

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 197

25.05.10

**Saken omhandler:** Feil ved det elektriske anlegget, dårlig håndverk/vedlikehold, konstruksjonsfeil ved isolasjon og bæring på flere steder i boligen.

Enebolig oppført i 1960, ble juni 2009 solgt ”som den er” for kr. 1 470 000,-. Overtakelsen fant sted 01.07.2009. I juni 2009 reklamerte kjøper til selskapet over dårlig håndverk, feil ved det elektriske anlegget samt manglende bæring og isolasjon. Det ble utarbeidet el-rapport som konkluderte med en rekke ufagmessige installasjoner i boligen, og det ble gitt frist for retting. Videre ble det utarbeidet bygningskyndig skaderapport som konkluderte med at boligen hadde en rekke feil ved el-anlegget. Det ble også avdekket manglende innfesting av himling på soverom i 1.etg, manglende ventiler, feil ved isolasjon og bæring ved yttervegg til kjøkken, samt dårlig håndverk i forbindelse med panelering og overflater i boligen. Kjøper innhentet ny boligsalgsrapport som vurderte boligens tekniske verdi uten tomteverdi til å være kr. 950 000,- hvilket var kr. 400 000,- mindre enn kjøper fikk opplyst i verdi- og lånetaksten forut for avtaleinngåelsen. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den henvisning at det verken forelå mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og påklaget selskapets avslag. Etter nok et avslag fra selskapet ble saken klaget inn til KFE. Det ble anført at de arbeider som hadde blitt gjort i boligen av selger ikke var forskriftsmessig utført. Selger hadde ikke gitt tilfredsstillende opplysninger om disse arbeidene i sin egenerklæring. Selger hadde også gitt uriktige opplysninger om bygningsmessige arbeider og el-installasjoner, samtidig som at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt var overskridet. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at de reklamerte forhold ikke utgjorde mangler etter avhendingsloven. Kjøper har klaget saken inn til KFE, og har bedt om at det gjøres en ny vurdering av avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Kjøper har for KFE inngitt opplysninger vedrørende ytterligere avdekkede feil og mangler ved el-anlegg og bygningsmessig utførelse. Feilene ble avdekket da utbedringsarbeidene ble igangsatt, og kjøper bedt KFE om å vurdere alle forhold samlet.

### ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Edwardsen Elektro:	kr. 33 000,00,- inkl. mva.
Helstrup Byggtakst AS:	kr. 57 542,50,- inkl mva.
Differanse teknisk verdi uten tomteverdi:	kr.400 000,-.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

De nye forholdene som er omtalt i klagers brev av 10.05.10, bilag 19 i redegjørelsen, er verken behandlet av selskapet eller KKFE og kan derfor ikke vurderes av nemnda. Nemnda viser her til § 6 i mandatet for Klagenemnda For Eierskifteforsikring.

---

Hva gjelder de øvrige forhold bemerker nemnda:

### Avhendingsloven § 3-7

I henhold til bestemmelsen utgjør forholdet en mangel dersom 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 og den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på avtalen mellom partene.

Behandlingen for nemnda er utelukkende skriftlig og må derfor utelukkende vurderes ut fra de opplysninger som fremkommer av den skriftlige dokumentasjonen i saken. Påstander knyttet til hva partene i saken angivelig skal ha sagt eller ikke sagt vil derfor ikke kunne hensyntas. Det vises her til § 8 i mandatet for Klagekontoret For Eierskifteforsikring.

Spørsmålet for nemnda blir etter dette om det ut fra den skriftlige dokumentasjonen som er fremlagt kan konstateres mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Når det gjelder det elektriske anlegget, kan det ikke utledes noe fra den skriftlige dokumentasjon. Nemnda er derfor enig med sekretariatet i at forholdet ikke utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

Hva gjelder vinduet, er nemnda enig i at selger måtte kjenne til at arbeidet var gjort i hans eiertid. Dette er imidlertid ikke ensbetydende med at han kjente til at arbeidet var utført mangelfullt. Heller ikke for dette forhold kan det derfor konstateres mangel etter § 3-7.

### Avhendingsloven §§ 3-8 og 3-9

Når det gjelder mangelsvurderingen etter disse bestemmelsene, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med sekretariatet sin vurdering av 22.10.09. Vurderingen er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne.

