

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 520

11.4.2016

**Saken omhandler:** Feil ved elektrisk anlegg, innebygget pipe, feil ved bad. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Leilighet oppført i 1920, ble i 2014 solgt «som den er» for kr. 1 550 000,-. Overtakelse fant sted i juli 2015. I oktober 2014 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA («selskapet») over feil ved det elektriske anlegget, feil ved badrom og feile ved pipeløp. BKK Elsikkerhet avdekket ved befaring i august 2014 syv feil ved det elektriske anlegget i leiligheten, og det fremgikk at el-arbeidet bar preg av ufaglært arbeid. Utbedringskostnader ble vurdert til kr. 88 981,- ink mva. Bergen Brannvesen foretok tilsyn i leiligheten og rapport forelå i januar 2015. Det ble avdekket avvik om avstandskrav fra skorsteinssvange til brennbart materiale. Brannvesenet ba om en skriftlig tilbakemelding på hvordan og når avvik ville bli rettet. Utbedringskostnader til pipe ble satt til kr. 43 7450,- ink mva. Kjøper oppdaget videre lekkasje på bad etter overtakelse, hvorav denne ble utbedret. Det ble utarbeidet befæringsrapport over baderommet hvor det fremgikk at badet bar preg av ufaglært arbeid. Pristilbud over baderommet ble fremsatt på til sammen kr. 122 970,- inkl. mva. Det ble fremlagt en ny rapport over baderommet hvor det ble vurdert at det ville koste kr. 250 000,- å få baderommet til dagens standard. Det var bl.a opplyst i salgsdokumentene at badet var pusset opp i 2013. Selskapet avslø kjøpers krav hva gjaldt badrom og pipe. Det ble vist til negative opplysninger gitt i salgsdokumentene samt at kjøper hadde opplyst pr telefon at hun var klar over at selger hadde pusset opp badet selv og at selger ikke hadde kompetanse på dette området. Videre anførte selskapet at det var opplyst at pipen var gjenkledd, og det forelå derfor ingen mangel. Selskapet tilbød, uten å erkjenne ansvar, kr. 40 000,- som oppgjør for feil ved det elektriske anlegget. Kjøper opprettholdt kravet og anførte at opplysningen gitt i salgsdokumentene på at el-anlegget var godkjent i 2013/2014 syntes å være feil. Dersom anlegget hadde blitt godkjent, ble det anført at selger selv hadde utført arbeid på anlegget og ikke opplyst om dette. Alle forholdene samlet tilsa uansett at det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2. pkt. Etter korrespondanse frem og tilbake mellom kjøper og selskapet ble saken klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE). Sekretariatet til KKFE ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjaldt badrom og pipe. Hva gjaldt det elektriske anlegget fant sekretariatet det sannsynliggjort at selger hadde utført arbeider på dette i tiden rett før salget, og fant at det forelå opplysningssvikt, samt at innvirkningskriteriet var oppfylt. Sekretariatet fant videre ikke at det forelå en mangel tilknyttet avhl. § 3-8 for pipe og badrom. Det forelå for øvrig ikke et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2. pkt. Sekretariatet ba selskapet revurdere sitt fremsatte tilbud, da sekretariatet mente det var satt litt lavt. Selskapet fremsatte etter dette et tilbud på kr. 50 000,- som minnelig løsning i saken. Kjøper fremsatte tilbud på kr. 120 000,- som endelig oppgjør i saken. Kjøper har bedt om at KFE tar

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

stilling til hvorvidt feil med pipe, bad og el-anlegg utgjør en mangel etter avhendingsloven, samt for det tilfellet det gjør det, ta stilling til prisavslagets størrelse.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 382 731, 25,- (elektrisk anlegg, pipe og bad).  
Kr. 9877, 50,- for takseringskostnader, kr. 3100,- til reparasjon lekkasje på bad.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om den gjenkledd pipe utgjør en mangel i henhold til partenes avtale, er nemnda i det vesentlige og resultat enig i KFFE sin vurdering. Vurderingen er inntatt som bilag 27 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Nemnda er videre enig med KFFE i at det, ut fra de opplysninger som fremgikk av salgsdokumentasjonen, var påregnelig at man etter noe tid måtte foreta renoveringsarbeider på badet. Det var imidlertid ikke gitt konkrete opplysninger som tilsa at det måtte igangsettes arbeider umiddelbart. Videre måtte klager kunne legge til grunn at det ikke ville være nødvendig med konstruksjonsmessige endringer for å få tilfredsstillende tilgang til stoppekranen, som var gjenkledd i vegg, og varmtvannsberederen som var platet inn. Det vises her til Bygningsingeniør Geir O. Steinsheim sin rapport av 26.6.2015. Denne følger vedlagt som bilag 20 til redegjørelsen. Nemnda vurderer de uforutsette merkostnadene for disse forhold til å utgjøre om lag kr 20.000, inkl. mva.

