

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

#### UTTALELSE KFE - 087

26.05.08

**Saken omhandler:** Feil ved forstøtningsmur, elektrisk anlegg, fuktskade bad, kobling av kaldtvannsrør, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1968, ble i juni 2007 solgt "som den er" for kr 1.700.000,-. Overtakelsen fant sted 01.08.2007. 2 måneder etter overtakelsen reklamerte kjøper til selskapet vedrørende feil ved det elektriske anlegget, fuktskade på bad, samt tilbakeholdte opplysninger vedrørende boligens forstøtningsmur. Det ble anført at selger bevisst hadde tilbakeholdt en skaderapport fra 2005 hvor det fremgikk at boligens forstøtningsmur gradvis hadde seget ut, og at den skled ut 10 cm i 2005 i forbindelse med uvær. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning av at en eventuell tilbakeholdt opplysning vedrørende forstøtningsmurens tilstand ikke ville virket inn på avtalen mellom partene. De øvrige reklamerte forhold representerte heller ingen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KFE, og utvidet samtidig sin klage til å omfatte feil ved kobling av kaldtvannsrør. Sekretariatet avsto kjøpers krav knyttet til el-anlegg, fuktskade på bad og kobling av kaldtvannsrør, under den henvisning av at kjøper måtte dokumentere kravene. Sekretariatet kom videre frem til at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt vedrørende forstøtningsmurens tilstand, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. På bakgrunn av de opplysninger som ble gitt i salgsdokumentasjonen representerte heller ikke forstøtningsmuren et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper har bedt om at saken behandles i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Forstøtningsmur ca. kr 132.000,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er på de sentrale punkter enig i sekretariatets vurdering og konklusjon av 14.11.07. Vurderingen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor i sin helhet til denne.

#### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-215

Enebolig ble i juni 2007 solgt "som den er" for kr 1.700.000,- jf. kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/selgers egenerklæring og verdi- og lånetakst datert 13.06.2007 (**bilag 2**). I selgers egenerklæringsskjema informerte selger:

*Punkt. 1: Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Nei.*

*Punkt. 8: Kjenner du til om det er/har vært mangler ved el-anlegget/andre installasjoner? Svar: Nei.*

*Punkt. 15: Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år? Svar: Nei.*

I verdi- og lånetakst (**bilag 2**) ble det opplyst:

**Pkt. 210. Grunn og fundamenter, generelt**

*Vedlikehold: ... Forstøtningsmur på nedsiden av huset har seget ut.*

**Pkt. 253. Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist**

*Vedlikehold: Ikke tilkomst til sluk under dusjkabinett. Badegulvet, samt utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i badet eller tilstøtende rom.*

**Pkt. 400 Elkraft, generelt**

*Opprinnelig skap med skrusikringer. Ettermontert kurs til utvendig boblebad. Jordfeilbryter.*

Kjøper overtok eiendommen 01.08.2007. (**bilag 1**). Ved brev av 09.10.2007 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 3**). Det ble reklamert over forstøtningsmur på fremsiden av huset som hadde seget ut, feil ved det elektriske anlegget, og fuktskader i baderomstak som følge av dårlig ventilasjon. Når det gjaldt det elektriske anlegget anførte kjøper:

*"Ved demontering av downlights på bad viste det seg at halogenlamper og trafo for lamper var montert direkte i glavaisolasjon på loft. Det var også brukt PL-ledninger som ikke er godkjent for formålet ... På kjøkken var installasjonskabel til stikkontakter og lysarmaturer, flere plasser, skjøttet med "sukkerbiter" direkte på vegg, og PR-kabler var kledd inn bak fliser under overskap. Det var også brukt conektorer beregnet for telefonledning til å skjøte ledning til spotlight i kjøkkenskap".*

Videre når det gjaldt baderom, anførte kjøper:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"På bad fikk vi opplyst at baderomsvifte hadde kortsluttet da selger hadde stimet viften. Dette fikk vi en kompensasjon for. Da jeg demonterte viften, viste det seg at den var full av støv, skitt og fuktighet, og at den virket helt fint etter rengjøring og tørking. I denne forbindelse oppdaget jeg at taket over dusjkabinett var begynt å bule p.g.a. høy fuktighet og manglende ventilasjon på bad. Begge vindu på bad var malt igjen og lot seg ikke åpne, og det var heller ikke luftspalte i baderomsdør. Den ene ruten på baderomsvindu var sprukket på innsiden, og det låg ca. 5cm vann inne i ruten. Det var også konsentrasjoner av muggsopp bak toalett og dusjkabinett".*

Kjøper opplyste at han selv var installatør, og at han hadde gjort en kostnadsberegning for de nødvendige utbedringsarbeider på el-anlegg og baderom pålydende kr. 39.000,- inkl. mva.

