

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

#### UTTALELSE KFE – 381

11.12.12

**Saken omhandler:** Spørsmål om foreligger en mangel etter avhendingsloven (avhl.) § 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Bolig ble juni 2012 solgt "som den er" for kr 1 570 000,-. I juni 2012 ble det fremsatt reklamasjon ovenfor selskapet. Det ble reklamert over at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at boligen var fra 1973, mens boligen i realiteten var fra 1904. Det ble vist til en avis som ble funnet inne i isolasjonen, med dato 1904. Videre ble det reklamert over skjevheter i gulvet, råte i himlingen samt feil på stoppekran. Takstmann konkluderte med at kjøper kunne forvente at huset var fra 1973, og at det dermed utgjorde et avvik fra det forventbare at boligen var oppført i 1904. Takstmann beregnet utbedringskostnadene tilknyttet avviket fra alder til kr 167 500,-, mens utbedringskostnader tilknyttet stoppekran til kr 15 000,-. Selskapet avviste reklamasjonen med den begrunnelse at de mente selger ikke hadde kjennskap til at huset ikke var fra 1973. Videre at de påpekte forholdene ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. KFFE konkluderte med at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde kjennskap til boligens faktiske alder jf. avhl. § 3-7. Videre at forholdet ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har klaget inn KFFEs avgjørelse til KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr 167 500,- + kr 15 000,-.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda bemerker innledningsvis at den kun er bedt om å ta stilling til hvorvidt det foreligger en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7 og § 3-9 annet punktum. Slik nemnda ser saken, ville det vært mer naturlig å vurdere om det foreligger en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-8. Det vises her til at det nokså åpenbart er gitt en uriktig opplysning om boligens alder i salgsdokumentasjonen. Nemnd er imidlertid ikke bedt om å ta stilling til dette og går derfor ikke nærmere inn på denne problemstillingen.

Når det gjelder spørsmålet om opplysningen knyttet til boligens alder utgjør en mangel i medhold av § 3-7, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med KFFE sin vurdering av 7.9.2012. Vurderingen følger som bilag 11 til redegjørelsen, det vises derfor til denne.

Nemnda har videre kommet til at spørsmålet om opplysningen om boligens alder medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn klager kunne forvente slik at det foreligger en mangel etter § 3-9 annet punktum, må avvises fra realitetsbehandling, jf. mandatet for

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf § 5, bokstav C og D. Det vises her til at saken, ut fra den skriftlige dokumentasjon som er fremlagt, reiser flere spørsmål som det er nødvendig å få klarhet i for å kunne foreta en forsvarlig vurdering.

For nemnda er det blant annet uklart hvor stor del av eiendommen som er fra de ulike årstallene, henholdsvis 1904, 1952 og 1973. Av klagers takstrapporter fremgår det heller ikke hvilket standardnivå som legges til grunn for utbedringen, dagens nivå, eller den standard man kunne forvente dersom hele huset var oppført i 1973. Ut fra sakens dokumenter er det for øvrig også klart at klager måtte forvente at noen deler av boligen holdt standard fra 1952. Hvilke konsekvenser dette har i beregningen av utbedringskostnadene er uklart. Endelig bemerkes det at det er uklart for nemnda hvilke problemer den varierende alderen på de ulike deler av bygningen medfører. Derav er det heller ikke mulig å ta stilling til hvilke av utbedringsarbeidene som er nødvendige. Også dette forhold må det bringes klarhet i før det kan foretas en tilfredsstillende vurdering av mangelsspørsmålet.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold hva gjelder mangelsvurderingen etter avhendingsloven § 3-7, for øvrig avvises klagen.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1127

Eiendom ble ved kjøpekontrakt datert 19. juni 2012 solgt "som den er" for kr 1 570 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**). Overtakelse ble avtalt til den 5. juli 2012.

Det ble i forbindelse med salget utarbeidet et salgsprospekt (**bilag 2**). Fra denne hitsettes:

*"...Byggeår*

*...1973 iflg. eier... Iflg. Fredrikstad kommune ble huset først tatt i bruk i 1952..."*

Selger underskrev egenerklæringsskjema datert 22. mai 2012 (**bilag 3**). Fra denne hitsettes:

*"(...)*

**6. Kjenner du til om det er/har vært setningskader, for eksempel i sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Nei**

*(...)"*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Videre ble det i forbindelse med salget lagt ved boligsalgsrapport datert 9. mai 2012 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

*"...Boligen fremstår med noe bruksslitasje, utførelse og innredning i hovedsak fra byggeår 1973, samt senere vedlikeholds og rehabiliteringsarbeider. Løpende vedlikehold har noe etterslep...*

*...Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt, med utstyr og tekniske innretninger i hovedsak fra byggeår."*