Nemnda er også enig med KFFE hva gjelder vurderingen av hvorvidt det elektriske anlegget utgjør en mangel. Også her henvises det følgelig til bilag 27 i redegjørelsen. I motsetning til KFFE, finner imidlertid nemnda det sannsynliggjort at klager ikke lenger har ansattbatten som omtales i bilag 10 i behold.

I og med at det foreligger mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7, finner nemnda at det i tillegg til prisavslag, er grunnlag for å tilkjenne erstatning i henhold til avhendingsloven § 4-14. Nemnda er etter dette kommet til at klager skal innrømmes en kompensasjon på i alt kr 95.000, inkl. mva, hvor kr. 65.000, relaterer seg til det elektriske anlegget, kr. 10.000 for takseringskostnadene og kr 20.000 for det uforutsette forhold ved baderommet.

### **Konklusjon:**

Klager gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

---

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1484

Leilighet ble i 2014 solgt «som den er» for kr. 1 550 000,-, jfr. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

«Byggeår; 1920.

...Badet ble pusset opp i 2013».

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) fremgikk følgende opplysninger:

«**Pkt.1** Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? **Svar:** Nei.

**Pkt.2** Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende? **Svar:** Nei. **Kommentar:** Tilkobling til ildsted kledd inn mot vegg.

**Pkt.7** Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? **Svar:** Nei.

**Pkt. 7.1.** Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. **Svar:** Ja. **Kommentar:** BKK godkjent el-anlegg 2014/2013.»

Ved salget ble det utarbeidet verdi- og lånetakst datert 28.05.2014 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

«s. 2

**Sammendrag:**

**Oppgraderinger:**

- Flislagt baderomsvegger 2013

**Generelt:**

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1920 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

s.4

### **Piper, ildsteder, oppvarming**

Skorstein i mur konstruksjoner. Opplegg for ildsted i stue, men her er det platet igjen. Må rive plateledning for å få tilgang til pipeløp.

Feieluke i gang.

Det refereres til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand vedrørende pipe.

### **Bad og vaskerom**

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt panel i himling.

..Her er det opplyst at eier har lagt nye fliser utenpå eksisterende veggfliser. Gulv er av eldre dato. Dette tilsier at tettesjiktet (membranen) og sluk nærmer seg slutten av levetiden og kan miste funksjonen.

### **s. 5 Elektrisk anlegg**

Sikringsskap i over etg.

..Dette el.anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

### **s.7 Teknisk verdiberegning**

Beregnete byggekostnader, hovedbygg A kr. 1 478 217

- Verdireduksjon kr. 369 554

Beregnete byggekostnader etter fradrag kr. 1 108 663»

Kjøper overtok boligen 10.07.2014.

Kjøper kontaktet BKK Elsikkerhet AS (BKK) som besiktiget eiendommens elektriske anlegg 06.08.2014 (**bilag 5**). Det fremkom av rapporten fra kontrollen at merking i sikringsskapet ikke var i samsvar med kursene, samt at det var montert utjordnet stikkontakt i skap til ventilator. Videre fremkom det at kabel var lagt løs oppå overskap på kjøkken, uten innfesting, tilstrekkelig kapsling av skjøt, i tillegg til at den var avisolert i overgang vegg/list. Rapporten beskrev videre at fireveis stikkontakt var lagt med PMH 2\*0,75 som var satt i «klem i» i stikk i gang. Det var også avdekket lampe på bad var lagt med PMH uten jord og med skjult skjøt bak flis, samt at koblingsboks for lys i tak ikke var forsvarlig festet. Videre ble det avdekket at ventilator på bad bar preg av svært ufaglært arbeid, da det ikke var to polet brudd og skjøt ikke var forskriftsmessig utført. I tillegg ble det ved kontrollen avdekket bruk av feil ledning mellom bryter og lampe i tak i den faste installasjonen.

Ved brev 10.10.2014 varslet BKK at det lokale el-tilsynet vurderte å treffe vedtak med krav om retting av feil ved anlegget (**bilag 6**).

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Arna Varme og Sanitær AS utarbeidet rapport 18.10.2014 (**bilag 7**). Arna Varme og Sanitær AS hadde utbedret lekkasje ved toalett, samt utbedret dusj. Fra rapporten hitsettes;

### *«..Ved toalett*

*Det var lekkasje ved toalett. Denne ble utbedret. Det viser seg at delen var skrudd sammen uten bruk av tetning (stry eller gjengetape). Delen var bare skrudd til. Veggens konstruksjon består innerst til ytterst av 1 gipsplate, plast, 2 gipsplater, våtromstapet med maling, og pålimte fliser. Denne konstruksjonsformen mener vi ikke er riktig. Det er to lag med defusjonssperrer her, der det ytterste består av tapet. Før flisene er limt direkte på dette.*