Kjøper reklamerte også over boligens forstøtningsmur som hadde seget ut. Her ble det anført:

*"I salgsoppgave og takst på eiendommen vart det opplyst at forstøtningsmur på fremside av bolig var seget ut. Da vi spurte selger hva konsekvens denne skaden kunne ha, sa hun at det hadde vært en takstmann fra Gjensidige forsikring og sett på skaden, og at det ikke var av betydning for husets fundamentering eller sikkerhet. Hun opplyste følgende: "Muren har ikke vært i bevegelse, eller kun flyttet seg noen millimeter, i de 15 årene jeg har bodd på eiendommen, og skaden har ikke noen sikkerhetsmessig betydning. Det er ingen fare for utrasning".*

*Refererte da til rapport fra skadetakstmann hos Gjensidige Forsikring. Da vi ba om å få oversendt denne rapporten, lot den seg ikke fremskaffe. Etter gjentatte purringer uten resultat, klarte vi til slutt å fremskaffe rapporten. Denne rapporten viste at muren gradvis har seget ut, og at den ytterligere seg ut ca. 10 cm etter flom i november 2005 (se rapport fra Gjensidige Forsikring).*

*Nå i ettertid har vi innhentet en ny skadetakst fra samme forsikringselskap, og det er konkludert med at muren står i fare for å rase ut, og at ingen bør ferdes på fremsiden av huset. Skaden er kostnadsregnet til kr. 184.900,- inkl. mva. I forbindelse med forsikringsoppgjør for skaden, er det gjort en avkorting på 75 % på forsikringsutbetalingen for manglende vedlikehold og at tidligere eier burde ha igangsatt tiltak da hun oppdaget at muren har helt mer og mer utover.*

*Vi ønsker å fremsette et krav om at selgers eierskifteforsikring dekker det resterende beløp som ikke er blitt utbetalt av mitt forsikringselskap for å sette muren tilbake i tilsvarende standard som den var bygget. Totalt erstatningskrav for mur kr. 132.675,-."*

Kjøper fremla ny skaderapport m/bilder av Gjensidige Forsikring datert 17.09.2007 (**bilag 4**). Vedlagt den nye rapporten fulgte også skaderapporten av 20.12.2005 (**bilag 4**). Av rapporten fra 2005 hitsettes:

*"Skadedata: Etter opplysning fra forsikringstaker mener hun at topp av forstøtningsmur gled ytterligere ut under det kraftige uværet den 14.11.05. Overflatevann fra kommunal veg/gate ovenfor boligen rant da nedover skråning på tomten og mot forstøtningsmuren.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Under besiktigelsen opplyste forsikringstaker at hun kjøpte huset i 1992, dvs. for 13 år siden. Forstøtningmuren har med årene gradvis blitt skjevere og skjevere. Videre opplyser forsikringstaker at hun er bekymret for at det med tiden skal oppstå setningskader på hushjørnet som står nærmest forstøtningmuren, da dette hjørnet ikke ligger på fjell”.*

I rapport av 17.09.2007 (**bilag 4**) fremgikk det:

*”Skadeårsak: Boligen er beliggende i bratt terreng med kommunal tilkomstvei på oversiden. På nedsiden av huset i en avstand mellom 5 m og 10 m er det oppsatt en forstøtningmur i en lengde på ca. 20 m som er svakt buet i lengderetningen. Muren er mellom 130 cm og 180 cm høy. Ut fra skadebildet ser det ut til at muren er fundamentert på steinsatt grøft. Muren er ustabil. Det er fare for at den kan rase ut...*

*... Det er opplyst at den forrige eieren, Siv Furubotten, kjøpte huset i 1992. Hun opplyser videre at muren over tid har helt mer og mer utover. Huset ble solgt fra den forrige eieren til ny eier, Rune Lid, den 15.07.2007. Den nye eieren ble da gjort oppmerksom på skadene på muren.*

*I en lengde av ca 20 m er murtoppen forskjøvet ca. 30 cm.*

*Konklusjon: Muren er fundamentert på løsmasser. Den er ikke forankret til fjell eller nødvendig dimensjonert betongsåle ... Skaden har utviklet seg i ca. 40 år...”*

Utbedringskostnadene for forstøtningmuren ble i rapporten satt til kr. 147.920,- eks. mva.

