

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 190

25.05.10

**Saken omhandler:** Sprekk i peisinnatts og punkterte vinduer.

Enebolig oppført i 1981/82, ble juni 2008 solgt "som den er" for kr. 2 625 000,-. Overtakelsen fant sted 01.08.2008. I april 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over 3 stk. punkterte vinduer og sprekk i kappe over peis. Vinduene ble estimert til kr. 13 000,- å utbedre. Ålesund Brannvesen inspiserte peisen og uttalte at sprekken ikke utgjorde noen brannfare pr. i dag, men at peisomrammingen var varig svekket og at det kunne forverre seg over tid. Utskiftning av peis ble av murerfirma estimert til kr. 32 000,-. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning til at det ikke forelå opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, samtidig som at de reklamerte forhold ikke utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet heller ikke fant at mangelsvilkårene var oppfylt etter §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Sekretariatet bemerket at i og med det ikke hadde blitt fremlagt prognoser for hvorvidt peisen kunne utvikle seg til større skade i fremtiden, utgjorde ikke usikkerhet ved peisen at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets avgjørelse og har klaget saken inn til KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr 45 000,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med sekretariatet sin vurdering av 11.01.2010. Vurderingen er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne. Når det gjelder sekretariatets vurdering av det prosentvise avviket under avhendingsloven § 3-9 annet punktum, bemerker likevel nemnda at det prosentvise avviket i dag nok må være større enn det sekretariatet legger til grunn for sin vurdering. Det vises Rt. 2010 s. 103, avsagt etter at sekretariatet avga sin vurdering.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-614

Enebolig ble juni 2008 solgt "som den er" for kr. 2 625 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

I forbindelse med salget ble det utformet salgsprospekt (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

*"Byggeår: 1962."*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) fremgikk det at selger hadde bodd i boligen siden 1962. Videre opplyste selger blant annet:

*"Spm. 3. Kjenner du til problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker eller lign?  
Svar: Nei.*

*"Spm. 9. Kjenner du til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei."*

I forbindelse med salget ble det utformet verdi- og lånetakst datert 19.05.2008 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

***"Sammenfattet beskrivelse***

*... Boligen er oppført i 1962 med påbygning i 1977... Det er observert en mindre lekkasje i bakkant av pipe...*

***... 233 Vinduer***

*Isolerglass vinduer fra div perioder, teak karmen på stuevinduer. Inngangsparti med teak dr og blyglass vinduer...*

***... 265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.***

*Teglsteinspipe fra byggeår.  
Montert peis med innsats i kjellerstue og stue i hovedplan...*

***... Teknisk verdiberegning***

*... Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider: kr. 745 000,-."*

Kjøper overtok boligen 01.08.2007 (**bilag 1**).

I brev av 28.04.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over lekkasje i tre vinduer, og sprekk i kapp over peis. Av reklamasjonen hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"I ettertid ble det oppdaget lekkasje i 3 stk. vinduer ... Det ble også oppdaget sprekk i "kappe" over peis/ovn. Denne sprekken er bare synlig ved fyring i peisen/ovnen. Været og temperaturen hadde endret seg slik at nevnte mangler ble synlige.*

*Det ble ikke opplyst i takst, salgsoppgave eller egenerklæringskjema fra selger om nevnte problem...*

*... Megler har besikket forholdene og har bekreftet ovennevnte, og fastslo at dette var å anse som skjulte feil og mangler i henhold til avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9."*

I brev av 28.05.2009 ba selskapet kjøper om å dokumentere de reklamerte forhold (**bilag 6**).

Græsdal Glass AS innga tilbud på utskifting av 2 stk. glass pluss innkitting av nytt glass i loftsvindu i tilbud datert 23.04.3009 (**bilag 7**). Utskiftningene ble estimert til kr. 13 009,- inkl. mva.

