

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 136

15.05.09

Saken gjelder: Mangler ved bad. Sprukket glass i verandadør, samt punktert vindu
Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, annet punktum.

Toroms leilighet ble i 2008 solgt ”som den er” for kr 1.700.000,-. Leiligheten er i et hus fra 1936, men det var opplyst at bad var oppgradert i 2006. Oppgraderingen hadde skjedd i kombinasjon av fagfolk og egeninnsats. I tillegg var det opplyst om tilnærmet flatt gulv, uten tett dørterskel, samt at det var etablert avgrensende flislagt gulvskinne på gulv som danner avgrensning på gulv til sluk. Kjøper har anført at han ved første gangs bruk av dusjen registrerte at fliser var løse. Det er også reklamert over punktert vindu og sprukket glass i verandadør. Det er fremlagt skadetakst som viser at det er to lag membran. Det uttales at man ved fjerning av flis i våtsoner ikke kan garantere for tettheten, men at dette ikke anses som nå problem i dette tilfellet, forutsatt at det underliggende membranlag er forskriftsmessig lagt. Vedlagt klagen til Klagenemnda er kostnadsoverslag, som viser at utbedring av baderommet vil beløpe seg til kr 100.368 eks mva.

Det er noe uklart om klagen kun gjelder avhendingsloven § 3-9, annet punktum, eller om anførselene knyttet til §§ 3-7 og 3-8 opprettholdes. Da dette er uklart bes Klagenemnda vurdere samtlige av disse bestemmelsene.

Økonomisk omfang: kr 100.368,- eks mva

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Ut fra den fremlagte dokumentasjonen er det motstrid mellom klagers og selskapets takstmenn knyttet til hvilke utbedringsmetode som må til. Nemnda har grunnet sin sammensetning ikke den fagkyndige kompetanse som er nødvendig for å avgjøre hvilken utbedringsmetode som vil bringe eiendommen i den stand kjøper hadde grunn til å forvente ved kjøpet. Da utbedringsmetoden kan ha betydning for mangelsvurderingen, finner nemnda å måtte avvise saken fra realitetsbehandling. Det vises til mandatet for klagenemnda § 8 fjerde ledd, jf. § 5 bokstav b.

Konklusjon:

Klagen avvises fra realitetsbehandling.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE- sak 11874-002-461

2- roms leilighet solgt 27.06.2008 ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr 1.700.000,- jfr kjøpekontrakt (Bilag 1)

Forut for avtaleinngåelsen hadde selger fått utarbeidet salgsoppgave (Bilag 2).

I salgsoppgaven var det inntatt et bilde av baderommet.

Selger hadde før avtaleinngåelsen fylt ut Protector Forsikring ASAs egenerklæringsskjema. (Bilag 3).

På spørsmål om selger kjenner til om det er/ har vært feil tilknyttet våtrommene, for eksempel sprekk i fliser, råte eller soppkader har selger krysset av for ”NEI”.

På spørsmål om selger kjenner til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste fem år har selger krysset av for ”JA”. I kommentarfeltet har selger skrevet ”TOTALRENOVERING i 2006”.

På spørsmål ”Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/ egeninnsats/ dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn” har selger krysset av for ”JA”. I kommentarfeltet har selger skrevet ”Siemens”.

Selger hadde forut for avtaleinngåelsen fått utarbeidet tilstandsrapport for Våtrom (Bilag 4)

Fra rapportens pkt 1.4 Konklusjon hitsettes:

”Det ble på befaringdagen ikke registrert tilstander som tilsier at det er behov for strakstiltak. Bad og kjøkken er oppgradert i 2006 og fremstår med normal aldringsmessig slitasje. ... ”

Fra rapportens punkt 2.1 Baderom hitsettes:

*” **Beskrivelse:**Badet er oppgradert i 2006, med fagfolk/ egeninnsats iflg. Eier. Rommet har flis på guly og vegger. Sluket er et plastsluk. Av utstyr finnes det servant i servantskap, dusjdører, med forhøyet fliskant i dusjsonen og klosett.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vurdering: På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at flis og flisefuger ikke tette og det forutsettes at tett membran er etablert. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive åpninger, noe som ikke ble utført. Ved bruk av fuktindikator på tilgjengelige steder ble det indikert beskjedne fuktindikasjoner på gulv ved sluk i dusjsonen av ukjent årsak, men avtakende utover gulv. Trenger ikke nødvendigvis å være skadelig såfremt tett membran er etbl. Første tegn til skade blir erfaringsmessig fremtreden med sprekkdannelser i flisefuger noe som ikke ble observert på befaringdagen. Det bemerkes at vegghengt klosett er etbl. Noe høyt på veggen, dette til orientering. Vannfordelingsskap ble ikke kontrollert p.g.a. lagrede varer.