Vedlagt reklamasjonen fulgte også forsikringsoppgjøret fra Gjensidige Forsikring til kjøper datert 05.10.2007 (**bilag 5**), på bakgrunn av skaderapport av 17.09.2007 (**bilag 4**).

I e-post av 18.10.2007 (**bilag 6**) innga kjøper ytterligere kommentarer til selskapet vedrørende forstøtningmuren:

*”Har fått vite nå i ettertid at det er flere etater som var og såg på forstøtningmuren etter flommen i november 2005. Ikke noe av dette er gjort kjent av selger i forbindelse med visning og overtakelse av eiendommen. Tvert i mot har selger, ved flere anledninger, tilbakevist at muren har flyttet seg de 15 årene hun bodde på eiendommen. (Dette kan også megler bekrefte)”.*

I e-post av 12.10.2007 (**bilag 7**) informerte megler fra eiendomsmegler Vest til selskapet at selger hadde fortalt til megler at muren hadde vært slik i 15 år, og således ikke beveget seg under selgers eiertid.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 19.10.2007 (**bilag 8**). Når det gjaldt forstøtningmuren hadde selger forklart at hun var kjent med at forstøtningmuren hadde seget ut, og at dette hadde

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

pågått i det små i selgers eiertid. Dette fremgikk også av salgsdokumentene. Grunnet til at Gjensidige Forsikring ble kontaktet i 2005 var fordi selger trodde at muren hadde seget ut etter flommen. Dette ble derfor fortalt forsikringsselskapet og tatt med i rapporten. Da selgers mann kom hjem fra reise oppdaget han imidlertid at det ikke var selve muren som hadde flyttet på seg, men kun jordmassene oppå muren som hadde flyttet på seg og laget groper osv. Selger slo seg derfor til ro med at muren ikke flyttet på seg i 2005.

Når det gjaldt mangelsvurderingen etter avhl. § 3-7, anførte selskapet:

*"For at det skal foreligge en mangel etter avhl. § 3-7, som omhandler manglende opplysning fra selger, er det et krav at den manglende opplysningen har virket inn på avtalen. Dette innebærer at avtalen ikke ville blitt inngått eller at prisen hadde blitt lavere dersom kjøper var kjent med opplysningen. Slik vi ser det har du under enhver omstendighet kjøpt et hus med en forstøtningsmur som du var blitt kjent med hadde seget ut. Forholdet er ikke opplyst utbedret. Slik at det uansett måtte påregnes utgifter til dette, ettersom den selvfølgelig ville kunne sige mer ut. Vi kan derfor ikke se at selgers eventuelle manglende opplysning om hendelsen vedrørende muren i 2005, kan ha virket inn på avtalen, all den tid du likevel var kjent med at muren hadde seget. Dette gjelder selv om muren faktisk flyttet seg i 2005. Vi ser det også slik at forholdene rundt muren var fullt synlig da kjøpsavtalen ble inngått".*

Ut i fra de opplysninger kjøper ble gitt i salgsdokumentasjonen, representerte forstøtningsmuren heller ikke et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Selskapet viste også til avhl. § 3-10 og at muren var synlig for kjøper ved besiktigelse.

Videre når det gjaldt feil knyttet til el-anlegget og fuktskader på badetrom, fant selskapet at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Utbedringskostnadenes størrelse gjorde at forholdene heller ikke oppfylte vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt:

*"I følge de opplysninger som vi har fått utgjør utbedringskostnadene i dette tilfellet 34.900 kroner (kr. 39.900 - kr. 5000 til vindu) inkludert merverdiavgift. Dette utgjør ca. 2.05 prosent av kjøpesummen på 1.700.000 kroner. Ut fra en kvantitativ vurdering kan vi ikke se at forholdene faller innunder avhl. § 3-9, 2.pkt".*

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 22.10.2007 (**bilag 9**). Når det gjaldt forstøtningsmuren anførte kjøper blant annet:

*"... Selgers eiendomsmegler kan bekrefte at det aldri ble nevnt at det forelå noen rapport fra Gjensidige forsikring om skaden på muren før kjøpekontrakten ble underskrevet. Det står også i selgers egenerklæring at det ikke ligger noen skaderapporter fra de siste 5 årene. Dette i seg selv kan regnes som en mangel i henhold til avhendingsloven. I tillegg skal alle typer heftelser på eiendom opplyses ved kjøp og salg av fast eiendom.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Selger nekter nå på at muren flyttet seg etter flommen i 2005. Hun sier at dette kun var innbilning og at det kun var jordmasser som forsvant. Hvor har da disse jordmassene tatt veien? Så vidt jeg vet, kan ikke jordmasser bare forsvinne av seg selv. Det er ingen spor etter jordmasser på nedsiden av muren. I tillegg har vi innhentet opplysninger fra Vaksdal kommune på at de var på befaring på eiendommen etter flommen, og at det var en klar indikasjon på at muren hadde flyttet på seg. Dette kunne en se ut i fra mose og forurensning i murens sprekk”.*

