

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 068

30.01.2007

Saken gjelder: Diverse forhold, avhendingsloven § 3-9, første pkt jfr §§ 3-7 og 3-8, avhendingsloven § 3-9, annet pkt.

Enebolig bygget i 1992 ble 14.05.2007 solgt "som den er" for kr 1.690.000. Kort tid etter overtakelsen reklamerer kjøper over feil ved det elektriske anlegget, feil ved pipe, at gårdsplassen oversvømmes ved regn, feil fall i takrenner, takstensbrudd, defekt termostat til varmekabler på bad, skade på våtromstapet og plate bak vaskemaskin på bad, amatørmessig flislegging på bad, samt kostnader til utbedring av privat vei. Kjøper hevder det er gitt uriktige opplysninger, at det er holdt tilbake opplysninger og at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med.

Antatt økonomisk omfang: Ukjent:

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Innledningsvis bemerker nemnda at det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger en mangel og må fremskaffe dokumentasjon for dette.

De enkelte påklagde forhold vil bli behandlet i det følgende:

Takrenner, brudd i taksten, termostat bad, skader vegg vaskerom, ufagmessig flislegging, søyler inngangsparti

Forholdene er ikke dokumentert overfor nemnda. KFE finner derfor å måtte avvise ovennevnte forhold fra behandling. Det vises i denne sammenheng til § 8, jf § 5 bokstav B og D i nemndas mandat.

Brannmur, kum og oversvømmelse gårdsplass

Når det gjelder brannmuren er saken for dårlig opplyst med hensyn til hvorvidt det er avvik mellom gjeldende forskriftskrav og de som gjaldt på det tidspunkt boligen ble oppført. Hva gjelder kum og oversvømmelse på gårdsplass, er det ikke dokumentert at de ønskede tiltak er nødvendig. Også disse forhold avvises av denne grunn fra behandling, jf mandatets § 8, jf. § 5 bokstav B og D.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Privat vei

I henhold til den fremlagte dokumentasjon vil utbedringskostnadene utgjøre kr 800,-, for klager. Nemnda mener forholdet er å anse som en bagatell og det utgjør derfor ingen mangel etter avhendingslovens bestemmelser.

Pipe og elektrisk anlegg

Nemnda kan ikke ut fra saksdokumentene se at det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om disse forhold. Det foreligger derfor ikke grunnlag for ansvar etter avhendingslovens § 3-7 eller § 3-8.

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Med bakgrunn i selskapets vurdering, finner nemnda grunn til å påpeke at vesentlighetsvurderingen etter denne bestemmelsen er mer kompleks og sammensatt enn en vurdering av forholdet mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen.

For deler av kravet knyttet til det elektriske anlegget er det ikke sannsynliggjort av utbedringskostnadene er nødvendige. Etter en helhetsvurdering av pipen og det elektriske anlegget er nemnda kommet til at boligen var i dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Sett i forhold til at boligen var ca 15 år på avtaletidspunktet var den likevel ikke i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Forholdene utgjør derfor ingen mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klagen avvises for så vidt gjelder de punktene som avvises. For de øvrige forhold gis klager ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak nr 11874-002-212

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Enebolig bygget i 1992 ble 14.05.2007 solgt "som den er" for kr 1.690.000 jfr kjøpekontrakt (Bilag 1).

I forkant av salget ble det utarbeidet verdi- og lånetakst, og selger fylte ut egenerklæringsskjema (Bilag 2). Det fremkommer av verdi- og lånetaksten at adkomsten til eiendommen er privat. Om tomten uttales følgende i takstens sammenfatning:

Opparbeidet tom m/plen, belegningsstein ved inngangsparti, gruset gårds plass. Under pkt 210, Grunn og fundamenter, generelt fremkommer følgende: Betongsåle på grus. Trolig ingen fare for synking.

Om taket uttales under pkt 227:

Saltak tekket m/stein. Mineralull isolering.

Om pipe og ildsted uttale under pkt 265:

Leca pipe. Vedovn i stue 1. Etg.

I taksten er det gjort et fradrag i teknisk verdi for gjenstående arbeider, alder, utidsmessigheter eller lignende på kr 80.000.

I egenerklæringsskjemaet har selger krysset av for "ja" på spørsmål om hun kjenner til feil ved våtrommene. Det vises da til at det har vært en vannskade i taket og at denne er utbedret av RVS AS. Selger har krysset av for "nei" på spørsmål om hun kjenner til setningsskader. Selger har også krysset av for "nei" på spørsmål om hun kjenner til om det er/ har vært mangler ved el-anlegget eller andre installasjoner.

