

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE - 073 30.01.08

**Saken omhandler:** Mangler ved ledningsnett, § 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1967, ble i mars 2005 solgt "som den er" for kr 1.450.000,-. Overtakelsen fant sted 01.04.2005. En måned etter overtakelse reklamerte kjøper til selskapet over mangler ved ledningsnettet og tett kloakk. Forholdet ble oppdaget under dusjing ved at vann ble stående 10 cm over gulvet. Det ble anført at selger hadde hatt kjennskap til forholdet, samt at vann- og avløpsrøret gjorde at boligen avvek vesentlig fra forventbar stand, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt. Selskapet avviste ansvar på bakgrunn av at boligen ble solgt av et dødsbo, samtidig som at kjøper hadde blitt gitt en rekke risikoopplysninger vedrørende boligens tilstand. Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret, og anførte at kjøper hadde en berettiget forventning til at vann- og avløpsrøret hadde blitt skiftet i 2003 ettersom selger opplyste at vannledningen hadde blitt skiftet i 2003. Saken ble oversendt sekretariatet til KFE, som avslo kjøpers krav med den begrunnelse at verken salgsdokumentasjonen eller opplysning gitt muntlig vedrørende ny vannledning i 2003, ga kjøper en berettiget forventning til at avløpet hadde blitt skiftet ut. Kjøper måtte således ha gått ut i fra at avløpsrørene stammet fra boligens byggeår 1967. Kjøper har klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring med den bemerkning at sekretariatet har gjengitt sakens faktum feil, samtidig som at forholdet kan gjøres gjeldende som mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 122.383,- inkl. mva, -.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Med bakgrunn i den klage som er fremsatt overfor nemnda, legges det til grunn at det kun anføres at forholdet utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

For at eiendommen skal kunne anses for mangelfull etter denne bestemmelsen, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Foruten utbedringskostnadenes størrelse, tas det i vurderingen blant annet hensyn til eiendommens alder, inntrykket eiendommen ga ved besiktigelsen, gitte opplysninger og kjøpesummens størrelse.

Ved kjøp av eiendom fra et dødsbo vil man ikke få videreformidlet den kjennskap til eiendommen en selger som regel vil ha. Interessenter må derfor være inneforstått med

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

den økte risiko for feil dette representerer. I vurderingen legger nemnda til grunn at selgers gjenlevende ektefelle ikke hadde bebodd eiendommen siden 1984 og at hun av denne grunn hadde begrenset kjennskap til eiendommens faktiske tilstand.

I sin vurdering av eiendommen kunne klager kun forholde seg til de gitte opplysninger og det som var synlig. Det var ikke gitt opplysninger knyttet til det anførte forhold i salgsdokumentasjonen. De feilslutninger kjøper trekker som en følge av egne observasjoner må han som utgangspunkt selv bære risikoen for.

Nemnda er ikke enig i at klager, med bakgrunn i de synlige forhold, kunne legge til grunn at kloakkledning var skiftet fra huset og ned til det kommunale avløpsnett. I vurderingen må det derfor legges til grunn at avløpsrørene stammer fra eiendommens byggeår.

Med bakgrunn i eiendommens alder og de gitte opplysninger, finner nemnda ikke at den nødvendige utskiftningen av avløpsrørene utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-194.

Enebolig oppført i 1967, ble i mars 2005 solgt "som den er" for kr 1.450.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/selgers egenerklæring (**bilag 2**). I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at boligen ble solgt av et dødsbo, og at Annfrid Sæther solgte boligen på vegne av avdøde Sigbjørn Sæther. Fra salgsoppgaven hitsettes:

### **Tekniske opplysninger:**

*Interessenter oppfordres til å foreta en nøye besiktigelse og la seg bistå av en bygningskyndig.*

I boligsalgsrapport datert 27.01.2005 (**bilag 3**) ble det blant annet opplyst om:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### **Pkt. 14 Markedsverdi:**

*Markedsvurdering: ... Boligen står foran en del oppgradering/modernisering – særlig vinduer/våtrom ec. Underetg har tidligere vært innredet nå delvis rensket pga vannlekkasje.*

Kjøper overtok boligen 01.04.2005 (**bilag 1**). Ved brev av 02.05.2005 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 4**). Det ble reklamert over mangler ved avløpet (ledninger) og tett kloakk. Forholdet ble oppdaget av kjøper ved 1.gangs dusjing. I reklamasjonen opplyste kjøper:

*"Problemer med tett kloakk ved 1.gangs bruk etter at jeg tok i bruk boligen 19.04.05. oppdaget at kloakken var tett ved 1.dusj der. Under dusjing på badet i 2.etasje ble det stående ca 10 cm vann over hele gulvet. Fikk "luftet" avløpet ned til kjelleretasje, så jeg ble kvitt vannet som "oversvømte" badet. Fikk en del tilbakeslag av kloakk i sluker i kjelleren. Greide ikke å få staket opp kloakken selv. Rørlegger måtte spyle opp kloakk fra utvendig stakepunkt, hvorpå rørlegger oppdaget flere uregelmessigheter og anbefalte tv-rør inspeksjon. Under denne inspeksjonen ble det funnet mange store brudd, setninger og selve kloakkledningen endte i en "stein fylling" av ukjent slag/karakter. Det ble konkludert med at hele ledningsnett må skiftes ... Ut fra dette mener jeg det er en mangel jeg ikke kan belastes for, da dette var et problem før overtakelsen. Jeg har etter mitt skjønn oppfylt min undersøkelsesplikt så langt mulig, spesielt da det ikke er blitt gitt opplysninger av selger, megler eller i takst/salgsdokumenter at det har vært/er problemer med kloakk, og dette allerede var et problem når jeg overtok eiendommen. På visning konstaterte jeg også at gulvet i kjeller var slått opp og støpt på nytt i senere tid, ut mot stakepunkt utenfor huset. Jeg antok med rimelighet at avløp i huset da var blitt skiftet. Dette særlig også siden stakepunktet på utsiden av huset var "nytt" og i plast. Jeg antok også med rimelighet at det derfor var skiftet nye kloakk ledninger videreutfra huset og til tilknytning kommunalnett".*

Vedlagt reklamasjonen fulgte skaderapport/pristilbud fra rørlegger Kjell Wangberg Larsen AS datert 04.05.2005 (**bilag 4**), og bildedokumentasjon (**bilag 5**). Rapporten fra rørlegger Wangberg Larsen AS avdekket ved hjelp av et stakekamera at avløpet hadde gått tett som følge av en hindring (stein), samtidig som at det ble oppdaget flere sprekker på avløpsledning over en strekk lengde på 32 meter. Avløpsledningen måtte utbedres. I pristilbud datert 04.05.2005 (**bilag 4**) ble det bemerkt:

### **Tilbud på ny avløpsledning:**

*Ledningen skiftes fra stakepkt. ved grunnmur og frem til kommunal hovedkloakk. Tilbudet innbefatter alle nødvendige rør og deler, arbeider med avdekking, single og komprimere grøftebunn – nedlegging av ny rørledning, gjenfylling og grovraking ... Vi gjør oppmerksom på at ¼ av ledningen ligger over naboens plen, det er derfor medtatt tildekking av plen, samt nødvendige etterarbeider for opparbeiding av plen etter gravearbeider.*

Utbedringskostnadene for skadene på avløpsledningen ble i tilbudet satt til kr. 112.383,- inkl. mva.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev av 13.05.2005 (**bilag 6**). Selskapet påpekte at boligen var solgt på vegne av et dødsbo, og at dødsboet ikke kunne identifiseres med avdøde hva gjaldt kjennskap til forhold ved eiendommen. Det forelå således ingen mangel etter avhl. § 3-7. Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt uttalte selskapet:

*"I salgsoppgaven utarbeidet i forbindelse med salget, fremkommer det at interessenter oppfordres til å foreta en nøye besiktigelse og la seg bistå av bygningskyndig. Videre fremkommer det i takstrapporten at boligen står foran en del oppgradering/modernisering.*

*Ut i fra den foreliggende dokumentasjon kan vi ikke se annet enn at rørene er fra byggeåret, 1967. I følge NBI (Norsk Byggforskinstitutt) er den tekniske funksjonstiden på jern-rør anslått til 30 til 50 år. Dette tilsier at levetiden ligger over levetiden hvor det er påregnelig med utbedring/utskifning. På bakgrunn av det ovennevnte kan vi ikke se at forholdet medfører et vesentlig avvik fra eiendommens forventbare stand".*

Kjøper kontaktet advokat Hilde Ulland for bistand i saken, som tilskrev selskapet ved brev av 31.05.2005 (**bilag 7**). Selskapet ble bedt om å vurdere saken på nytt. Det ble anført:

*"Det anmodes om at selskapet vurderer saken i lys av det forhold at både nytt utvendig stakepunkt og ny støp i kjeller tydet på at avløpet var skiftet. I ettertid, når kloakkledningen viser seg å ende i en stein fylling, ses disse forholdene i et nytt lys. Mye tyder nå på at det har vært problemer med kloakken i tidligere eiers eiertid, og at dette er forsøkt rettet på, uten at selve avløpet ble skiftet. Vi har forstått det slik at selger ikke selv har kjennskap til noen forhold ved huset, men rent objektivt sett må det fremstå som rimelig å anta at kjøpesummen er for høy. Etter avhendingsloven § 3-9 har selger risikoen for vesentlig avvik fra forventbar stand. I foreliggende sak utgjør utbedringskostnadene 8-9 % av kjøpesummen, og mangelen kan ikke anses for å være påregnelig".*

Selskapet opprettholdt sitt standpunkt ved brev av 09.08.2007 (**bilag 8**). Det ble anført:

*"Vi kan ikke se at selger kjenner til nytt stakepunkt eller at det er lagt nytt påstøp. Det antas således å være fra før selgers flyttet inn i boligen i 1973.*

*Vi er av den klare oppfatning at kjøper ikke kunne ha berettigede forventninger til at avløpsledningene var skiftet. Ingenting i salgsdokumentasjonen indikerer dette. Vi må således legge til grunn at de stammer fra byggeår. Utskifningen er nødvendig på grunn av elde og slitasje".*

Ved brev av 23.08.2005 ba kjøpers advokat selskapet om å vurdere saken på nytt (**bilag 9**). I brevet ble det anført:

*"Tidligere eier hevder at det ikke er gjort noe med stakepunkt i deres eiertid. Selve produktet var imidlertid ikke i produksjon før 1979, og i følge naboer har tidligere eier foretatt arbeid med kloakken på 80-tallet. Disse opplysningene harmonerer ikke med opplysninger fra selger.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det anføres fra denne side at kjøpers forventinger til objektet baseres på selgers opplysninger, takst, prospekt og hva som er synlig på visning. Det anføres at kjøper hadde grunn til å tro at kloakkanlegg ikke var fra byggeår, men var vedlikeholdt i senere tid”.*

Ved brev av 28.09.2005 (**bilag 10**) varslet selskapet kjøper om at det ville innhente selgers kommentar til kjøpers brev av 23.08.2005 (**bilag 9**).

Selger innga sine kommentarer ved brev mottatt selskapet 07.10.2005 (**bilag 11**). Selger opplyste at hun ikke hadde hatt kjennskap til noen problem med kloakken så lenge hun bodde i boligen frem til 1984. Annfrid Sæther solgte boligen på vegne av sin avdøde mann Sigbjørn Sæther, men hun selv bodde ikke i boligen etter 1984. Dette på grunn av at hun ble bedt om å drive en slektsgård etter sin far. Det var kun hennes avdøde mann som hadde bodd i boligen frem til den ble solgt, og hun kjente således ikke til noen problemer med kloakken.

Selskapet avsto på ny kjøpers krav ved brev av 28.10.2005 (**bilag 12**). Det ble vist til at selger ikke hadde hatt kjennskap til det reklamerte forhold. Videre ble det anført:

*”I vårt brev 13.05.05 fremkom det at jern-rør har en teknisk funksjonstid på 30 til 50 år. Dette tilsier at rørene ligger innenfor et intervall hvor det er påregnelig med utbedring. Forholdet blir således påregnet som normalt vedlikehold.*

*Det eneste som avviker fra det forventbare er at rørledning ender i steinfylling. Kostnadene for dette representerer ikke et vesentlig avvik fra eiendommens forventbare stand”.*

Ved e-post av 03.01.2006 ba kjøpers advokat selskapet om igjen å vurdere saken på nytt (**bilag 13**). På bakgrunn av at selger flyttet ut av boligen i 1984 frafalt kjøper sin påstand om at hun måtte ha kjent til arbeidet som var utført på avløpsrørene. Det ble imidlertid fastholdt at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Det ble anført:

*”Ved salget ble det opplyst at hovedvannledningen ble skiftet i 2003 på grunn av en lekkasje. Det står ikke noe om tilstand på vannledninger eller om avløpsrørene i taksten ... På visning var konstaterte kjøper at gulvet i kjelleren var slått opp og støpt i nyere tid, og at det var nytt stakepunkt i plast på utsiden av huset. Det er lagt ved bilde av dette stakepunktet. (**Se bilag 5**). Dette stakepunkt er produsert i tidligere eiers eiertid, og må derfor ha vært utbedret i denne perioden, selv om selger ikke kjenner til dette. Kjøper, med rimelighet, at kloakkledningen var skiftet, da stakepunktet var nytt, gulv over avløpsrør var støpt med ny støp, og dessuten at hovedvannledningen var skiftet i 2003”.*

Selskapet forela kjøpers brev overfor selger, som kommenterte dette i brev mottatt 18.01.2006 (**bilag 14**). Selger fastholdte at hun ikke hadde kjennskap til noen problemer med kloakken. Hennes avdøde mann hadde heller aldri nevnt om noen problem, eller at det hadde blitt utført arbeid på stakepunkt/kloakkledning.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet av slo på ny kjøpers krav, og opprettholdte sine tidligere drøftelser ved brev av 16.02.2006 (**bilag 15**). I brevet ble det anført:

*"Vi kan ikke se at det foreligger mangelsgrunnlag etter avhendingslovens § 3-7 eller § 3-8. I den sammenheng vises det til vedlagt kopi av brev fra Annfrid Sæther mottatt her 18.01.06.*

*På bakgrunn av salgsdokumentasjonen finner vi ikke at Deres klient kunne ha berettigede forventinger til at rørene skulle være nye.*

*Boligen er fremstilt som et oppgraderings/moderniseringsobjekt. Det er trukket frem en rekke negative forhold ved eiendommen. Det er også gjort fradrag på kr. 500 000,- i verdiberegningen".*

Det ble utvekslet den del e-post korrespondanse mellom selskapet og kjøpers advokat i mars 2006, hvor kjøpers advokat ønsket en oppklaring vedrørende faktum. Ved e-post av 06.03.2006 (**bilag 16**) fra kjøpers advokat til selskapet ble det anført:

*"Det er bevist at det er stakepunkt på utsiden som er av nyere dato, det er bevis for at gulv i kjeller, over avløpsrør er slått opp og lagt på nytt i nyere tid. Det er dessuten ved salget lagt frem opplysninger på at hovedvannledningen var skiftet i 2003. At selger ikke kjenner til dette, beror på at selger er et dødsbo. Selskapet må derfor legge til grunn at kjøper hadde berettiget grunn til å tro at det var skiftet vann og avløpsrør på bolig i 2003. Når det viser seg å ikke være tilfelle, anføres det at det foreligger et avvik som hjemler krav om prisavslag. Per brev av 28/10 avviser Dere ansvar under henvisning til at avløpsrørene har utløpt sin levetid. Senere bevisføring fra Deres side har vært orientert rundt at selger benekter å kjenne til at det er gjort noe arbeid. Det sier oss lite i saken, siden selger ikke bodde der. Vi kan legge frem bevis for at det ER gjort noen arbeider der, så da ønsker vi en saksbehandling ut fra dette... Vi kommer ikke i eventuell rettslig prosess til å anføre at selger har gitt uriktige opplysninger, idet vi ut fra korrespondansen har forstått at selger ikke kjente til noe av dette. Etter 3-9 vurderingen må imidlertid selskapet legge til grunn avvik fra forventbar stand, og da må selskapet legge til grunn det som var synlig på visning, og hva som var gitt av informasjon".*

Ved e-post av 24.03.2006 (**bilag 17**) viste selskapet til at det ikke var noe i salgsdokumentasjonen som indikerte at det hadde blitt skiftet rør i 2003, og kjøper kunne da ikke ha hatt berettiget grunn til å tro at vann- og avløpsrør hadde blitt skiftet i 2003.