### *Dusj.*

*Vi har skiftet kuplinger i vegg. Her var det stor åpning inn i vegg. Ingen tetting rundt rør. Det ble skiftet kuplinger i vegg og siliconert rundt kupling for ikke lage vann inntrenging i vegg.*

### *Stoppkrav.*

*Stoppkranen var inne i vegg. Etter å ha knust vekk fliser kom vi frem til kranen og fikk denne stengt. Det viste seg derimot at denne kranen på badet stengte hele huset og for andre beboere. Etter videre undersøkelser fant vi kran i en luke ved siden av denne som lå inne bak et ventilasjonsdeksel rett over gulvet på badet.*

### *Bereder.*

*Berederen har vi ikke funnet men tror den står inne i en vegg som er platet igjen. Denne skal og bør det være tilkomst til. Samt overløp fra tank som bør være tilgjengelig for inspeksjon.*

### *Konklusjon.*

*Arbeidet som er gjort i leilighet bærer sterkt preg på at dette er gjort uten noen form for kompetanse i aktuelle fag og løsningene bærer sterkt preg av dette. Løsninger er særdeles slett utført.»*

Arna Varme Vann & Sanitær utarbeidet tilbud på utbedring av badet (**bilag 8**). Det fremkom at badet kunne utbedres for kr. 122 970,- ink. mva.

Ved reklamasjonsskjema datert 19.10.2014 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 9**).

Relacom ga 07.11.2014 tilbud på utbedring av det elektriske anlegget (**bilag 10**). Av tilbudet fremkom det at det elektriske anlegget kunne utbedres for kr. 86 546, 34,- ink. mva. Da var det hensyntatt en ansatterabatt på 15 %.

Pristilbudet forholdte seg på følgende måte:

Sikringsskap: kr. 28 228, 32,- eks mva

Kjøkken: kr. 5897,66,- eks. mva

Kjøkken kr. 6662, 41,- eks. mva

Stue: kr. 4233,36,- eks. mva.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Baderom: kr. 33 992,28,- eks mva  
Soverom: kr. 1941,35 ,- eksm mva  
I tillegg kr. 500,- for kobling og festemateriale.

Bergen Brannvesen besiktiget eiendommen 19.01.2015. Av tilsynsrapporten (**bilag 11**) fremkommer følgende avvik;

«...Avvik røykløp:

*1 Innekledd skorstein*

*H-1-1: En teglskorstein skal være synlig for inspeksjon fra alle fire sider i hele skorsteinens høyde. Her er den skjult i stue/kjøkken/Soverom. Det er også krav om minimum 10 cm avstand fra skorsteinsvange til brennbart materiale.*

*Avvik fra: Jf Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-1. Generelle krav til eier § 2-4 Ettersyn vedlikehold av installasjoner, utstyr, bygningsdeler, fyringsanlegg mv.»*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 18.02.2015 (**bilag 12**). I forhold til kravet hva gjaldt baderom og pipe avsto selskapet kravet. Fra avslaget hitsettes;

*«..Innledningsvis bemerker vi at boligen er bygget i 1920. Det er ikke gitt opplysninger ved salget som tilsier at boligen rehabilitert eller ombygd etter dette. Det følger således av lagmannsrettens avgjørelse i LB-2006-075433, at dersom ikke annet er opplyst, må kjøper legge til grunn at de enkelte bygningsdeler er fra byggeår. Dette innebærer at bygningsdelene har en alder tilsvarende 94 år.*

*Det følger av verdi- og lånetaksten på side 2 at boligens alder tilsier at det ved ombygging modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1920 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anes å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. På side 7 i verdi- og lånetaksten under «teknisk verdiberegning» er det gjort fradrag for beregnede byggekostnader. Fradraget utgjør kr. 369 554,- av en teknisk verdi på kr. 1 478 217,-. Dette innebærer en verdireduksjon på 25 %, hvilket betyr at store utbedringer måtte påregnes.*

### Vedrørende feil ved baderom

*Det følger av prospektet på side 24 at badet ble pusset opp i 2013, og i verdi- og lånetakst på side 2 under «sammendrag» og «oppgraderinger» er det opplyst at det er flislagt baderomsvegger i 2013. videre bemerkes det på side 4 i verdi- og lånetakst at her er det opplyst at eier har lagt nye fliser utenpå eksisterende veggfliser. Gulv er av eldre dato. Dette tilsier at tettesjiktet (membran) og sluk nærmer seg slutten av levetiden, og kan miste funksjon. Det er videre oppgitt levetid for de ulike bygningsdelene på baderommet, blant annet levetiden for membran med flis som er 20-40 år. i samtale med vår saksbehandler 22.10.2014 opplyser du for øvrig at du fikk informasjon før salget om*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*at selger hadde pusset opp badet selv, og at han ikke hadde kompetanse på området. I samtale med eiendomsmegler samme dag bekrefter han dette.*