Ved enkel nivellering måles det lokalt fall i dusjsonen, ellers tilnærmet flatt gulv og det er ikke etablert tett dørterskel. Dusjsonen har en avgrensende flislagt gulvskinne og danner en avgrensning på gulv til sluk slik at det vil være fare for utflomming i tilstøtende rom ved eventuelt større mengder vann på gulvet. Dette til orientering.

Badet vurderes å være i bruksmessig stand slik det fremstår på befaringdagen, men et dusjkabinett med direkte avrenning til slik kan med fordel etbl. Som et forebyggende tiltak.

Anbefalte tiltak: Hyppig rengjøring av sluk og avløp for å sikre god avrenning.”

Baderommet var gitt Tilstandsgrad 1.

Ved brev datert 10.07.2008 reklamerer kjøper over løse flis på bad, sprekker i slukmansjett, sprukket glass i verandadør samt punktert vindu. (Bilag 5)

Fra brevet hitsettes:

”1) I TILSTANDSRAPPORTEN ER DET FORETATT EN VÅTROMSTEST. I DENNE ER DET IKKE AVDEKKET NOE GRAVERENDE FEIL EL MANGLER. ETTER AT JEG NÅ HAR TATT OVER HAR JEG SETT AT FLERE AV FLISENE I DUSJEN ER LØSE, SAMT AT DET SER UT FOR MEG AT DET KAN VÆRE SPREKKER I SLUKMANSJETTEN. DETTE ER IKKE KONF. MED SELGER ELLER TAKSTMANN, MEN SKULLE VÆRT FOR BEGGE ETTER EN SLIK KONTROLL. DETTE BLE AVDEKKET AV MEG FØRSTE GANG JEG SKULLE TA I BRUK DUSJEN, DA DLISEN JEG STO PÅ BLE MED OPP. ETTER DETTE ER IKKE DUSJEN BLITT BENYTTET.

2) I TILSTANDSRAPPORTEN ER DET KUN UTFØRT KONTROLL AV BAD OG KJØKKEN, MENS I EGENERKLÆRINGSKJEMA ER ANDRE TING MEDTATT. PÅ STUA HAR JEG ETTER OVERTAGELSEN OPPDAGET AT GLASSET I

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

VERANDADØREN ER SPRUKKET, SAMT EN AV RUTENE ER PUNKTERT. DETTE ER MANGLER SOM SKULLE VÆRT GODT KJENT FOR SELGER, UTEN AT DET ER NEVNT ELLER OPPLYST NOE OM. DETTE MENER EG ER MANGLER, SOM IKKE ER LETT Å SE PÅ EN VISNING, OG SOM IKKE DREIER SEG OM UTSEENDEMESSIGE FORHOLD.”

Ved brev datert 16.09.2008 uttaler selger seg om forholdet. (Bilag 6)

Fra brevet hitsettes:

”Bad:

Dette arbeidet er utført av oss selv, men råd fra fagmenn og min svigerfar som har byggmesterbakgrunn. Badet skal med dette være innenfor de [k]rav som gjelder for våtrom. At arbeidet er utført av oss har vært kjent fra dag 1.

Fliser som har løsnet er ikke kjent for oss, da heller ikke takstmann som har gjennomført våtromstest har poengtert dette. I følge takstmann vedrørende salget var det intet negativt ved endt rapport.

Vindu mot nord:

Når det gjelder vindu mot nord, har vi ikke her merket at dette har/ er punktert.

Balkongdør:

Her har jeg vært klar og tydelig i mine opplysninger vedrørende en sprekk i glasset, men på det tidspunktet Terje (Kjøper) var på visning var det min samboer som var tilstede og da ikke informerte om dette. Så dette punktet er vi kjent med.”

Takstmann Kent Volden utarbeider 18.08.2008 skadetakst (Bilag 7).

Fra taksten hitsettes:

”VURDERING BADEGULV

Det ble foretatt kontroll i sluk, og det registreres bruk av membran samt mansjett under klemring i slukpotte. Over dette er det påført avrettingsmasse og ytterligere ny membran. Mulig årsak til at gulvflis har løsnet, er at det sannsynligvis er benyttet diffusjonstett membran ved siste påføring, noe som kan ha forårsaket innkapsling av fukt i mellomstikket slik at gulvflis har løsnet.