Kjøper v/ Help Forsikring reklamerte ovenfor selskapet i e-post datert 6. juli 2012 (**bilag 5**). Fra reklamasjonen hitsettes:

*"... Nylig oppdaget vår klient at huset er vesentlig eldre enn oppgitt. Nyere overflater har fått huset til fremstå som yngre enn det er..."*Kjøper v/ Help Forsikring fremsaqtte ny reklamasjon i e-post datert 16. juli 2012 (**bilag 6**). Av reklamasjonen hitsettes:

*"...Utover de anførte forhold tilføyes at vår klient har oppdaget at gulv må avrettes, at bærebjelker i vegg er kappet, samt at det er råte i tak..."*

Leisterud Byggkompetanse AS utarbeidet sakkyndigrapport datert 16. juli 2012 (**bilag 7**). Sakkyndige beregnet utbedringskostnaden tilknyttet utbedring / oppgradering av bolig til å utgjøre kr 167 500,-. For utbedring av stoppekran ble utbedringskostnadene beregnet til kr 15 000,-. Av rapporten hitsettes:

*"Byggeår: 1973 (opplyst i salgsdok.). Huset ble tilbygget i 1973. Opprinnelig bygging er fra ca. 1904. ...Boligen er etter undertegnendes vurdering, og hva som observeres, opprinnelig oppført adskillig tidligere enn opplyst i salgsdokumenter. På grunnlag av byggemåte og gamle aviser som iflg. Eier er funnet i stubbloft (1904) er sannsynlig byggeår rundt denne tiden.*

*Den opprinnelige boligen er et typisk knubb-hus, som var svært vanlig byggemåte for små arbeiderboliger i dette distriktet på tidlig 1900-tall. Knubb-us består av plankekapp fra sagbrukene den gang, som ble lagt på hverandre med litt mørtel / leire imellom.*

*Boligen er senere blitt tilbygget og rehabilitert i 1973.*

*Hele takverket med sperr, undertak og yttertak ble lagt nytt i år 2000, og holder bra standard.*

*Inkludert også isolering av hele himlingen.*

*Boligen generelt holder en grei standard. Synes stabil og tørr, dog noe skjevheter på gulv i gammel del. Råteskade i gavl er av eldre dato, og kan utbedres lokalt. Ubetydelig.*

*Gammel bygningsdel holder naturligvis ikke den standard som kjøper forventer, verken i forhold til gitte opplysninger eller hva som er relevant iht. de forskriftskrav som gjelder i 1973.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskiftforsikring

*Utbedring og oppgradering av gammel bygningsdel er fint mulig med både vegger og gulv. Undertegnede anbefaler å åpne konstruksjonene innenfra og oppgradere og rette opp gammel bygningsdel til akseptabel standard, tilsvarende det øvrige... ”*

På bakgrunn av ovennevnte takstrappport, ble det fremsatt spesifisert reklamasjon ovenfor selskapet **(bilag 8)**. Av reklamasjonen hitsettes:

*”...I forbindelse med innvendige rivearbeider i etterkant av overtakelsen, oppdaget vår klient at deler av boligen var vesentlig eldre enn oppgitt, at bærebjelker i vegg er kappet, samt at det er råte i tak. Dete r også oppdaget at både innvendig stoppekran og hovedstoppekran er defekt. ...Kostnader ved utbedring er beregnet til kr. 182 500,- inkl. mva...*

*...Etter vår oppfatning foreligger det kjøpsrettslige mangler ved selgers ytelse som gir vår klient rett til prisavslag...*

*Det legges til grunn at avvik knyttet til boligens alder, herunder bygningsmessige konsekvenser, er å regne som «omstende» ved eiendommen...*

*Forut for visning av ovennevnte eiendom hadde vår klient opplyst megler om at han var på jakt etter en bolig fra 70-tallet. Vår klient fikk beskjed om at en slik bolig skulle komme til salgs, og fikk privat visning av eiendommen. Både opplysningene i prospekt og egenerklæringsskjemaet tilsa at boligen var fra 1973. I ettertid har vår klient imidlertid fått opplyst at nabo til selger...hadde fortalt at boligen var av eldre dato, men at den hadde blitt bygget i 1973, jf. vedlagt bekreftelse. Selger kjente således til at boligen var eldre enn oppgitt.*

*I forbindelse med riving av innvendig vegg, og forut for samtale med nabo, oppdaget vår klient at boligen, med unntak av påbygget del, er et gammelt knubbehus med nyere kledning. Som det fremgår av befaring rapporten er sannsynlig byggeår 1904, basert på byggemåte og avis funnet i stubbloft...*