### Vedrørende feil ved pipe

*I verdi- og lånetakst på side 4 gjøres det oppmerksom på at det er opplegg for ildsted i stue, men her er det platet igjen. Må rive malt platekledning for å få tilgang til pipeløp. Videre oppfordrer takstmann til å kontakte fagkyndige/feier for opplysninger vedrørende pipe. Vi kan ikke se at det er dokumentert at kjøper har gjort undersøkelser vedrørende dette forholdet før avtale ble inngått. Selger har for øvrig gjort oppmerksom på at tilkobling ildsted kledd inn mot vegg i egenerklæringsskjemaet.*

*Når det gjelder punkt 1 og 2 i reklamasjonen, utgjør dette ikke noe avvik fra det avtalte, og det foreligger således ingen mangel etter avhendingslovens regler.»*

Videre fremsatte selskapet, uten å erkjenne ansvar, et tilbud på kr. 40 000,- som oppgjør for feil ved det elektriske anlegget.

Kjøper kontaktet advokatfirmaet Stiegler for bistand og opprettholdt sitt krav i brev til selskapet datert 04.03.2015 (**bilag 13**).

Vedrørende feil ved pipen ble det anført at det ikke var opplyst om at innkledningen av pipeløp var forskriftsstridig, en generell henvisning til fagkyndig/feier i verdi- og lånetaksten var ikke tilstrekkelig til at kjøper kunne forstå at kledningen var forskriftsstridig. Videre anførte kjøper;

*«...Det må i alle tilfeller legges til grunn at selger, uavhengig av hvorvidt de hadde kjennskap til forskriftsstridigheten, må bære risikoen for at pipen er innkledd i strid med gjeldende forskrifter. Arbeidets art – innkledning av pipeløp – tilsier at selger burde tatt kontakt med fagfolk for å forsikre seg om at dette kunne gjøres. Selger må således ha plikt til å undersøke at arbeider de selv utfører er i tråd med gjeldende regelverk. At en selger har en slik plikt fremgår uttrykkelig av LE-2014-8648.*

*Kjøper har vært av den oppfatning at det er Selger som har oppført platekledningen rundt ildstedet. Det bes for øvrig opplyst og/eller dokumentert dersom dette derimot er gjort av tidligere eiere.*

*Det er denne sides klare oppfatning at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7, og at manglende informasjon har innvirket på avtalen. Utgangspunktet er at det må fastsettes et prisavslag som tilsvarer kostnadene med å fjerne innkledningen av pipene.*

*I dette tilfellet har oppføringen av platekledningen rundt ildstedet vært av stor betydning for leiligheten og dens helhet, herunder skillet mellom stue/kjøkken/gang/soverom. Ved en fjerning av veggene vil leilighetens karakter blir vesentlig endret. Kjøper har presisert at hun ikke ville kjøpt leiligheten om platekledningen ikke hadde vært oppført. Det tas således forbehold om å innhente*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*vurderinger fra fagkyndige/takstmann om hvorvidt fjerning av veggene medfører en verdireduksjon av leiligheten.»*

Tilknyttet feil ved det elektriske anlegget anførte kjøper;

*«.. Selger har i egenerklæringsskjemaet punkt 7 krysset «nei» på punktet om selger kjenner til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyр eller ventilasjon. I punktet 7.1 har selger krysset «ja» på spørsmålet om de kjenner til om det er utført arbeider/kontroller ved el-anlegg og andre installasjoner...I kommentarfeltet til dette punkt har selger skrevet at BKK godkjente el-anlegget i 2014 og 2013.*

*Av verdi- og lånetaksten er det på generell basis henvist til at det elektriske anlegget ikke er videre vurdert i rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Kjøper har forklart at hun opplevde problemer med det elektriske anlegget umiddelbart etter at hun flyttet inn i boligen. Kjøper tok derfor kontakt med BKK Elsikkerhet AS (BKK) som var på befaring 6. august 2014. etter befaringen ble det skrevet rapport om en til sammen syv ulike feil og mangler ved det elektriske anlegget. Det ble videre varslet om det lokale elektrisitetsilsyn vurderer å treffe vedtak med plikt til å rette de feil og mangler som fremgår av tilsynsrapporten.*

*Av rapporten fra BKK fremgår det blant annet at ventilator var tilkoblet i boks og bar preg av «svært ufaglært arbeid» samt at skjøt i boks ikke er «forskriftmessig utført». En slik beskrivelse, sett i lys av samtlige av de andre feilene som er påpekt fra BKK, synes å stå i sterk motstrid til det som fremgår av egenerklæringens punkt. 7 om at selger ikke kjenner til om det er/har vært feil ved el-anlegget, og at BKK så sent som i 2014 har godkjent el-anlegget.*

*Man kan for øvrig ikke se at det er fremlagt dokumentasjon som viser at BKK godkjente el-anlegget i leiligheten i 2014 eller 2013, slik som presisert av selger. Det bes om at slik dokumentasjon fremlegges umiddelbart.*