Det ble foretatt kontroll av ildsted av Ålesund Brannvesen, som utarbeidet rapport datert 25.06.2009 (**bilag 8**). Av rapporten hitsettes:

*"Etter oppmodning fra huseier vart det av feierformann ... gjennomført kontroll av ildsted i [eiendommen] fredag 6.juni 2009.*

*Huseier informerte om sprekk på peisomramming som utvidet seg etter en stunds fyring. Dette fikk [feierformann] også se og fikk fotografert.*

*Årsak til sprekken klarer en ikke å finne uten å demontere ildstedet. Det er helt klart at peisomrammingen er svekket.*

*I dag er det ingen fare forbundet med bruk av ildstedet, men hvorledes denne sprekken utvikler seg over tid kan vi ikke forutse. Men vi trur at peisomrammingen er varig svekket og at dette kan forverre seg over tid. Dette vil da kunne medføre brannfare. Årsak til at vi i dag ikke mener at det representerer noen fare er at det her er satt inn en innsats i en eksiterende peis."*

Murerfirma Emil Kiran innga pristilbud på utbedring av peisen (udatert) (**bilag 9**). Utbedring av peis ble estimert til kr. 32 000,- inkl. mva. I tilbudet ble det bemerket:

*"Etter befaring av ildsted er eneste måte å ordne opp på dette problemet er å rive peisen helt ned. Så montere en frittstående ovn dette er greit for kunde. Det som gjør at ovnen sprekker er at innsatsen er feilmontert slik at når ovnen blir varm og utvider seg, løfter den murverket slik at det sprekker..."*

Kjøper opprettholdte sitt krav v/eiendomsmeglerfullmektig Otto Grotle i brev av 24.11.2009 (**bilag 10**). Det ble anført at det forelå opplysningssvikt og forskriftsmangel ved eiendommen. Av brevet hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Forhold 1: 3 stk. vinduer.

Jeg viser til takst av 15.5.08 (verdi- og lånetakst) ... Samtidig vises det til egenerklæring av 9.5.08.

I sin rapport har takstmannen ikke gjort noen merknader vedr. nevnte forhold.

En verdi- og lånetakst er et viktig dokument for kjøper i sin vurdering av eiendommen med bl.a. henblikk på nettopp mangler.

Samtidig skal også egenerklæringen kunne gi en tilbakemelding om event. skader/mangler forefinnes.

I egenerklæringen er det krysset nei for spm. vedr. bla. "kjenner du til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade".

I bygningstekniske termer, er vindu å anse som fasade.

Det er klart når det ikke fremkommer i noe dokument at de tre vinduene er "punktert", så skal en heller ikke forvente at kjøper alltid er så observant, slik at dette blir oppdaget...

... Selgerens opplysningsplikt etter § 3-7 er den samme selv om eiendommen er solgt "som den er" eller lignende.

Og de opplysninger som gis, skal være korrekte, jfr. § 3-8.

Det forventes således at en reparasjon av 3 stk. vinduer gjennomføres.

Forhold 2: Sprekk i "kappe" over ovn.

... I dette tilfellet snakket vi også om mangler, men forskriftsmangler, jfr. avhl. § 3-2 (2), der eiendommen skal være i samsvar med offentligrettslige krav, som er stilt i lov eller i medhold av lov, og som gjaldt for eiendommen da avtalen ble inngått...".

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 26.11.2009 (**bilag 11**). Det reklamerte forhold utgjorde verken mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Av selskapets mangelsvurdering hitsettes:

"Protector kan ikke se at det er grunnlag for å si at selger [selger] har tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger ved salget. Selgers avkrysning i egenerklæringen gir uttrykk for selgers subjektive kunnskaper om eiendommen og er ingen objektiv beskrivelse av eiendommens tilstand. Protector har tidligere vært i kontakt med selger som ikke har hatt kjennskap til punkterte vinduer eller til sprekken i peisen. Protector seg ingen grunn til å betvile selgers forklaring. Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7 eller 3-8.

Når det gjelder anførsel om forskriftsfeil vil Protector kort vise til at boligen er solgt "som den er". Man har således avtalt at avhl. § 3-2 ikke kommer til anvendelse ved salget av [eiendommen].