*Som en konsekvens av at boligen er vesentlig eldre enn oppgitt holder verken gulv/bjelkelag eller yttervegger i den gamle bygningsdelen forventet standard. Vår klient hadde dermed grunn til å forvente å få informasjon om bygningens reelle alder.*

*Det er således klart at selger har tilbakeholdt opplysninger som vår kunde hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl. § 3-7 første punktum.*

*Etter avhl. § 3-7 andre punktum foreligger bare en mangel dersom de uriktige opplysningene har «verka inn» på avtalen.*

*Slik vilkåret er blitt tolket i rettspreaksis, er det klart at innvirkning foreligger dersom avtalen ville blitt inngått på andre vilkår med fullstendige opplysninger. De tilbakeholdte opplysningene i vår sak medfører omfattende utbedringsarbeider, og kostnader tilknyttet utbedring er betydelige. Vår klient*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskiftforsikring

*ville ikke betalt samme kjøpesum dersom han hadde vært kjent med boligens reelle alder. Innvirkningskriteriet er dermed oppfylt, jf. avhl. §3-7 andre punktum.*

*...Under enhver omstendighet er avviket fra det vår klient kunne forvente så alvorlig og omfattende at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt.*

*Det var en klar forutsetning fra vår klients side at boligen skulle være fra 1970-tallet, og salgsdokumentasjonen underbygget at det var snakk om en bolig fra dette tidsrommet. Det oppdagede avviket i bygningens alder medfører at de aktuelle delene av boligen er av betydelig dårligere kvalitet enn det vår klient kunne forvente av en bygning fra 70-tallet, både konstruksjons- og isolasjonsmessig. Sett under ett, herunder også at stoppekranene er defekte, har eiendommen vist seg å være i vesentlig dårligere stand enn det vår klient hadde grunn til å regne med, både sett hen til utbedringskostnad og hva som var forventbart etter avtalen.*

*...Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering, totalt kr. 188 823,75 imkl. mva...”.*

Av naboens uttalelse i udatert brev følger **(bilag 9)**:

*”Undertegnede bevitner herved at forrige eier...har sagt under tidligere samtale at han var klar over at hans hus var et gammelt hus som var blitt påbygd og kledd inn på 70-tallet”.*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 15. august 2012 **(bilag 10)**. Av avslaget hitsettes:

*”...Etter vårt skjønn er det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold.*

*...Selger kjøpte boligen i 1976 og har ikke gjort arbeider på boligen som har ført med seg at veggene har blitt åpnet. Selger har ikke vært kjent med andre opplysninger om huset enn det som er opplyst om ved salget. Vi viser her til opplysningen som er gitt i prospektet om at huset i følge eier er fra 1973, men at kommunen opplyser at huset er tatt i bruk i 1952.*

*Selger har ikke en undersøkelsesplikt, det har kjøper. Når kjøper får en slik opplysning som vist til over, har kjøper fått grunn til å undersøke byggeåret nærmere, særlig siden han er på jakt etter en bolig fra 70-tallet.*

*At tidligere nabo til selger har uttalt at selger kjente til at boligen var eldre har bevismessig liten betydning. Selger og selgers representant har opplyst om det de kjente til før salget.*

**Vedrørende vesentlighetsvurderingen**

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*...Alder er et symptom på bygningsdelenstilstand og enhver bygningsdel har en begrenset levetid. I mangel av holdepunkter for noe annet må det legges til grunn at stoppekranen er tidligst fra 1973 og at konstruksjonen kan være fra langt tilbake som 1952.*

*Norsk Byggforskningsinstitutt (NBI) utarbeider tabeller som beskriver utskiftingsintervaller for ulike bygningsdeler. Normal levetid angis mellom lav og høy forventet levetid. Innenfor de gitte tidsintervaller er det påregnelig med utskifting. På den andre siden må man være forberedt på at funksjonssvikt kan oppstå plutselig. Normal levetid for bærende konstruksjoner og yttervegger/kledning er 40-80 år, Innvendig overflater kan ha varierende levetider.*

*Det er også gjort et fradrag i den tekniske verdiberegningen på kr 545 000,- for gjenstående arbeider, alder, utidmessigheter eller liknende. Dette betyr at det vil kunne være påregnelig at det vil være et behov for vedlikehold og utbedring av boligen.*

*Et annet sentralt moment i vurderingen er hvorvidt en skade er vesentlig, er størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen. I henhold til rettspraksis må utbedringskostnadene utgjøre 5-6% av kjøpesummen for å kunne være et vesentlig forhold. Det er avviket fra det forventbare som må være vesentlig, og det må derfor gjøres et fradrag for standarveving når utbedringskostnadene skal fastsettes. I dette tilfellet vil standardhevingen på innvendige flater og stoppekran være tilnærmet lik utbedringskostnadene. For utvendig flater/kledning og konstruksjon har disse bygningsdelene oppnådd nedre sjikt av normal levetid. Det er ikke upåregnelig at arbeider på disse bygningsdelene måtte finne sted.*