*I alle tilfeller har BKK, i telefonsamtale med undertegnede, presisert at de ikke godkjenner el-anlegget som sådan, slik som beskrevet av selger i egenerklæringsskjemaet. De påviser ulike feil og mangler, men det er en registrert elektroinstallatør som foretar de ulike rettingene som er påkrevet. Det ble med dette fra BKK sin side fremhevet at det ikke er riktig å beskrive at BKK har godkjent elektrisk anlegg.*

*Det anføres at selger har gitt uriktige opplysninger om det elektriske anlegget er godkjent av BKK i 2014 og 2013, jf. avhendingsloven § 3-8.*

*For det tilfellet at det fremlegges dokumentasjon på at BKK har godkjent el-anlegget i 2014/2013, anføres at selger i etterkant av denne godkjenningen under enhver omstendighet må ha utført arbeid på det elektriske anlegget, og at manglende opplysninger om dette innebærer en mangel etter avhendingsloven § 3-7.*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det legges videre til grunn at de elektriske arbeider ikke er utført av faglærte og at anlegget var i så dårlig stand at eiendommen må sies å være i «vesentlig ringare stand» enn det kjøper kunne forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhendingsloven! 3-9. Det vises i sin helhet til det som fremgår av rapporten fra BKK.»*

Vedrørende feil på badet ble det fra kjøper anført;

*«... Det vises til prospektet på s. 24 hvor det fremgår at badet ble pusset opp i 2013, samt til opplysninger om bad i verdi- og lånetakst på s. 2. På side 4 i verdi- og lånetaksten fremgår det blant annet at eier har lagt nye fliser utenpå eksisterende veggfliser.*

*I egenerklæringen punkt 1 er det krysset «nei» på punktet om selger kjenner til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppkader.*

*Kort tid etter at kjøper flyttet inn i leiligheten oppdaget hun lekkasje rundt toalettet. Hun kontaktet umiddelbart Arna Vann Varme og Sanitær AS, som utbedret lekkasjen. Arna Vann Varme og Sanitær AS v/Kenneth Johnsen har i etterkant av utbedringen utarbeidet rapport over forholdene rundt badet.*

*Kjøper viser for det første til at opplysningen om at selger har lagt nye fliser utenpå eksisterende veggfliser, etter hva Kenneth Johnsen har opplyst til henne, ikke er korrekt. Dette fremgår også av rapporten, hvor det er beskrevet at vegens konstruksjon består innerst til ytterst av en gipsplate, plast, to gipsplater, våtromstapet med maling og pålimte fliser. At flisene er limt direkte på tapet er etter Johnsens oppfatning en konstruksjonsform som ikke er riktig.*

*Kjøper finner det høyst underlig at hun umiddelbart etter innflytting oppdager lekkasje på bad, når det i egenerklæringen fra selger er presisert at de ikke er kjent med lekkasjen. Lekkasjen må for øvrig sees i lys av det under utbedringen av toalettet viste seg at delen rundt toalettet var skrudd sammen uten bruk av tetning.*

*I alle tilfeller er det kjøpers klare oppfatning at hun ikke har fått opplysning om omstendigheter ved eiendommen som hun hadde grunn til å regne med å få. Dersom selger ikke hadde kjennskap til lekkasjen, anføres at de i beste fall «måtte kjenne til» dette, jfr. avhl. § 3-7.*

*Det anføres videre at eiendommen har en mangel etter avhendingsloven § 3-9 ettersom de påviste feilene på badet medfører at eiendommen «er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med å få ut fra kjøpesummen og tilhøva ellers.»*

Som det fremgår av brevet opprettholdte kjøper samtlige av de fremsatte krav. Utbedringskostnaden var foreløpig anslått til kr 209 516, 34,-. I dette var det ikke medtatt kostnader til utbedring av pipe/pipeløp eller kostnader til fagkyndig vurdering fra rørlegger og elektriker.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 09.03.2015 opprettholdte selskapet sitt avslag (**bilag 14**). Selskapet opprettholdte sitt tidligere tilbud på kr 40 000,- som minnelig løsning. Selskapet opplyste samtidig når det gjaldt det elektriske anlegget at de pr d d ikke hadde mottatt en kopi av rapporten fra BKK som godkjente anlegget i 2013. I telefonsamtale med BKK hadde selskapet fått opplyst at de var på befarings 08.01.2013. Da ble det registrert noen merknader, men disse ble rettet av Rutledal Elektro 21.05.2103.