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Spørsmålet blir da om feil/skader medfører at eiendommen i sin helhet er i "vesentlig" dårligere stand enn hva man kunne regne med ut fra kjøpesum og forholdene ellers, jf avhl § 3-9 annet punktum...*

*... Når det gjelder punkterte vinduer er dette noe som skjer fra tid til annen og ikke kan anses uvanlig. Dette taler for at det ikke foreligger mangel i lovens forstand. Utskiftning av vinduer i en brukt bolig er noe alle huseiere må påregne og må henføres under kategorien elde og slitasje ... Videre må kostnadene anses for å være beskjedne...*

*... Når det gjelder sprekken i peisen har brannvesenet i sin rapport konkludert med at dette i dag ikke representerer noen fare i og med at det er satt inn en innsats i en eksisterende peis. Brannvesenet mener likevel at peisomrammingen er varig svekket og at dette kan forverre seg over tid. Det er innhentet et pristilbud fra Emil Kiran som mener hele peisen må rives ned. Protector kan ikke uten videre legge til grunn at dette skal være nødvendig, men finner at dette ikke blir avgjørende i denne saken og går derfor ikke nærmere inn i en diskusjon om dette. Selv om man skulle legge til grunn Kirans pristilbud vil kostnadene ikke medføre at eiendommen i sin helhet er i vesentlig dårligere stand enn hva man kunne regne med. Det vises til at de estimerte kostnadene kun utgjør 1,2 % av kjøpesummen...".*

Kjøper opprettholdte sitt krav på kr. 45 000,- i brev av 08.12.2009 (**bilag 12**). Det ble varslet om at saken ellers ville bli bragt inn for forlikrådet.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 19.12.2009 (**bilag 13**). Kjøper ble informert om klageadgangen til KKFE.

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 11.01.2010 (**bilag 14**). I klagen ble det anført:

*"I salgsprospektet for eiendommen kan man se at et vindu er punktert/dugget. Sprekken i loftsvinduet ble ikke oppdaget på visning fordi vinduet var tildekket. Sprekken i kappen over peisen var malt over, og derfor ikke synlig på visning, og ble oppdaget når vi skulle fyre i peisen. Varmeutvidelse førte til at sprekken ble synlig..."*

I e-post av 15.01.2010 oversendte selskapet sakens dokumenter til KKFE (**bilag 15**). Det ble uttalt at selskapet opprettholdte sine tidligere inntatte standpunkt.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 20.01.2010 (**bilag 16**). Sekretariatet kom til at de reklamerte forhold verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Når det gjaldt opplysningssvikt fra selger ble det bemerket:

*"Det er ikke sannsynliggjort at selger har kjent eller måtte kjenne til verken punkterte vinduer eller sprekk i peisinnstansen.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Etter sekretariatets oppfatning er det ikke grunnlag for ansvar etter avhendingsloven § 3-7.*

*Etter avhendingsloven § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger.*

*Det er ikke sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger i dette tilfellet. Det skal bemerkes at de opplysninger selger har gitt i egenerklæringsskjemaet kun kan anses som et utslag selgers subjektive kjennskap til eiendommen, og ikke som en objektiv beskrivelse av eiendommens faktiske tilstand.*

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

Videre når det gjaldt mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt bemerket sekretariatet:

*”Når eiendommen er solgt ”som den er” har partene avtalt seg bort fra bestemmelsen om forskriftsmangler i avhendingsloven § 3-2. Det medfører at en skjult forskriftsfeil kun utgjør en mangel dersom den oppfyller kravene i avhendingsloven § 3-9, annet punktum.*

*Etter rettspraksis vil en eiendommen normalt ikke ha en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum dersom utbedringskostnadene utgjør mindre enn om lag 3 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene utgjør i dette tilfellet kr 45.009,-. Det tilsvarer om lag 1,7 % av kjøpesummen. Det taler mot at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.*