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-559

Enebolig ble juni 2009 solgt "som den er" for kr. 1 470 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst:

**"Byggeår:**  
1960...".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble kjøper opplyst at selger kjøpte boligen i 1991 og hadde bodd i boligen i ca. 17 år. Videre opplyste selger:

**"Spm. 9.** Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget/andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfy? Svar: Ja. Skiftet el-inntak og sikringsskap i ca. 1992.

**Spm. 9.1.** Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar: Nei. Edvardsen Elektro.

**Spm. 11.** Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer eller ved dugnad eller egeninnsats? Svar: Ja. Div. enkle arbeid utført av selger gjennom årenes løp...".

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 23.04.2009 (**bilag 4**) Av rapporten hitsettes:

### **"Sammenfattet beskrivelse**

... Boligen og eiendommen er jevnlig vedlikeholdt i perioden fra 1991 til 2002 ... Boligen og eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt. Det er generelt normalt standard over innredninger, overflater og utstyr. Ny eier må være oppmerksom på at boligen er oppført i hht andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder i dag. Bygningen har blant annet dårligere varmeisolering enn det byggeforskrifter krever for nybygg i dag.  
Det må påregnes vedlikehold...

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### **... 200 Bygning generelt**

Enebolig antatt bygd i 1960 og tilbygd i 2004, med kjeller, 1. etasje, 2. etasje og kryploft ...det er ut i fra byggeår flis-isolasjon i boligen og tilbygd del med isolasjon...

### **... 400 Elkraft**

230 v-anlegg, med automat- og skrusikringer. El-anlegg er ikke kontrollert av takstmannen, da dette må utføres av godkjent el-takstmann/kontrollør...

### **... Teknisk verdiberegning**

... Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider): kr. 400 000.

Teknisk verdi uten tomt: kr. 1 350 000... ”.

Kjøper overtok boligen 01.07.2009 (**bilag 1**).

I brev av 25.07.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 5**). Det ble reklamert over dårlig håndverk og mangelfull vedlikehold. Det ble også reklamert over feil med det elektriske anlegget, samt manglende bæring og isolasjon. Det ble fremmet krav om heving. Av reklamasjonen hitsettes:

”Det arbeidet som er utført i boligen er utført av svært ufaglærte, både mht el-anlegget og det bygningsmessige.

Da ny eier fjernet eksisterende kjøkkeninnredning, ble det bl.a avdekket svært dårlig håndverk bak kjøkkenskap, samt manglende isolasjon og bæring.

I sum er det naturlig å spørre seg hvilke andre skjulte, alvorlige feil som eksisterer i boligen.

Ny eier har hatt el-kontroll utført av Stange Energi, og det ble da avdekket 13 feil. Frist for utbedring er satt til 12.10.09. Det har også blitt påpekt flere feil ved el-anlegget etter kontrollen (av el-installatør).

Det vil som følge av dette pålegget bli nødvendig å rive store deler av panel/listverk, samt himling. Jeg vil understreke at vedlagt finner dere KUN et foreløpig prisoverslag...

... Fagfolk jeg har snakket med mener markedsverdien er satt til kr. 500-600.000 for høyt for denne boligen.

På bakgrunn av dette, samt rådføring av advokat, ønsker jeg å heve kjøpet. ”.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte el-rapport fra Stange Energi datert 14.07.2009 (**bilag 6**). Her ble det avdekket 14 feil ved det elektriske anlegget. Feilene knyttet seg til defekte brytere, elektrisk utstyr som er utilgjengelig for inspeksjon, ikke betryggende festede kabler, manglende jordfeilvarsling og manglende samsvarserklæring. Det ble gitt frist til 12.10.2009 for retting.

Edwardsen Elektro AS innga tilbud på utbedring av det elektriske anlegget i pristilbud datert 22.07.2009 (**bilag 7**). Utbedring ble estimert til kr. 33 000,- inkl. mva.

Kjøper rekvirerte Helstrup Byggtakst AS til å utarbeide skaderapport over boligen datert 15.07.2009 (**bilag 8**). Her fremkom det at det hadde blitt avdekket dårlig håndverk vedrørende tømrerarbeider i boligen. Av skaderapporten hitsettes:

### **"... Hendelsesforløp:**

*... Etter at eier overtok boligen og skulle begynne og male mv. så ble det oppdaget at ledninger var gjemt bak listverk, skap osv. Skjøteledninger har vært klipset fast til vegg.*

*Legging av kabler bak listverk og paneler er ikke lov.*

*Det ble videre opplyst og påpekt mangler vedr. stolper og losholter rundt vindu på kjøkken som ble oppdaget når de fjernet sponplate på vegg i forbindelse med oppussingen.*