Ved brev datert 12.03.2015 opprettholdte kjøper sitt krav (**Bilag 15**). Det fremgikk at kjøper hadde innhentet tilsynsrapport fra brannvesenet datert 20.01.2011 (**bilag 16**). Rapporten viste at det ikke ble avdekket avvik. Kjøper anførte derfor at det tydet på at de forskriftsstridige arbeidene var utført av eller for selger. Kjøper hadde videre fremskaffet rapport fra BKK fra tilsyn 29.01.2013 (**bilag 17**). Av rapporten fremgår det at det ble registrert feil og at disse hadde blitt avdekket av Rutledal Elektro. AS. I den anledning anførte kjøper at selger måtte ha gjort arbeider etter denne utbedringen og det var holdt tilbake opplysninger om dette. Det ble antatt fra kjøpers side at det hadde vært utført arbeider på det elektriske anlegget som følge av at selger hadde pusset opp leiligheten.

Selskapet opprettholdte sitt tidligere inntatte standpunkt i brev datert 18.03.2015 (**bilag 18**). Selskapet opprettholdte sitt tidligere tilbud om minnelig løsning på kr. 40 000,-. Samtidig ba selskapet om dokumentasjon i form av fagkyndig redegjørelse tilknyttet reklamasjonen på pipeløp.

Ved brev datert 24.03.2015 ba kjøper om at selskapet bidro til oppklaring av saken, hva gjaldt det elektriske anlegget. (**bilag 19**). Kjøper opplyste samtidig om at takstmann Geir O. Stenhjem ville foreta en befarings 09.04.2015 hva gjaldt forhold tilknyttet pipeløpet.

Bygningsingeniør Geir O. Steinsheim utarbeidet rapport 26.06.2015 (**bilag 20**). Fra rapporten hitsettes;

### *«...Pipe:*

*Ved befarings åpnet undertegnede feieluken i gangen. Den var fylt opp med stein. Usikkert hvor langt opp i pipeløpet dette går, men det kan synes som om pipen er avstengt og ikke i bruk for denne leiligheten.*

*Det er ikke gitt opplysninger i takst eller egenerklæring om at pipen er satt ut av drift. Brannvesenet/feiervesenet har heller ikke fått slike opplysninger. Derfor er det ved branntilsyn funnet avvik for pipe.*

*For å kunne ta pipen i bruk må stein i pipeløpet fjernes. På flyfoto vises pipen også over tak; dersom pipeløpet er intakt skal den kunne settes i funksjon. Dessuten må platekledning rundt pipe fjernes, og det må foretas en del etterarbeider med puss, listing o.a. bygningsavfall må kjøres til godkjent deponi.*

***Dette arbeidet er vurdert til kr 35 000 eks mva.***

### ***Elektrisk anlegg:***

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*...Elektriker har registrert mangler ved det elektriske anlegget, bl.a. på bad. Fremlagt rapport. Anlegget beskrives som delvis amatørmessig. Registrert løse ledninger som ikke er sikret tilfredsstillende, elektrisk vifte som ikke er tilkoblet og svimerker.*

*Det elektriske anlegget er utenfor takstmannens fagområde og må gjennomgås av autorisert elektriker. Elektriker har laget et kostandsoversalg på kr. 69 237,02,- eks mva pr. november 2014. Dette tilbudet er oppjustert i hht. SSB statistikk «Endringer i byggekostnader for elektrikerarbeid» pr mai 2015 (se vedlegg).*

**Arbeidet er beregnet til kr 71 185 000,- eks mva.**

### **Bad:**

*...Badet er helfliset. Dels er nye fliser lagt utenpå gamle, dels direkte på gips. Ikke synlig membran. Ved befaring var det hugget hull i vegg et par steder. Skjult inne i vegg lå bl.a. (felles?) stoppekran og manometer. Dette er ikke tilfredsstillende. Stoppekran og manometer må derfor flyttes til et sted der (eventuelt) alle seksjoner har ubegrenset tilgang.*

*Det er registrert lekkasje i plugget rør, løse elektriske ledninger og koblingsbokser, elektrisk vifte som ikke er tilkoblet, samt svimerker på el.anlegget. ledninger på elektrisk vifte skal bare ha vært stukket inn bak uten å være tilkoblet.*

*Badet er ikke tilfredsstillende tilstand slik det fremstår i dag: ventilasjonen er fraværende, feil på det elektriske anlegget og feil på røropplegg. Oppbyggingen av badet (mht membran og sluk) medfører usikkerhet, da det ikke kan fremlegges dokumentasjon.*

*For å gjøre tilfredsstillende utbedringer må badet rives og bygges opp på nytt, med samme standard. Dette innbefatter overflater og membran, røropplegg. Elektrisk anlegg inngår i kostnadsberegning i eget punkt over.*

**Dette arbeidet er vurdert til kr. 200 000,- eks. mva.**

### **Konklusjon:**

*For å utbedre feil og mangler som er registrert må det foretas omfattende utbedringer;*

**Samlet kostnad: kr. 306 185,- eks mva.»**

Ved brev datert 14.08.2015 opprettholdte kjøper sitt krav og fastholdte at det forelå mangel vedrørende pipe, elektrisk anlegg og bad (**bilag 21**). Kjøper fremsatte tilbud om minnelig løsning ved prisavslag på kr. 120 000,-.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet fastholdte sitt standpunkt i brev datert 19.08.2015 (**bilag 22**). Selskapet opprettholdte sitt tilbud om minnelig løsning på kr. 40 000,-.