*Som følge av dette utgjør ikke utbedringskostnadene 5-6% av kjøpesummen, slik rettspraksis krever.*

*Basert på en helhetsvurdering kan vi ikke se at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn objektivt påregnelig jf. avhl. § 3-9, 2. pkt. Ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen sammenholdt med boligens alder og tilstand må skaden anses påregnelig..."*

Kjøper klaget saken inn for Klagekontoret for eierskifteforsikring (KKFE).

KKFE fattet avgjørelse i saken 7. september 2012 (**bilag 11**). Sekretariatets rettslige vurdering hitsettes i sin helhet:

*"Sekretariatet oppfatter at avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, annet ledd påberopes som rettslig grunnlag for kravet.*

*Sekretariatet bemerker at man finner det tilstrekkelig sannsynliggjort at deler av huset er fra begynnelsen av 1900-tallet. Hvor stor del av boligen som er så gammel er sekretariatet derimot mer i tvil om.*

*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*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om forutsatt at man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.*

*Det er ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at deler av huset var fra begynnelsen av 1900-tallet, da det legges til grunn at forholdet var skjult, og bare kunne oppdages ved åpning av konstruksjonen. Det er fremlagt en uttalelse fra en nabo om dette. Sekretariatet finner imidlertid at man ut fra den saksbehandling som foretas av Klagekontoret for Eierskifteforsikring i henhold til mandatet ikke kan foreta en forsvarlig vurdering av dette bevisets verdi.*

*For ordens skyld bemerkes det at det heller ikke er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til råteskader eller defekte stoppkraner. Stoppkraner er innretninger som ikke benyttes til daglig, og det kan gå mange år mellom hver gang man er nødt til å bruke slike, og det kan derfor ikke legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til dette.*

*Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom den avviker vesentlig fra det forventbare ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder feilens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før et forhold utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.*

*Sekretariatet er usikker på hvordan denne saken skal vurderes. Det er i salgsdokumentasjonen gitt noe motstridende opplysninger om boligens alder. Sekretariatet finner at kjøper nok måtte forvente at boligen kunne være fra 1952, i og med opplysningene om når boligen var tatt i bruk.*

*Utbedringskostnadene utgjør i denne saken over ti prosent av kjøpesummen,*

*En bolig med bygningsdeler som er eldre enn hva kjøper ut fra opplysningene som ble gitt kunne forvente vil nødvendigvis være forhold som kan ha betydning.*

*Imidlertid måtte kjøper være forberedt på at boligen kunne være 60 år gammel. Det innebærer at kjøper måtte forvente at dagens byggestandard ikke var oppfylt. Likeledes kunne ikke kjøper forvente at bygget var satt opp henhold til byggeskikken i 1973. Sekretariatet oppfatter at den anbefalte utbedring slik den er beskrevet i takstrappen tar sikte på en oppgradering til om lag 1973-standard.*

*Uansett vil en oppgradering medføre at gamle bygningsdeler byttes med nye og dette vil medføre en oppgradering i forhold til hvilke forventninger kjøper kunne ha til boligen. Kjøper kunne ut fra de opplysninger som var gitt regne med at en rekke av bygningsdelene hadde oppnådd en slik alder at*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*forventet restlevetid var begrenset. Selv om oppgraderingen skjer til 1973-nivå vil det medføre en fordel kjøper å få oppgradert bygningsdelene.*

*Etter hva sekretariatet oppfatter er det kun deler av boligen som er av fra begynnelsen av 1900-tallet. Sekretariatet er av den oppfatning at det vil ha betydning om det er hele eller deler av bygningen som er av eldre årgang enn forutsatt. Det er noe uklart hvor stor del av bygningen som er fra tidlig 1900-tall og hvor stor del av bygningen som er av senere dato. Det er dog av betydning at den tilsynelatende største delen av bygningsmassen er fra 1973.*

*Sekretariatet finner at ulempen for kjøper ved at deler av boligen har en eldre standard en hva kjøper måtte være forberedt på ikke er tilstrekkelig grunn til å konstatere et vesentlig avvik fra det forventbare ved salg «som den er».*

*Sekretariatet finner etter dette at eiendommen ikke har en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”*

Kjøper klaget KKFES avgjørelse til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE).

Selskapet opplyste i e-post datert 7. november 2012 at det ikke har noen bemerkninger til klagen, men viser til tidligere fremsatte anførsler (**bilag 12**).

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og § 3-9 andre punktum.