UTBEDRINGSMETODE BAD:

Når det gjelder utbedringsmetode vedrørende gjerning av flis spesielt i våtsoner, vurderes dette å være meget uheldig da membran/ vannsikring umulig kan ivaretaes. I

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

dette tilfellet hvor det registreres bruk av 2 sjikt med membran, vurderes dette ikke å påvirke vannsikkerheten ved å fjerne øverste sjiktet. Det forutsettes at opprinnelig membransjikt under avrettingsmassen er forskriftsmessig utført.

VINDU OG BALKONGDØR

Det ble foretatt kontroll av vinduer og dører og det ble registrert punktert vindu i stue mot nord og sprekk i glass på balkongdør. Utskifting må påberegnes.

Ved brev datert 18.09.2008 avslår Protector Forsikring ASA kravet. (Bilag 8)

Vedrørende avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 anføres det:

”Etter en gjennomgang av sakens dokumenter, kan selskapet ikke se at det foreligger holdepunkter for å legge til grunn at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Det foreligger derfor ingen mangel i henhold til avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8.”

Vedrørende spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum anføres det om boligens alder:

”Et sentralt moment i vesentlighetsvurderingen er hvor gammel den aktuelle bygningsdelen er. Her dreier det seg om en bolig oppført i 1930. Boligen er således 78 år gammel. Tatt i betraktning boligens alder vil det derfor være påregnelig at denne vil ha et behov for vedlikehold og utbedringer. Det understrekes at forhold, feil og mangler ved eiendommen som har med vedlikehold å gjøre, altså utgifter som kan knyttes til påregnelige utgifter til vedlikehold på grunn av elde, slitasje, utidsmessighet osv, ikke er deket under eierskifteforsikringen fordi dette ikke er å regne som mangler etter avhendingsloven. Dette er utgifter man selv må ta ettersom de er påregnelige ut fra boligens eller bygningsdelens alder og stand på kontraktsinngåelsen.

Det anføres mer konkret om badet:

”Vedrørende badet i leiligheten, opplyses det i salgsdokumentasjonen at det ble oppgradert i 2006. Det opplyses videre at arbeidene ble utført av både fagfolk og som egeninnsats fra selger selv. Det fremkommer også i tilstandsrapport for våtrom, som ble utarbeidet i forbindelse med salget, at det ble registrert fukt i gulv ved sluk i dusjsone. Ettersom det ble opplyst ved salget at badet til dels var oppgradert som egeninnsats fra selger selv, og at det er registrert fukt i gulvet, må kjøpers forventninger til badets beskaffenhet reduseres betraktelig.

I takstrappport fra Midt- Norge Takst fremkommer det videre at årsaken til løse fliser på gulvet i dusjnisen, er at flisene er dårlig limt. Etter konsultasjon med intern takstmann

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

fremkommer det at forholdet kan utbedres ved at de løse flisene skrapes for eksisterende limrester, påføres så et tynt lag med flislim, og limes tilbake på plass. Erfaringsmessig er kostnadene tilknyttet utbedring av dette, langt fra den linje som rettspraksis har lagt til grunn for at et forhold skal kunne representere et vesentlig avvik ved eiendommen. Forholdet medfører således ikke mangel etter avhendingslovens bestemmelser.”

Det anføres videre at sprekken i balkongdøren må ha vært synlig på visningen og ikke utgjør en mangel jfr avhendingsloven § 3-10. Det anføres videre at utgiftene knyttet til forholdet er lave.

Det anføres at utskiftning av vinduer er en del av det alminnelige vedlikehold, samt at utbedringskostnadene er lave.

Ved brev datert 13.10.2008 opprettholder kjøper sitt krav. (Bilag 9).

Det anføres at årsaken til de løse flisene ikke er dårlig lim, men feil etablering av membran, samt at den foreslåtte utbedring fra Protector Forsikring ASA ikke vil være noen varig løsning. Videre anføres det i forhold til avhendingsloven § 3-9, 2net punktum:

”I salgsdokumentasjon opplyses det at badet er totalrenovert i 2006 og at det ikke er konkludert med noe behov for strakstiltak Det opplyses også at aktuelle bygningsdel kan forventes å vare 20 – 40 år. Det er også registrert beskjedne fuktindikasjoner i dusjsone. Dette ble kjønt. Selger på visningen, noe selger påpekte trolig skyldtes dusjing i forkant av fuktmålingene etter utsagn fra takstmann ifra Takst-Forum.

Kjøper bestrider videre at han har forsømt sin undersøkelsesplikt.