Ved brev datert 30.11.2015 ble saken klaget inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) (**bilag 23**).

Kjøper anførte at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 vedrørende elektrisk anlegg, pipe og bad. I alle tilfeller utgjorde feilene at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forventet, jfr. avhl. § 3-9, 2. pkt. Kravet utgjorde kr. 382 731, 25,- i tillegg til takseringskostnader på kr. 9877,50,- (utgifter til takst fra takstmann Stenshjem, **bilag 24**), og utbedringskostnader på kr. 3100,- til reparasjon av lekkasje på bad. Samlet var kravet kr 395 708, 75,-.

Det er fremlagt faktura datert 28.10.2014 pålydende kr. 3 100,50 ,- ink mva for utbedring av lekkasje på bad (**bilag 25**).

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved brev datert 02.12.2015 (**bilag 26**). Selskapet opprettholdte sine tidligere standpunkt i saken, og anførte at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3 -7, 3-8 eller 3-9, 2. pkt.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken 16.12.2015 (**bilag 27**).

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet;

*«Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, forutsatt at man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.*

*Det vurderes først om det er holdt tilbake opplysninger om badet. Det er i salgsdokumentasjon gitt opplysninger om at badet er pusset opp, og det er i spesifisert ved at det er opplyst at det er lagt nye fliser på gamle. Sekretariatet er usikker på om selger kan anses for å ha misligholdt sin opplysningsplikt, særlig knyttet til felles stoppekran i vegg, og manglende tettinger. Imidlertid finner sekretariatet at dette har mindre betydning, da opplysningene gitt i salgsdokumentasjonen tydelig viser at badet, selv om det ser fint ut på overflaten, kan ha bakenforliggende feil og ha utlevd sin levetid slik at totalrenovering uansett ville måtte påregnes.*

*Det vurderes så om det er holdt tilbake opplysninger om forhold knyttet til pipeløp. Det er i salgsdokumentasjonen opplyst om de faktiske forhold som er avdekket. Det er dog ikke uttalt konkret at dette er forskriftstridig. Når de faktiske forhold er omtalt anses det som kjøpers risiko å fortolke de opplysninger som er gitt. Avhendingsloven § 3-7 hjemler plikt til å opplyse om faktiske forhold. Plikten omfatter ikke en plikt til å utrede om de faktiske forhold medfører at det foreligger*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*forskriftsstrid eller opplyse om innholdet i forskrifter. Sekretariatet anser selger for å ha oppfylt sin opplysningsplikt i forhold til dette forhold. For øvrig skal påpekes at salgsdokumentasjonen må forstås dit hen at pipen ikke er i bruk, og kjøper kunne dermed ikke påregne at den var i forskriftsmessig stand. En eventuell tilbakeholdt opplysning ville dermed ikke innvirket på avtalen.*

*Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7 knyttet til baderom og pipe.*

*Hva gjelder det elektriske anlegget finner sekretariatet det sannsynliggjort at selger har gjort arbeider på dette i tiden rett før salget. I forbindelse med salget ble det ikke opplyst om arbeider utført av ufaglærte. Sekretariatet finner at det foreligger opplysningssvikt i forhold til dette.*

*Spørsmålet blir så om opplysningssvikten har innvirket på avtalen. Utbedringskostnaden om lag 5,5 prosent av kjøpesummen. Videre dreier det seg om avvik som potensielt kan medføre fare for materiell- og personskade. Sekretariatet finner at de tilbakeholdte opplysningene må antas å ha innvirket på avtalen.*

*Det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7, hva gjelder det elektriske anlegget.*

*For ordens skyld bemerker sekretariatet at dette vil kunne stille seg annerledes dersom kjøper er fagperson innen elektro. I pristilbudet som er gitt fra Relacom er det gitt 15 prosent ansatterabatt. Sekretariatet har ikke fått seg forelagt noen dokumenter som tilsier at kjøper er fagperson innen elektro, og har følgelig ikke tillagt dette noen betydning.*

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

*Det er ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om pipeløpet.*

*Hva gjelder badet, synes det å være gitt en objektivt uriktig opplysning om at det var lagt flis på gammel flis. Det synes som om flis er lagt på tapet. Dette kan imidlertid ikke ha innvirket på avtalen da badet uansett måtte påregnes renoverert i sin helhet.*