*I ventiler på vegg er det isolert med glasshåndkle.*

*Manglende ventilasjon på bad i 2. etg.*

*Etter befaring og gjennomgang av overflater og håndverksmessige utførelser i boligen, så fremstår boligen som dårlig utført håndverk.*

*Når det gjelder materialvalg, så kan det virke som om tidligere eier har brukt av det som lå nærmest stedet hvor arbeidet pågikk uten å ta hensyn til om materialene var av samme type.*

*Det opplyses at overflater var noe tildekket på visning, slik at det hadde vært vanskelig å se alt.*

*Det som kan være vanskelig å se/vurdere for en lekmann er lovligheten av å legge el.kabler bak listverk mv...*

### **Skadeårsak:**

*Årsak er manglende håndverksmessig utførelse og feil bruk av materialer.*

### **Skadeomfang:**

*Ved befaring var det ingen skade, men dårlig håndverk når det gjelder tømrerarbeider.*

*Deler av el. opplegg er innkledd i senere tid og er ikke lovlig.*

*Manglende innfesting av himling på soverom i 1. etg.*

### **Utbedring:**

*Deler av el-anlegget må fjernes og nytt må monteres. Dette vil også medføre noe tømrerarbeider.*

*Montering av ventil på bad i 2. etg. Himling på soverom fjernes og det monteres ny himling.*

*Opprydding.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er ikke medtatt nye overflater i boligen da utførelsen av dette må ha vært mer eller mindre synlig ved befarings...

### **Kalkulasjonsposter:**

... Total eks. avg. Kr. 46 034,-."

Selger uttalte seg om kjøpers reklamasjon i e-post av 06.08.2009 (**bilag 9**). Av e-posten hitsettes:

"Kjøper var og såg på huset før visning, sende ein venn av seg til å sjå på under fellesvisninga, ho sjøl kom att ein gong til og såg på huset, og ho var der og målte opp med tommestokk. Pluss gjekk over alt i totalt tomt hus ved nøkkelovertakelsen. Så ho har sett på huset mange gonger, og ho har fått gått heilt fritt og aleine...

... alle feil ho meiner der er av handverk/lister/panel og har teke bilde av, var godt synlege heile tida. Og ift himlinga på rommet i 1.etasje, så opplyste eg om at den var separat frå det andre, og at den lett kunne fjernast om ho ville ha att opprinnelig takhøgde der.

Det at der mangla bæring og isolasjon bak kjøkkenet visste eg verkeleg ikkje om.

Ang det elektriske, så stiller eg meg ganske så uforståande. Eg hadde ein påbudt el-kontroll for ein del år sidan. Da fekk eg beskjed om konkrete lister som skulle ha skruer i staden for spikar, og at der måtte monterast jordfeilvarslar.

Eg fekk ordna detta, og fekk alt godkjent.

Så eg har da aldri tenkt at det ikkje skulle vera i orden!

Den brytaren med litt ødelagt deksel i 2.etasje, var veldig synleg heile tida.

Kjøper kommenterer plassering av inntaksboks. Den forklarte eg plassering av under eit av besøka ho gjorde hjå meg.

Ho var og opplyst om at der ikkje var ljøs i uthuset...".

Selskapet av slo kjøpers reklamasjon i brev av 11.08.2009 (**bilag 10**). Selskapet var av den oppfatning at de reklamerte forhold verken utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Av avslaget hitsettes:

"Etter en gjennomgang av sakens dokumenter, samt på bakgrunn av kommentarer fra selger, kan vi ikke se at det foreligger holdepunkter for å legge til grunn at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget. Det bemerkes i den sammenheng at det i forbindelse med salget ble utarbeidet et egenerklæringsskjema av selger. Her opplyses det bl.a at det var utført bygningsmessige arbeider på boligen av ufaglærte (bl.a av selger selv). Vi legger etter dette til grunn at selger ikke har

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*gitt uriktige opplysninger om de aktuelle forholdene. Det foreligger derfor ingen mangel i henhold til avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8.*

*Spørsmålet er da om forholdene som påpekes medfører at boligen avviker vesentlig fra det kjøper hadde grunn til å forvente da kjøpsavtalen ble inngått og at det derfor foreligger en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-9, 2.pkt, jf. § 3-1...*