*I klagen har kjøper opplyst at det fremgår av salgsprospektet at et vindu er punktert. Det legges derfor til grunn at kjøper var kjent eller måtte være kjent med at et vindu var punktert. Dette vinduet kan i henhold til avhendingsloven § 3-10 ikke påberopes som en mangel ved eiendommen. Det må dermed legges til grunn at det kun er to punkterte vinduer som kan tas med i vurderingen.*

*Sekretariatet er enig med Protector Forsikring ASA i at utskifting av vinduer vil være en del av det normale vedlikeholdet ved en enebolig av denne alder. Det fremkommer av verdi- og lånetaksten at boligen er oppført i 1962, og tilbygd i 1970 og 1977. Om vinduene uttales det at disse er fra diverse perioder. Etter sekretariatets vurdering måtte kjøper derfor være forberedt på at det ville kunne være behov for utskifting av vinduer.*

*Sekretariatet oppfatter at skaden på peisen på nåværende tidspunkt kun er av kosmetisk art, men at den nødvendigvis vil utvide seg i og med konstruksjonsfeilen og at den etter hvert vil kunne utgjøre en sikkerhetsrisiko. Det er imidlertid etter sekretariatets oppfatning ikke sannsynliggjort at dette nødvendigvis vil skje. Det er heller ikke opplyst noe om hvor lang tid det eventuelt vil ta før forholdet kan få annen betydning enn kun kosmetisk. Den usikkerheten peisen medfører kan tenkes å utgjøre en mangel, men i og med at det ikke fremlagt noen prognoser for utvikling av skaden, finner sekretariatet*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*at dette er for usikkert til å kunne få avgjørende betydning i saken. Det vises da til at det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger en mangel.*

*Det er ikke gitt opplysninger i saken om alderen på peisen. Det er heller ikke gitt opplysninger om normal forventet levetid for slike ildsteder.*

*Etter sekretariatets oppfatning måtte kjøper derfor være forberedt på at peisen hadde oppnådd en ikke ubetydelig alder, og at det derfor ikke kunne være utenkelig at man uansett ville måtte gjøre noe med peisen i ikke uoverskuelig fremtid.*

*Sekretariatet har etter dette kommet til at eiendommen ikke avviker vesentlig fra hva kjøper kunne forvente, og at det derfor ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”.*

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 16.02.2010 (**bilag 17**). Det ble fastholdt at punkterte vinduer og sprekk over peis utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Av klagen hitsettes:

*”Når Ålesund brannvesen konkluderer med at brannfaren ikke er stor nok no, men kan utvikle seg over tid, hjelper det lite for kjøper. Peisen må skiftes. Man kan ikke fyre i peisen når det kan være brannfare. Et murerfirma konkluderer også med at peisen må skiftes...*

*... Selger opplyser at peisen var i bruk. Det var også lagret mye ved på eiendommen. Han har derfor vært kjent med at peisen har en sprekk som utvider seg ved varme. Når denne sprekken var malt over og derfor skjult for kjøper, har han helt klart ikke oppfylt opplysningsplikten...*

*... De punkterte vinduene ble først synlig ved bedre lysforhold...selger har ikke opplyst dette for kjøper.”.*

Selskapet innga sine kommentarer til kjøpers klage i e-post til KKFE datert 24.02.2010 (**bilag 18**). Her ble det bemerket:

*”Protector finner i hovedsak tilstrekkelig å vise til vårt tidligere brev av 26.11.2009 og til KKFE sin vurdering i brev av 20.01.2010 som etter vår oppfatning redegjør godt for sakens faktum og den juridiske vurderingen som nemnda skal foreta.*

*Når det gjelder vesentlighetsvurderingen etter § 3-9 annet punkt, vil vi likevel påpeke at Høyesterett klart har definert en høy terskel for ansvar. Protector legger til grunn at medlemmene av nemnda er kjent med den nye dommen av 9.februar 2010 og finner ikke grunn til å gå nærmere inn på innholdet i dommen.”.*

\*\*\*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt punkterte vinduer og sprekk over peis utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.

---

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøper/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

---

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.  
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.