt standpunkt i brev av 28.11.06 til FKK (**Bilag 11**). Selskapet mener at *"Når retningsavviket er så vidt stort som det fremgår av skaderapporten, kan det også antas at forholdet må ha vært synlig på visning og av den grunn ikke i ettertid kan gjøres gjeldende som mangel"*.

Når det gjaldt lufting av kloakk anførte selskapet at selger hevdet han ikke hadde kjent kloakklukt i boligen. Forholdet måtte derfor vurderes i lys av § 3-9 annet punktum. Utbedringskostnadene var så vidt lave, kr. 21.400,- inkl. mva., at forholdet ikke representerte noen mangel ved eiendommen.

Klager sendte den 06.02.07 brev til Forsikringsklagekontoret (**Bilag 12**). Klager skriver i sitt brev at undersøkelser av gulvet ikke ville avdekket årsaken til svikten, i og med at både tepper og skap måtte vært flyttet for å avdekke det.

Forsikringsklagekontoret henviser saken videre til Forsikringsklagenemnda jfr. brev av 08.02.07 (**Bilag 13**). Og selskapet fastholder sitt tidligere standpunkt i brev av 15.03.07 (**Bilag 14**).

\*\*\*

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, eventuelt om avvikene utgjør en mangel i henhold til § 3-9 annet punktum.