*... Her dreier det seg om en bolig oppført i 1960. Boligen er således 49 år gammel. Tatt i betraktning boligens alder vil det derfor være påregnelig at denne vil ha behov for vedlikehold og utbedringer. Dette ble også påpekt i verdi- og lånetaksten som ble utarbeidet i forbindelse med salget...*

*... Som det fremkommer av fremstilling over, ble det opplyst ved salget av boligen at det var blitt utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte. At det er opplyst om at det er utført arbeider av ufaglærte innebærer at det er påregnelig at deler av konstruksjonen bærer preg av dårlig håndverk og ufagmessige løsninger. Dette er en risikoopplysning som er egnet til å redusere kjøpers berettigede forventninger til boligen betraktelig. Det bemerkes videre at det i verdi- og lånetaksten ble opplyst at boligen ble oppført i en tid da det var andre krav og byggeforskrifter enn hva som eksisterer i dag. Det ble også opplyst at det måtte påregnes utgifter til oppgradering av boligen.*

*Av den innsendte dokumentasjon fremkommer det at de påberopte forhold må ha vært synlig for eventuelle interessenter ved befaring/visning av eiendommen ... forhold som kjøper kjente eller måtte kjenne til forut for avtaleinngåelsen kan ikke i ettertid gjøres gjeldende som mangler fordi de ikke medfører at boligen avviker fra det forventbare. Dette følger av avhendingsloven § 3-10.*

*På bakgrunn av det ovennevnte er det selskapets standpunkt at de påberopte forhold ikke medfører at eiendommen avviker vesentlig fra hva som var objektivt forventbart, jfr. avhendingsloven § 3-9...".*

Kjøper rekvirerte Marius Oustad til å utarbeide boligsalgsrapport over eiendommen datert 25.08.2009 (bilag 11). Av rapporten hitsettes:

**"Konklusjon tilstand:**

*Utvendig er boligen generelt godt vedlikeholdt, bortsett fra utvendig grunnmur som har sprekker/riss og omfattende pussavskalling. Innvendig er det noe etterhengende vedlikehold av en del overflater og utstyr.*

*Forrige eier har utført en del oppgraderinger hvor det er benyttet uakseptable løsninger. Dette gjelder innsetting av kjøkkenvindu hvor bærende konstruksjoner er brutt, og yttervegg ikke er tilstrekkelig isolert. På soverom i 1.etasje er det satt opp panel i himling og på vegg. Himlingen er hengt opp i vinkeljern og svaier ved berøring. Panel på vegg er ikke tilstrekkelig festet. Til listverk er det benyttet uegnede materialer av forskjellige slag. Det er også satt opp veggpanel på soverom i 2.etasje, utført på samme måte, samt at garderobeskap på tilstøtende soverom var tettet igjen da deler*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

av veggen er flyttet inn i skapet. Ved panelering er det kledd igjen ledninger, brytere og en lampe, samt enkelte ledninger som er demontert og ikke tilstrekkelig remontert...

### Verdi:

... Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):  
kr. 800 000

Teknisk verdi uten tomt:

Kr. 950 000,-... ”.

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og påklaget selskapets avslag i brev av 11.09.2009 (**bilag 12**). Her ble det blant annet anført:

”Ut i fra en helhetsvurdering av hvilke forventinger [kjøper] var berettiget til å ha ved kjøpet av eiendommen i ... tas det i første rekke utgangspunkt i forholdet mellom kjøpesummen og kostnadene ved å utbedre feil og mangler som er påpekt.

Markedsverdien av boligen var på salgstidspunktet satt til kr. 1 500 000. [Kjøper] kjøpte eiendommen for kr. 1 475 000,-.

Ved takst datert 16.04.2009 var teknisk verdi uten tomt satt til kr. 1.350.000. Fradrag for alder, vedlikeholdsmangler og lignende var satt til kr. 400.000. Ved ny taksering utført den 25.08.2009 er bygningsmassens tekniske verdi satt til kr. 950.000,- og det er gjort fradrag for alder, vedlikeholdsmangler etc. på 800.000. Differansen hva gjelder bygningsmassens tekniske verdi er mellom de to foreliggende takster på kr. 400.000...

... Det følger av rettspraksis at vesentlighetskravet er oppfylt hvor utbedringskostnadene beløper seg til 3-4 % av kjøpesummen. I denne saken vil utbedringskostnadene langt overstige dette...

... De feil som påberopes, jf. ovennevnte var ikke synlige ved en ordinær inspeksjon av boligen, men er blitt avdekket ved fjerning av kjøkkeninnredning og øvrige materialer. Avdekkingen som er blitt gjort etter overtakelsen går langt videre enn kjøpers undersøkelsesplikt ved kjøp av bolig. Påberopte mangler kunne derfor ikke [kjøper] ha kjent til ved inngåelsen av kjøpet.