Vedrørende avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 anføres det:

”Det opplyses videre at badet er utført av faglærte Det opplyses i salgsdokumentasjonen at det er utført egeninnsats av selger som for øvrig er rørlegger. Jeg vil for ordens skyld påpeke at jeg antar egeninnsatsen ifra selger er gjort i forbindelse med vann- og avløpsarbeid. Om det er slik at selger selv har utført mur og flisarbeid, er ikke dette å regne som om det blir utført av faglært arbeidskraft.”

Om sprekke i balkongdør og punktert vindu uttales det i forhold til avhendingsloven §§ 3-7/ 3-8:

”Disse punktene er ikke nevnt noe sted i salgsdokumentasjonen, til tross for at selger måtte ha kjent til disse manglene.

Om avhendingsloven § 3-10 uttales det:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”På det tidspunktet visningen ble avholdt (juni 2008), er det umulig å avdekke kondens. Dette fordi temperaturen ute og inne er tilsvarende lik.”

Ved brev datert 28.10.2008 opprettholder Protector Forsikring ASA avslaget (Bilag 10).

Vedrørende avhendingsloven § 3-9, annet punktum uttales det:

”Vedrørende løse fliser i dusjhjørne fremkommer det at det er membran under avrettingsmasse som er ført inn i sluk med klemring. Etter konsultasjoner med vår interne takstmann fremkommer det at forholdet dermed kan enkelt utbedres ved å skrape rent under løse fliser til avrettingsmassen og deretter lime flisene med riktig mengde flislim.”

Ved brev datert 08.12.2008 opprettholder Jushjelpe kravet på vegne av klager (Bilag 11).

Det anføres i forhold til avhendingsloven § 3-9, annet punktum:

”... et bad er (ved siden av kjøkken) det rommet som er aller viktigst når man skal bestemme seg for om man skal innlate seg på et kjøp eller ikke. I tillegg vil reparasjoner av et bad i de fleste tilfeller være mye dyrere enn reparasjoner av andre rom. Det kan umulig være slik at det må foreligge mangel ved hvert rom for at retting skal kunne komme på tale. Det vil i praksis utelukke reparasjoner av leiligheter solgt med et ”as is”-forbehold. Dette var neppe lovgivers hensikt.”

Videre anføres det:

”Dersom flisene, slik dere hevder, kan limes tilbake på plass, må denne påstanden dokumenteres. Vi kan ikke se at dette har blitt gjort så langt.”

Vedrørende avhendingsloven § 3-7 anføres det:

”Det faktum at flisene på badet ikke sitter fast er noe selgeren, i dette tilfellet måtte kjenne til. Dette fordi mangelen viste seg kort tid etter at vår klient flyttet inn. Dette tyder på at mangelen var til stede ved overtagelsen. Det er utvilsomt at tilbakeholdelsen av disse opplysningene har virket inn på kjøpet.”

Ved brev datert 08.12.2008 opprettholder Protector Forsikring ASA sitt avslag (Bilag 12)

Ved brev datert 22.01.2009 klages saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring (Bilag 13).

Fra brevet hitsettes om vurderingen etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”Det er på det rene at terskelen, for at det skal foreligge en rettslig mangel, vil ligge noe høyere for en leilighet som er solgt ”som den er” enn ved salg av leiligheter uten slike forbehold. Vi mener at denne terskelen er nådd, da vi har å gjøre med et nyoppusset bad der flisene løsner.”

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandler saken 16.02.2009. (Bilag 14)

Fra Sekretariatets uttalelse hitsettes:

”Sekretariatet ser det slik at det er ingenting i sakens dokumenter som tilsier at selger har misligholdt sin opplysningsplikt forutfor avtaleinngåelsen vedrørende løse fliser på badegulvet, jfr avhl §§ 3-7 eller 3-8. Det fremkommer av sakens dokumenter at selger ikke har hatt kjennskap til de løse flisene. Slik Sekretariatet ser det, medfører ikke det forhold at kjøper avdekket de løse flisene første gangen han benyttet badet at selger kjente eller måtte kjenne til løse fliser.

Sekretariatet legger her vekt på at selger har opplyst at badet ble oppusset i 2006, og det er krysset av for at arbeidet er utført av ufaglærte. Imidlertid fremkommer det at Siemens har utført arbeidet på badet, jfr egenerklæringen pkt. 2 og pkt. 2.1. Av våtromsrapporten datert 14.04.2008 som forelå ved salget, fremkommer det at badet er pusset opp av selger og fagfolk. Det fremkommer imidlertid også av selgers egenerklæringsskjema at selger er rørlegger.

Slik Sekretariatet ser det er de opplysninger som er gitt uklare, med hensyn til om det er utført arbeidet av ufaglærte. Slik Sekretariatet ser det er det heller ikke på nåværende tidspunkt klarlagt hvilke arbeider selger har stått for, og eventuelt omfanget av disse.