Når det gjaldt el-anlegget hadde kjøper vært i kontakt med Seterdal Elektro AS som selger påsto hadde utført de elektriske installasjonene i boligen. Elektrikeren hadde opplyst at han verken hadde utført installasjoner på bad eller kjøkken i boligen. Derimot hadde han foretatt installasjoner i kjellerstue og boblebad på terrasse. Videre anførte kjøper:

*”... Ut i fra den dokumentasjonen jeg har sendt vedrørende reklamasjonen (bilder m.m) kan en tydelig se at installasjonen på kjøkken og bad er utført av ufaglært elektriker. Dette var ikke så lett å fange opp på visningen da huset var fullt møblert, og loft over bad ikke var ryddet for tilkomst. I følge selgers egenerklæring er hun ikke kjent med at det er gjort arbeider på vann/avløp eller elektriske anlegg. Dette er jo lite trolig siden både kjøkken og bad er oppusset etter at selger og hennes tidligere samboer overtok huset, og at de elektriske installasjoner til kjellerstue og downlights/boblebad på terrasse er utført nå i senere tid. Det siste faktisk i 2006”.*

Når det gjaldt fuktskadene på bad, anførte kjøper i klagen:

*”... I Protectors avslag står det at mekanisk avtrekk på bad gir tilfredsstillende lufting. Men fordi avtrekksviften ikke var i funksjon var det jo ingen mekanisk avtrekk på badet. At vinduene ikke kunne åpnes, er jo også en ting selger burde opplyst om. Begge vinduene på bad er topphengslede åpningsvindu som var malt igjen med flere lag maling. Maling måtte skjæres bort med kniv rund vinduskarm for å kunne åpnes. Det er stor sannsynlighet for at fuktskaden på bad har oppstått på grunn av manglende ventilasjon og lufting”.*

Kjøper utvidet også sin reklamasjon i klagen til KKFE:

*”I tillegg har det dukket opp en ny mangel etter at reklamasjonen ble sendt. Dette gjelder kobling av kaldtvannsrør til dusj og toalett. Da jeg og en rørlegger skulle legge frem ny tilførselsledning til bad, oppdaget vi at det ligger en T-skjøt på vannledning inne i baderomsvegg. Denne koblingen er utført som skrukobling, noe som ikke er i henhold til regelverket. Alle skjulte koblinger skal være loddet eller sveiset. Den ene koblingen på denne T-skjøten lekker, noe som medfører at jeg må lage hull i baderomsvegg for å få koblet om rørene. Her må det rives brytningspanel i gang eller fliser på bad, rør må legges om, og det må settes ny brytningspanel og listverk. Dette kostnadsregnes til ca. kr. 6000,-.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selger innga sine kommentarer til kjøpers krav i e-post til selskapet datert 31.10.2007 (**bilag 10**). Av brevet hitsettes:

*"Eiendommen er solgt som den er. Kjøper ville absolutt kjøpe huset før visning og var flere ganger nede for å se på huset og eiendommen. Han fikk fritt leie til å undersøke akkurat den han skulle sjekke ... I salgsoppgave og takst på eiendommen vart det opplyst at forstøtningsmur på fremside av hus var seget ut. Kjøper vart gjort oppmerksom på dette både skriftlig og muntlig flere ganger, både når han var der og over mobil. Han vart gjort oppmerksom på at muren hadde seget minimalt dei 15 årene jeg har bodd i huset. Dette er noe som har utviklet seg over 40 år ...*

*... Hva angår nye feil og mangler vedrørende røropplegg og strøm, så har jeg på ingen måte hatt noen kjennskap til dette. Jeg har verken faglig eller teknisk innsikt på dette området. Dette er ting som jeg ikke var klar over da dette er hovedsakelig skjulte ting som nevnes her ... At et vindu på bad ikke kunne åpnes, nevnte jeg for takstmann. Jeg spurte om jeg skulle bytte ut vinduene før salg, men han sa at det ikke hadde noen betydning. Fuktskader på bad sjekket takstmann og han kunne ikke finne noe".*