Når det gjelder betydningen av selgerens opplysningsplikt i egenerklærings skjema om at diverse enkle arbeider var utført av selger gjennom årenes løp, kan dette ikke innebære at [kjøper] måtte kjenne til de manglene som her er påberopt. Det bemerkes at ”diverse enkle arbeider” etter alminnelig språkbruk ikke innbefatter arbeid som her har blitt utført. Arbeidet som var utført foranlediger, særlig ut fra utførelsen og de løsninger som er valgt, plikt etter avhendingsloven § 3-7 til å redegjøre for omfanget av arbeidet som var utført, og nærmeres spesifiseres de løsninger som var valgt ved utførelsen.



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Etter ovennevnte må det legges til grunn at vesentlighetsvilkåret er oppfylt, og at det derfor foreligger mangel, jf. avhendingsloven § 3-9...*

*... I medhold av avhendingsloven § 4-12 jf § 4-8 vil det bli krevd prisavslag fastsatt til differansen mellom takstene, kr. 400.000...*

*... Med grunnlag i avhendingsloven § 4-14 jf. § 4-8 kreves erstatning for det økonomiske tap min klient er påført som følge av manglene ved leiligheten. Dokumentasjon på tap og utlegg vil ettersendes fortløpende... ”.*

Kjøpers advokat oversendte kvitteringer for utlegg som kjøper hadde hatt i forbindelse med reklamasjonssaken i brev av 23.09.2009 (**bilag 13**). Utgifter til skaderapporter beløp seg på kr. 14 681,-. Utgifter til erstatningsbolig og nettleie i boligen beløp seg til kr. 11 590,-,

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 30.09.2009 (**bilag 14**). Det ble fastholdt at kjøper hadde undersøkt boligen grundig før avtaleinngåelsen, samtidig som at selger hadde opplyst om løs himling i rom i 1.etg og manglende lys i uthus.

Kjøpers advokat klaget saken inn til KFFE i brev av 16.10.2009 (**bilag 15**). Av klagen hitsettes:

*”[Kjøper] bestrider Protector’s påstand om at forsikringstaker forut for kjøpet opplyste om løs himling i boligens 1.etg. Uansett kan ikke en slik opplysning gi kjøper noen foranledning til å tro at himlingen var hengt opp i hylleknekter og svaiet ved berøring. En mer nærliggende oppfatning ville være at det var snakk om et noe nedsunken tak, men som selvsagt var forsvarlig festet. Når det gjelder manglende lys i uthus kjente[kjøper] til at uthuset ikke var tilkoblet strøm. Forholdet er imidlertid ikke påberopt som mangel...*

*... Vurderingen til Stange Energi etter tilsynet i boligen hvor det konkluderes med at deler av installasjonen ser ut som om den er utført av ikke fagmann, er ikke i overensstemmelse med selgers opplysninger i egenerklæringen. Muligens var Edvardsen Elektro inne i bildet i 1992. De til dels graverende feil som er påpekt av Stange Energi refererer seg imidlertid ikke til deres arbeid, men som påpekt i tilsynsrapporten, til de arbeider tidligere eier har foretatt. Det vises her til at store deler av de elektriske installasjonene er blitt løsnet og festet/skrudd opp igjen, med den betydelige risikoen dette innebærer.*

*Det er i saken utvilsomt at opplysninger om at selger har foretatt omfattende arbeider på den elektriske installasjonen i boligen ville ha hatt stor betydning for [kjøper] når det gjelder inngåelsen av avtalen...*

*... Eiendommen har, uavhengig av selgers forhold, mangel i henhold til § 3-9 annet punktum...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Det kan se ut som at Protector legger til grunn at mangler som skriver seg fra selgers utbedringsarbeider ikke regnes for å være mangler etter avhendingsloven. Det finnes ikke noe grunnlag for en slik påstand etter gjeldende rett. Dersom en kan forstå Protector dit hen at det er fremtidige vedlikeholdsarbeider som menes, kan ikke selskapet ha forstått sakens faktum i foreliggende sak. Påregnelige fremtidige vedlikeholdsarbeider ut fra alder, slitasje osv er ikke på noe tidspunkt påberopt fra [kjøper]. Det som er påpekt er de helt uforsvarlige byggtekniske løsninger som er valgt... ”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 22.10.2009 (**bilag 16**). Sekretariatet kom til at de påberopte forhold ikke utgjorde mangler etter avhendingsloven. Når det gjaldt selgers opplysningsplikt bemerket sekretariatet:

”Det er i salgsdokumentasjonen ikke redegjort for at det på salgstidspunktet var feil ved det elektriske anlegget. Imidlertid kan ikke sekretariatet se at det er dokumentert at selger har kjent til eller måtte kjenne til feil ved det elektriske anlegget. Det er derfor, etter sekretariatets oppfatning, ikke godtgjort at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7 i forhold til det elektriske anlegget.