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

*Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom det avviker vesentlig fra hva kjøper hadde grunn til å forvente. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens kontraktsmessige og faktiske tilstand, herunder skadens art omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før et avvik utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det dreier seg i dette tilfellet om en gammel bolig, som har blitt oppusset de senere år. Sekretariatet vurderer opplysningene som er gitt som at det kun er overfladisk oppussing som har funnet sted. Det innebærer at kjøpers forventninger til bla. bad vil være lave. Sekretariatet finner at kjøper måtte være forberedt på at det kunne være behov for totalrehabilitering av badet. Videre finner sekretariatet, som nevnt over, at kjøper ikke kunne forvente at pipeløpet skulle være forskriftsmessig eller i brukbar stand.*

*Selv om det foreligger en mangel ved det elektriske anlegget, finner sekretariatet at det for øvrig ikke foreligger noe vesentlig avvik fra det forventbare ved eiendommen.*

*Sekretariatet har kommet til at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.*

*I og med at eiendommen er mangelfull kan kjøper kreve prisavslag. Det følger av avhendingsloven § 4-12 at kjøper kan kreve et forholdsmessig prisavslag. Prisavslag skal tilsvare utbedringskostnadene med mindre noe annet godtgjøres.*

*Utbedringskostnadene for det elektriske anlegget utgjør kr 88.981,25 inkl. mva. Det er ikke opplyst noe om anleggets alder. I og med at det er opplyst om at anlegget er utstyrt med automatsikringer kunne man legge til grunn at anlegget ikke var fra byggeår.*

*Sekretariatet vurderer prisavslagstilbudet til, ut fra en skjønnsmessig tilnærming, å være noe lavt, men finner utover dette at man ikke har grunnlag for å fastsette dette noe nærmere. Protector Forsikring ASA bes på denne bakgrunn revurdere sitt tilbud.*

### ANBEFALING

*Klager gis delvis medhold.»*

På bakgrunn av KKFES avgjørelse fremsatte selskapet tilbud om minnelig løsning i saken pålydende kr. 50 000,- i brev av 04.01.2016 (**bilag 28**). Selskapet tok utgangspunkt i pristilbud fra Relacom. Det var gjort fradrag 100 % for de postene som knyttet seg til baderommet, all den tid dette uansett måtte totalrenoveres.

Kjøper v/advokat har klaget saken inn til KFE ved e-post datert 13.01.2016 (**bilag 29**).

Fra klagen hitsettes;

*«...Som kjent har Protector i etterkant av sekretariatets vurdering fremmet et tilbud om minnelig løsning i saken på kr. 50 000,-. Dette er ikke akseptert av kjøper, og det gis herved melding om at det*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*er ønskelig med en overprøving av saken av Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Det presiseres for ordens skyld at det er ønskelig med en overprøving av samtlige av de påberopte mangler ved leiligheten. For det tilfelle Klagenemnda for Eierskifteforsikring finner at vilkårene for prisavslag og/eller erstatning er oppfylt, bes det om at det tas stilling til prisavslaget størrelse.*

*Det gjøres for øvrig oppmerksom på at det i etterkant av sekretariatets vurdering har vært en dialog mellom Protector og undertegnede i forbindelse med det tidligere fremlagte pristilbudet fra Relacom AS knyttet til det elektriske anlegget, jf. bilag 4 til klagen. Dialogen har knyttet seg til at det i pristilbudet fra Relacom AS er gitt 15 % ansatterrabatt. Dette knytter seg til at Iversen sin kjæreste er ansatt hos Relacom AS (for ordens skyld presiseres at han ikke er elektriker), og at dette er grunnen til at rabatten ble oppført i tilbudet. Imidlertid har min klient ikke mulighet til selv å utbedre hverken det elektriske anlegget eller de øvrige manglene, og eiendommen er nå lagt ut for salg via megler. Iversen får dermed ikke nyte godt av en eventuell rabatt hos Relacom, og de reelle utbedringskostnadene for det elektriske anlegget ville ihht pristilbudet fra Relacom således vært kr. 101 820,-. Dette anføres at dette må tas hensyn til ved vurderingen av prisavslaget størrelse. Fra denne side kreves dermed kr. 101820,- i prisavslag knyttet til det elektriske anlegget.»*

Selskapet har inngitt sin kommentar til kjøpers klage til KFE i e-post datert 14.01.2016 (**bilag 30**). Selskapet viser til at det har tatt utgangspunkt i pristilbudet fra Relacom som kjøper selv har fremlagt som dokumentasjon i saken. Selskapet viser til at de har bedt kjøper om å fremlegge et nytt pristilbud dersom det er slik at ansatterrabatten ikke gjelder. Hva gjelder prisavslaget størrelse er selskapet av den oppfatning at det må gjøres 100 % fradrag for de postene som knytter seg til badrom da det var påregnelig for kjøper med kostander for å totalrenovere badrommet, dette inkludert de elektriske installasjonene da det ikke er mulig og de-remontere dette.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved badrom, elektrisk anlegg og pipe en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-9, annet punktum. For det tilfelle KFE finner at vilkårene for prisavslag og/eller erstatning er oppfylt, bes det om at det tas stilling til prisavslaget størrelse.