Selskapet innga sine kommentarer til KKFE i brev av 31.10.2007 (**bilag 11**). Av brevet hitsettes:

*"Feil på el-anlegg: Kjøper er elektriker/elektromontør og burde ha all mulig foranledning til å finne ut av feil på el-anlegget. For øvrig vises det til at mye av anlegget er fra byggeår og at levetiden for el-anlegg er ca. 30-50 år. Hva gjelder downlights ble disse installert i 1995 av faglærte og kjøper kjenne ikke til feil på disse. Selger opplyste til undertegnede at dette ble gjort av Sæterdal Elektro, men i følge kjøper er dette ikke korrekt. Selger har uansett hele veien fremholdt at dette ikke er noe de har utført selv...*

*... Kjøper har ikke dokumenter sitt krav. Dette er på bakgrunn av at han hittil ikke har blitt bedt om det av undertegnede. Årsaken til dette er at det synes unødvendig at kjøper skal bruke penger på å dokumentere sitt krav når det fra vår side synes som om mangel ikke foreligger, og så lenge de kostnader kjøper selv har lagt frem virker fornuftige. Imidlertid har kravet vokst siden det var til behandling her og på den bakgrunn kan det synes som om den delen av saken som ikke gjelder forstøtningsmur bør dokumenteres bedre før den tas til behandling".*

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring av slo kjøpers klage i brev av 14.11.2007 (**bilag 12**). Sekretariatet kom innledningsvis frem til at kravet vedrørende feil ved el-anlegg, fuktskade på bad og feil kobling av kaldtvannsrør, ikke var tilstrekkelig dokumentert for behandling i KKFE. Ettersom kravet hadde vokst siden reklamasjonen var til behandling hos selskapet, måtte det fremlegges fagkyndig dokumentasjon vedrørende de reklamerte forholds art, omfang og antatt utbedringskostnad.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet vurderte imidlertid kravet knyttet til forstøtningsmuren:

*"Sekretariatet har kun mottatt 1 side av besiktigelsesrapporten fra 2005, og av den fremgår det at det er selger selv som har opplyst om at topp av forstøtningsmuren gled ytterligere 10 cm under kraftig uvær i november 2005. Selger har imidlertid i ettertid forklart at denne mistanken ble avkreftet av hennes mann som var av den oppfatning at det var kun jordmassene oppå muren som hadde flyttet på seg og laget groper. Ettersom rapporten av 2005 ikke dokumenterer at muren har sklidd ut ytterligere i 2005, men kun viser til uttalelse fra selger, kan ikke sekretariatet se at rapporten inneholder ytterligere opplysninger om forstøtningsmuren som kjøper ikke visste allerede ved kjøp av boligen. Kjøper hadde både besiktiget den skjeve muren og gjennomgått salgsdokumentasjonen, og det var tydelig at muren hadde skader. Det kan derfor ikke sies at kjøper har fått manglende opplysninger eller feilaktige opplysninger vedrørende forstøtningsmurens tilstand ved at de ikke ble forelagt rapporten fra 2005 før overtakelsen..."*

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

*"I foreliggende sak ble kjøper gitt risikoopplysninger vedrørende boligens forstøtningsmur. I verdi- og lånetakst ble det opplyst at forstøtningsmuren på nedsiden av huset hadde seget ut. En slik opplysning gir etter sekretariatets syn kjøper grunn til å påregne utbedringskostnader ved muren. At muren å utbedres kan ikke sies å være et vesentlig avvik fra kjøpers objektive forventinger når kjøper allerede ble gjort oppmerksom på at muren var sklidd ut før avtaleinngåelsen.*

*Videre opplyser kjøper at forsikringsselskapet Gjensidige har avkortet forsikringsutbetalingen som følge av at tidligere eier ikke har fulgt opp nødvendige vedlikehold og sikringstiltak gjennom årene. Også dette må sies å være påregnelig for kjøper; den skjeve muren er jo et resultat a utilstrekkelig vedlikehold, dette hadde kjøper kjennskap til ved avtaleinngåelsen.*

*Sekretariatet har derfor kommet til at eiendommens tilstand ikke avviker vesentlig fra det som kjøper objektivt sett måtte ha forventet. Forholdet representerer ikke en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt."*

I e-post av 15.03.2008 ba kjøper KFE om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 13**). Kjøper anførte at selger bevisst hadde holdt tilbake viktige opplysninger om feil og mangler på eiendommen.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt det reklamerte forhold representerer en mangel i henhold til avhendingslovens §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.