Spørsmålet blir dermed om det er holdt tilbake opplysninger om de bygningsmessige arbeider. I salgsdokumentasjonen har selger opplyst at diverse enkle arbeider er utført av selger. Det fremkommer av boligsalgsrapporten at det er generelt normal standard på innredninger og overflater etc. Kjøper blir gjort oppmerksom på at boligen er bygget etter andre krav enn dem som gjelder i dag.

Sekretariatet legger til grunn at synlige forhold som listverk og annen ”finish” var synlig for kjøper på visningen. Hva gjelder manglende bæring og isolasjon, er det ikke dokumentert at dette er forhold selger kjente eller måtte kjenne til. Dette utgjør følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Hva gjelder himlingen står det ord mot ord i forhold om kjøper ble gjort kjent med dette. Sekretariatet kan følgelig ikke ta stilling til om kjøper har fått slike opplysninger eller ikke.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil det foreligge en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen.

Det er ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om de bygningsmessige forhold. Man vil bemerke at selgers egenerklærings skjema etterspør selger subjektive kunnskap om eiendommen. De opplysninger som fremkommer der kan dermed ikke anses som en objektiv beskrivelse av eiendommens tilstand, men utelukkende en angivelse av selgers subjektive oppfatninger om eiendommen.

Hva gjelder opplysningene om tilstanden på det elektriske anlegget kan sekretariatet heller ikke se at det er dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om dette.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet kan ikke se at det, ut fra den foreliggende dokumentasjon, foreligger noen mangel etter avhendingsloven § 3-8... ”.*

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, bemerket sekretariatet videre:

*”I dette tilfellet dreier det seg om et hus som på salgstidspunktet var 49 år gammelt. Dette innebærer at kjøper må være forberedt på at det kan foreligge forhold ved eiendommen som er ukjent for både selger og takstmann. Eiendommens alder innebærer også at eiendommen er bygget under andre forskriftskrav enn dem som gjelder i dag.*

*Sekretariatet legger til grunn at dårlig håndverksmessig arbeid på overflater kunne observeres visuelt på visningen. Dette kan følgelig ikke utgjøre en mangel ved eiendommen.*

*Hva gjelder feil utførelse på skjulte konstruksjoner samt elektrisk anlegg, stiller dette seg annerledes. Det står ord mot ord om det er opplyst om lys i uthuset og ødelagt deksel på bryter i andre etasje. Sekretariatet kan ikke ta stilling til disse forholdene, da dette vil nødvendiggjøre ytterligere bevisførsel. I takstrapporten fra Helstrup Takst AS fremkommer det at utbedringskostnadene for konstruksjonsfeilene og det elektriske anlegget beløper seg til kr 46.034 eks. mva. Man forstår imidlertid taksten dit hen at det er tatt et forbehold i forhold til utgiftene knyttet til det elektriske anlegget. Det er også fremlagt et tilbud fra Edvardsen elektro på kr 33.000,- inkl. mva. Dette er noe høyere enn hva som fremkommer av taksten fra Helstrup takst for el-arbeider. På grunn av at sekretariatet ikke tar stilling til forholdene knyttet til ødelagt deksel på bryter og lyst i uthuset legger sekretariatet Helstrup Takst sitt overslag til grunn for vurderingen.*

*Med tillegg av mva utgjør utbedringskostnadene dermed 57.542,50. Dette utgjør om lag 3,9 % av kjøpesummen for eiendommen.*

*Isolert sett er dette innenfor hva som i rettspraksis har blitt ansett tilstrekkelig til at det kan foreligge en mangel ved eiendommen.*

*I dette tilfellet er det ikke gitt opplysninger om det elektriske anlegget utover at det ble skiftet el-inntak og sikringsskap i 1992. Alderen på el-anlegget for øvrig er derfor usikker, og kjøper må derfor være forberedt på at det kan ha oppnådd en betydelig alder.*