Sekretariatet finner ingen holdepunkter i den fremlagte dokumentasjon som tilsier at selger har hatt kjennskap til de løse flisene forut for avtaleinngåelsen, og det er således ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har gitt uriktige eller tilbakeholdt opplysninger om dette forhold til kjøper.

Det foreligger derfor ingen opplysningssvikt etter avhl § 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet i dette tilfellet blir da om forholdet vedrørende feil ved baderommets fliser er av en slik karakter at boligen som sådan er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente ved inngåelsen av avtalen, jfr avhl § 3-9, 2.pkt. Ved vurderingen skal det stilles strenge krav til hvor stort avviket er sett i forhold til det objektivt sett forventbare. Forholdet må være av en slik art/omfang at risikoen bør plasseres hos selger. Det skal

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

ved vurderingen foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder feilens art, omfang og betydning.

Det fremkommer av skadetaksten datert 18.08.2008 at den mulige årsak til at flisene er løsnet, er at det sannsynligvis er benyttet diffusjonstett membran ved den siste påføring (2 lag membran). Dette kan videre ha forårsaket innkapsling av fukt i mellomsikten slik at flisene har løsnet.

Baderommet var ved kontraktsinngåelsen om lag 2 år gammelt. Det tilsier at kjøper, ut fra opplysninger om alder og levetid, hadde grunn til å forvente et baderom som skulle ha en ikke ubetydelig restlevetid. Dette taler for at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Et annet viktig moment ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum er forholdet mellom kjøpesummen og utbedringskostnadene. I dette tilfellet er det ikke fremlagt noe overslag over utbedringskostnadene. Slik Sekretariatet ser det kan det ikke, ut fra den foreliggende dokumentasjon, konkluderes med at en partiell utbedring er utilstrekkelig.

I salgsdokumentasjonen fremkommer det, dog noe uklart, at det er utført arbeider av ufaglærte på badet.

Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper her har fått risikoopplysninger vedrørende flisenes tilstand, noe som klart senker kjøpers forventinger til baderommet. Sekretariatet er enig med klager at man har større forventinger til et nyoppusset baderom enn et gammelt. Imidlertid er det opplyst at baderommet er delvis oppusset av selger selv, samt at kjøper har fått risikoopplysninger i våtromsrapport. Dette er opplysninger som er egnet til å svekke den positive virkningen av opplysningen om at baderommet er nyoppusset.

Videre er Sekretariatet av den oppfatning at når det er opplyst at selger delvis har stått for oppussingen av badet, er dette noe som bør skjerpe kjøpers undersøkelsesplikt, jfr avhl § 3-10.

Vesentlighetskriteriet i avhl § 3-9, 2.pkt. er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen. Det vises i denne sammenheng til bestemmelsens forarbeider, Ot.prp. nr. 66 (1990- 1991) s. 92, jfr Ot.prp. nr. 80 (1986-1987), hvor det fremgår at misforholdet mellom eiendommens tilstand og det kjøper kunne forvente må være "utvilsomt".

Sekretariatet har etter dette kommet til at feilen ved badet utgjør et avvik fra hva kjøper hadde grunn til å forvente. Imidlertid vurderer Sekretariatet, under noe tvil grunnet de

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

noe uklare opplysninger i salgsdokumentasjonen, at avviket fra forventbar stand ikke er vesentlig, og at det derfor ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Hva gjelder punktert vindu, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke er dokumentert at selger kjente eller burde kjenne til at vinduet var sprukket. Hva gjelder sprekk i verandadør, er det dokumentert at selger kjente til dette. Det legges videre til grunn at kjøper ikke har fått denne informasjonen.

Sekretariatet er av den oppfatning at disse forhold uansett ikke kan ha virket inn på avtalen, sett hen til boligens alder og det faktum at det i salgsdokumentasjonen ikke er gitt opplysninger om tilstand og vedlikehold av dører og vinduer. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8.

Likeledes finner Sekretariatet at forholdet ikke utgjør et vesentlig avvik fra forventbar stand. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”

Ved brev datert 09.03.2009 klages sekretariatets avgjørelse inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring. (Bilag 15)

Vedlagt klagen følger kostnadskalkyle fra Knudsen & Berg AS. Det fremkommer av denne at utbedringskostnadene for forholdet beløper seg til kr 100.368,- eks mva. (***Sekretariatet vil bemerke at ut fra den informasjon sekretariatet besitter, har grunn til å tro at kjøper er ansatt i Knudsen & Berg AS***).

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om eiendommen har en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, annet punktum.