Kjøpers advokat innga tilsvaret i e-post datert 28.03.2006 (**også bilag 17**). Det ble vist til at grunnen til at kjøper forstod det slik at vann og avløpsrør hadde blitt skiftet, var på grunn av det nye stakepunktet på utsiden av huset, samt at gulvstøpen over avløpsrørene nylig hadde blitt hugget opp og lagt på nytt. Det var megler som hadde informert muntlig om at hovedvannledningen ble skiftet i 2003, og det var ikke inntatt i salgsdokumentasjonen.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet foretok en ny vurdering ved e-post av 31.03.2006 (**bilag 18**). I e-posten ble det blant annet bemerket:

*"Denne side finner det underlig at kjøper har lagt merke til et nytt stakepunkt på visning da dette vanligvis ikke er forhold en kjøper legger merke til under en besiktigelse. Videre finner ikke vi at kjøper kan trekke slutninger om at det er helt nytt vann og avløpssystem fordi det er nytt stakepunkt og at gulvstøpen er ny. På bakgrunn av dette kan ikke kjøper ha berettigede forventninger til nytt vann og avløp, når all skriftlig dokumentasjon tilsier noe annet.*

*Vi har vært i kontakt med meglerhuset som foretok salget. Eiendomsmegleren som håndterte dette salget har sluttet, og det var ikke notert noe vedrørende nytt vann og avløp på saken. Meglerkontoret fant det underlig at megler skulle ha opplyst om dette, all den tid dette ikke fremkommer av den skriftlige dokumentasjonen. Dessuten er boligen et dødsbo. Når selger ikke har detaljkunnskap om boligen, har trolig heller ikke megler slik kunnskap".*

I e-post av 31.03.2006 (**bilag 19**) anførte kjøpers advokat at selger hadde informert om vannledningen på overtakelsen. Her ble det anført:

*"Hun fortalte om en vannlekkasje som hadde skjedd i underetasjen i forbindelse med at den nye vannledningen ble lagt. Dødsboet kjenner derfor til dette. Dødsboet må åpenbart ha opplyst om den nye vannledningen til megler, siden megler videreformidlet opplysning om ny vannledning på visning. At megler ikke husker det i dag tillegges ikke særlig vekt fra denne side. Det foreligger for øvrig dokumentasjon i kommunen om at det ER lagt ny vannledning i 2003. Kjøper har bilde av tilkoblingen".*

Når det gjaldt selskapets anførsel om at det var underlig at kjøper hadde lagt merke til stakepunktet på visning, ble det bemerket:

*"Jeg vet ikke hvor normalt eller unormalt det er, men kjøper opplyser at han har gått en runde rundt huset på utendørs befaring på visningen. Han sier at stakepunktet var så synlig at det var umulig å overse. I tillegg til at han observerte at selve stakepunktet var av nyere dato, observerte han også at det var gravd litt rundt. Han tenkte ikke mer over det, enn at han koblet det til informasjonen om at det var lagt nytt anlegg".*

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret ved brev av 10.10.2006 (**bilag 20**). Det ble anført at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger i forbindelse med salget, jf. avhl. § 3-8, og at ledningsnettets representerte et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til FKK ved brev av 02.11.2006 (**bilag 21**).

Etter henvendelse fra Forsikringsklagekontoret vurderte selskapet saken på nytt i brev av 23.05.2007 (**bilag 22**) (brev fra FKK datert 20.04.2007 er ikke oversendt KFE). Av selskapets brev hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"Vi har gjennomgått saken på ny i lys av din henvendelse. Vi finner imidlertid ikke grunn til å kunne endre vårt tidligere standpunkt, ref. vår 13.05.05.*

*Det moment at utbedringskostnadene alene utgjør 8 % av kjøpesummen, vil ikke være tilstrekkelig for at forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven. Da ville ethvert tiltak som koster penger utgjøre en mangel. Eks: et gammel utlevd tak, ville utgjort en mangel fordi det koster mye å utbedre. Det er feil. Det må alltid foretas en helhetsvurdering av påberopte forhold ved vurdering av et mangelsansvar.*

*I denne saken er det slitte komponenter som har sviktet. At slike må skiftes avviker ikke her fra det en kunne ha av berettigede forventninger. Kjøper antok at de var skiftet, hvilket det ikke foreligger noen opplysninger i salgsdokumentasjonen, for så å vise seg heller ikke være tilfelle".*

Saken ble oversendt Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring 11.07.2007, som av slo kjøpers krav ved brev av 16.07.2007 (**bilag 23**). Ettersom det var snakk om et dødsbo, konsentrerte sekretariatet seg om en vurdering av om det forelå en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her ble det anført:

*"I denne saken dreier det seg om en eiendom fra 1967 og uten holdepunkter for noe annet, måtte kjøper her legge til grunn at eiendommen var utsatt for betydelig slitasje og elde, også hva gjelder avløpsrørene. Det vises til at taksten gir inntrykk av en eiendom har behov for betydelige oppgraderinger for å komme i samsvar med dagens boligkomfort, i alle fall hva gjelder underetasje og bad. Det er også opplyst om en del andre negative forhold som ga kjøper grunn til bekymring. Etter sekretariatets vurdering er det derfor ikke tvilsomt at kjøper måtte påregne ikke ubetydelige kostnader til utskiftninger og vedlikehold. Basert på den skriftlige dokumentasjonen er således sekretariatet ikke i tvil om at utskiftning av kloakkledning ikke er et kontraktsstridig avvik som kan gi grunnlag for å anta at det foreligger et "vesentleg" avvik fra kjøpers forventninger.*

*Imidlertid er det på det rene at det ikke bare er det skriftlige materialet som må tas med i vurderingen av om det foreligger et kontraktsstridig forhold, også muntlige opplysninger danner grunnlag for avtalens forutsetninger.*

*Kjøpers prosessfullmektig har påpekt at det var et nytt stakepunkt utvendig og nye støp i kjeller tydet på at avløpet var skiftet. Sekretariatet påpeker at opplysninger fremkommet i ettertid er uten betydning for hvilke berettigede forventninger kjøper kan gjøre seg. Det er sikker rett at hvilke forventninger kjøper kan gjøre seg skal ta utgangspunkt i forholdene på avtaletidspunktet ... Det er usikkert for sekretariatet om kjøper faktisk var kjent med dette ved avtaleinngåelsen. Imidlertid mener sekretariatet at dette vil ha begrenset betydning. Det kan så være at kjøper registrerte at det var ny støp i kjeller, men er usikker på hvilke vekt kjøper kunne tillegge dette. Det var opplyst om en større vannskade i 2003 og slik sekretariatet ser det, er det like sannsynlig at ny støp var en følge av dette. Noen sikre holdepunkter for å legge til grunn at avløpet var skiftet hadde kjøper ikke. Det samme*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*gjelder stakekum. Det kan godt være at det var etablert en ny stakekum, men etter sekretariatets vurdering gir liten indikasjon på om avløpet som sådan var skiftet. Det ville i så fall vært grunn til å tro at nytt avløp kom til uttrykk i salgsdokumentasjonen. Om kjøper her var usikker, hadde han i så fall en foranledning til å undersøke dette nærmere”.*

Sekretariatet bemerket at megler muntlige opplysninger på visning om at hovedvannledningen hadde blitt skiftet i 2003, ikke måtte forstås dit hen at også avløpet hadde blitt skiftet. Dersom avløpet var av så sentral betydning for kjøper burde dette forholdet blitt undersøkt nærmere av kjøper.

Til slutt bemerket sekretariatet at det ved vurderingen av om det forelå et ”vesentlig” avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt ikke måtte legges til grunn kvantitative betraktninger alene. Det ble vist til at det er kontrakten som er det sentrale vurderingstema for om det foreligger et avvik fra kjøpers forventninger, og når det først fulgte av kontrakten at kjøper måtte ha redusert forventninger til avløpet, kunne ikke en kvantitativ betraktning føre til noe annet resultat.

Kjøper ba om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev av 18.09.2007 (**bilag 24**). Det ble anmodet om at nemnda vurderte bevisene i saken uten å legge for stor vekt på sekretariatets fremstilling av faktum i saken. Det ble vist til at kjøper under hele prosessen hadde opplyst at han gjorde vurderinger på visning knyttet til vann og avløp i boligen. Han la merke til det nye stakepunktet på utsiden av huset, og han så at gulvstøpen var slått opp ut mot stakepunktet. Videre ble det anført:

*”I sekretariatets redegjørelse er dette avfeiet ved at disse opplysningene først er kommet frem i ettertid, og derfor ikke bestemmende for kontrakten. Dette er en feil gjengivelse av faktum i saken. Videre vises det til selskapets fokus på at bolig er solgt av et dødsbo. Det er ikke tilfelle at man ved salg av dødsbo står dårligere stilt enn ved andre salg. Kjøpesummen bestemmes av de forholdene som partene er blitt enige om, basert på både skriftlig, muntlig og annen innhentet informasjon. Når det foreligger vesentlig avvik fra forventbar stand, vil det være en mangel jf § 3-9”.*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det reklamerte forhold representerer et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. § 3-9, 2.pkt.