*Hva gjelder de bygningsmessige konstruksjonsfeil er sekretariatet av den oppfatning at dette nok overgår hva kjøper kan forvente ved at det er opplyst om at selger har gjort enkle bygningsmessige arbeider selv. Imidlertid har kjøper kun bodd der i om lag 1/3 av husets alder. Det kan derfor være grunnlag for kjøper å være forberedt på at det kan forekomme skjulte forhold som selger ikke kan opplyse om.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.*

*Det bemerkes at sekretariatet ikke kan bygge på differanse i verdifastsettelse i to boligsalgsrapporter. Forskjellige verdivurderinger kan ikke ses isolert fra utbedringskostnadene.*

*Da sekretariatet har kommet til at det ikke foreligger noen mangel utmåles det ikke prisavslag. Det er da heller ikke grunnlag for erstatning.”*

I brev av 27.10.2009 til KKFE, ba kjøpers advokat om å få oversendt diverse dokumenter som fremgikk av sakens faktum (**bilag 17**).

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 18.11.2009 (**bilag 18**). Når det gjaldt sekretariatets avslag ble det blant annet bemerket:

**” ... 2. Manglende opplysninger om eiendommen**

*... For det første anføres det at det i saken ikke er dokumentert at selger har kjent til eller måtte kjenne til feil ved det elektriske anlegget.*

*Det påpekes i den forbindelse at selger selv i e-post av 6.august 2009 (bilag 3) oppgir å ha hatt en påbudt el-kontroll for flere år siden, og at anlegget ble godkjent etter pålagte rettelser. Det må derfor legges til grunn at feil og mangler som påpekt av Stange Energi er oppstått i perioden mellom utførte kontroller, altså i selgers botid. Ut fra de feil som er avdekket, er det klart selger selv, eller andre på oppdrag fra selger, som har utført arbeider på deler av installasjonen som Stange Energi konkluderer med at er ufagmessig utført. På denne bakgrunn kjente, eller måtte selger kjenne til feilene ved det elektriske anlegget.*

*Når det gjelder opplysninger om de bygningsmessige arbeider anføres det at det ikke er dokumentert at manglende bæring og isolasjon er forhold selger kjente eller måtte kjenne til.*

*Det opplyses at [nabo], som bor i nabohuset til [eiendommen], kan bekrefte at kjøkkenvinduet ble skiftet ut i selgers botid. Selger må derved ha utført arbeidet, eller engasjert noen andre til å gjøre det for henne. Arbeidet er klart ufagmessig utført. Dersom andre enn selger har gjort jobben, er det klart ikke en fagkyndig person. På denne bakgrunn er det utvilsomt at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet.*

*Vedrørende himlingen tar ikke KKFE stilling til om [kjøper] hadde fått opplysninger fra selgeren om himlingens beskaffenhet da det står ord mot ord.*

*I vår klage av 16.oktober 2009 opplyste vi at [kjøper] ikke kan huske noe om at selger forut for kjøpet opplyste om løs himling i boligens 1.etg. Vi påpekte videre at uansett kunne ikke en slik opplysning gi kjøper noen foranledning til å tro at himlingen var hengt opp i hylleknekter og svaiet ved berøring, og*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*at en mer nærliggende oppfatning ville være at det var snakk om et noe nedsenket tak, men som selvsagt var forsvarlig festet.*

*Selger oppgir selv overfor Protector i e-post datert 6.august 2009 at hun opplyste at himlingen "var separat frå det andre, og at den lett kunne fjernast om ho ville ha att opprinneleg takhøgde der". Det er altså nedsenkingen av taket det angivelig skal ha blitt opplyst om fra selgers side. Den særdeles ufagmessige og faglige uholdbare utførelsen er det klart ikke blitt opplyst om. Uansett må det legges til grunn at det er selger som har bevisbyrden for at hun har overholdt opplysningsplikten.*

### **3. Uriktige opplysninger om eiendommen**

*... KKFE vurderer at det i saken ikke er dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om de bygningsmessige forhold. Her anføres det at egenerklæringsskjemaet inneholder, og skal inneholde, en angivelse av selgers subjektive oppfatninger om eiendommen...*

*... I denne saken er det gitt opplysninger om arbeider som selger selv har utført, og selger hadde meget inngående kunnskaper om eiendommens tilstand. Det er på denne bakgrunn klart at opplysningene i egenerklæringsskjemaet på de aktuelle punkter ikke kan avskrives som en subjektiv oppfatning av eiendommen som fraskriver selger ansvar. Det vises også her til at KKFE i sin avgjørelse på side 5 legger til grunn at de bygningsmessige konstruksjonsfeil overgår hva [kjøper] kunne forvente ved at det er opplyst om at selger har gjort enkle bygningsmessige arbeider selv.*

*KKFE oppfatter videre at det ikke foreligger dokumentasjon på at selger har gitt uriktige opplysninger om tilstanden på det elektriske anlegget. Selger krysser av for nei i egenerklæringsskjemaets punkt 9.1. Her vises det til redegjørelsen ovenfor under punkt 2 vedrørende selgers kunnskap om arbeider ved det elektriske anlegget.*

### **4. Vesentlighetsvilkåret**

*I følge KKFE ligger utbedringskostnadene som de finner å legge til grunn innenfor hva som i rettspraksis har blitt ansett tilstrekkelig i henhold til vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9.*

*KKFE legger imidlertid til grunn at så vel mangelen vedrørende el-anlegget så vel som de bygningsmessige konstruksjonsfeil er aldersbetinget, og således ikke har oppstått under selgers eierskap.*

*Etter foreliggende opplysninger i saken synes KKFES vurdering å være uforståelig. Der er i saken utvilsomt at manglene gjeldende det elektriske anlegget har oppstått i løpet av de 17 årene som selger har bodd i eneboligen. Når det gjelder de bygningsmessige konstruksjonsfeil vises det til redegjørelsen ovenfor under punkt 2 og 3.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*For øvrig vises det til vedlagte klage til KKFE hva gjelder utfyllende redegjørelse for mangelsspørsmålet i saken og kravet i forbindelse med manglene.”.*

Kjøpers advokat innga supplerende opplysninger i saken i brev av 10.05.2010 (bilag 19). Etter å ha foretatt omfattende restaureringsarbeider på boligen hadde kjøper avdekket ytterligere feil og mangler vedrørende elektriske installasjoner og dårlig utført håndverk. I brevet ble det opplyst:

*”Jeg viser til klage datert 18.november 2009. Jeg viser videre til telefonsamtale med saksbehandler hos Dere den 4.mai 2010 hvor det ble opplyst at klagen ikke behandles før 25.mai 2010.05.20*

*Min klient har siden klagen ble sendt foretatt omfattende restaureringsarbeider på den aktuelle eiendom. I den forbindelse er det avdekket ytterligere feil om mangler ved boligen. På den bakgrunn inngis supplerende opplysninger i forbindelse med klagen.*

*Vedlagt følger bilder med kommentarer vedrørende avdekking av flere feil og mangler mottatt fra klient, jf. vedlegg 1 til 4.*

*Vedleggende beskriver blant annet strømførende kabel i trappeoppgangen som var skjult bak panelet. Det bemerkes at det ikke er tillatt å montere ledninger bak panel uten å legge den i rør. Ellers ble det avdekket flere feil og dårlig utført håndverk da panelet i tilbygget skulle erstattes. Panelet måtte erstattes da det opprinnelige panelet var for dårlig spikret og veggene ikke var rette. Utføring og gerikter rundt vinduene var for dårlig festet og manglet tetting. Taket i tilbygget var dårligere enn det som ble fjernet på soverommet og kunne i verste fall falt ned om det ble belastet med ekstra takplater.*

*Særlig alvorlig er avdekkingen av bæreveggen mellom stue og soverom, hvilket er den gamle ytterveggen, som er blitt belastet ytterligere av vektet på taket til tilbygget. Her er det kuttet stolper og skråbandet som skal stabilisere veggen sidevis, sannsynligvis er det tidligere satt inn ett ekstra vindu. Under bygging av tilbygg er dette fjernet og veggen kledd igjen med panel fordi denne veggen nå er innervegg i den nye stua. Det eneste som har holdt taket oppe er et 1” bord på kant, hvilket er bæring for gulvet i 2.etg i tillegg til taket.*

*Etter det denne parten er kjent med er det selger, eller andre på oppdrag fra selger, som har utført ovennevnte arbeider.*

*En anmoder om at Klagenemnda for Eierskifteforsikring tar i betraktning disse nye opplysningene ved behandlingen av klagen.”.*

Vedlagt brevet fulgte bilder med kommentarer fra kjøper over ytterligere avdekket feil (bilag 20).

\*\*\*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt de reklamerte forhold utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.

---

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

---

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