Selger fikk også utarbeidet salgsoppgave i forbindelse med salget (Bilag 3). Om taket uttales: *Yttertak: Saltak tekket med takstein.* Om tomten uttales: *Solrik, lettstelt hagetomt opparbeidet med plen og gruset gårds plass. Eiertomt på 541 kvm.* Om standarden uttales blant annet: *En meget tiltalende eiendom som bør sees.* Det fremkommer også av salgsoppgaven at det er privat vei til eiendommen.

Eiendommen ble overtatt 01.06.2007 uten forbehold, jfr overtagelsesprotokoll (Bilag 4).

Ved brev datert 14.07.2007 reklamerer kjøper over forholdene (Bilag 5). Det anføres at hele den elektriske installasjonen i andre etasje er provisorisk og må byttes. Om det elektriske anlegget uttales blant annet: *Jeg gjør oppmerksom på at løse ledninger som tydelig bærer preg av manglende fagmessig utførelse ikke var synlige ved visning. Det har også blitt funnet ikke-fasmonterte, strømførende ledninger i boder.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det reklameres også over feil ved brannmur. Om dette uttales: *Brannmur er ikke satt opp forskriftsmessig, og mangeler lufting i bakkant. ... Det er spor etter pipebrann.*

Kjøper reklamerer også over oversvømmelse på gårdsplass. Om dette uttales: *Tett kum ved innkjørsel medfører at store deler av gårdsplassen blir dekket av vann når det regner. Dette har medført skjevheter og endringer i grunn. Kummen må tømmes og gårdsplass må utbedres. Dette dekkes ikke av kommunale instanser.*

Det blir også reklamert over feil fall i takrenner og at det er observert taksteinsbrud. Om dette uttales det at det har medført råteskader i vindskiene ved inngangspartiet.

Videre reklameres det over feil ved termostat til varmekablene i gulv på bad. Samt at det er skade på våtromstapet og plate bak vaskemaskin på badet, samt at flisleggingen på badet er amatørmessig utført. Om badet uttales: *Det bemerkes at flisleggingen på badet er amatørmessig utført. Dette er spesielt synlig på gulv ved yttervegg, som var skjult under to kommoder ved visning. Det er ikke lagt membran i gulv. Dør til bad er for lav i henhold til gjeldende forskrifter.*

Det reklameres videre over at det har kommet krav om dekning av utgifter i forbindelse med utbedring av privat vei. Det anføres at informasjon om mulige utgifter til dette ikke ble gitt ved salget.

Vedlagt reklamasjonen var brev fra styret i Frognas Vel datert 18.06.2007. Fra dette hitsettes:

Frognas vel har utført en befaring av veiene på Frognas og har i den forbindelse mottatt et tilbud fra NCC om utbedring av veien. Denne utbedringen vil være "lapping" av problemområder og bør skje før telen kommer slik at tilstanden ikke blir enda verre. Vi håper at vi skal få det til i løpet av høsten.

For å få dekket utgiftene til utbedringen kommer vi til å sende ut en faktura til alle boenheter, dvs at også leieenheter vil få faktura. Utleier vil få denne faktura i sin postkasse. Fakturaen vil lyde på et sted mellom kr 500,- og 1.000,-.

De som har gjort gravearbeider i veien vil få et eget brev der det beskrives hvordan ekstrakostnadene vil bli.

Videre var det fremlagt varsel om vedtak fra Øvre Eiker Nett AS datert 07.07.2007. Fra denne hitsettes:

Påviste feil må rettes av registrert installatør

2.etg

1. Installasjonen var provisorisk og må fjernes eller legges opp forskriftsmessig, jfr FEL § 9

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kontor

2. Kabel til stikkontakt var forlagt inne i vegg, det må dokumenteres at det er benyttet rør til kabelen, jf FEL § 9

3. Det må dokumenteres at det er benyttet kasser ved montering av downlights i taket, jf § 9

Bad/gang

4. Samsvarserklæring for anlegget manglet jf FEL § 12

Ved brev datert 18.07.2007 uttaler Protector Forsikring ASA at kravet ikke er tilstrekkelig dokumentert (Bilag 6).

I e-post datert 07.08.2007 kommenterer selgers far de påberopte forhold (Bilag 7). Fra e-posten hitsettes:

Det er ikke gitt noen annen informasjon om bygningen, enn det som er gjort gjennom megler. Alle bygningsdeler som det er reklamasjon på, er fra 1992, bortsett fra nytt tak i bad og gang, samt spotter i tilsvarende rom.

ELANLEGG.

I 2.etg. er elektrisk anlegg slik vi overtok det i 2002. Vi har satt spotter i gang og bad. Dette er utført av firma ABIKON i forbindelse med utbedring av vannskade i tak i gang og bad. Arbeidene er utført av RVS AS. Er ganske sikker på at det er brukt kasser ved montering av downlights.

Det uttales at forholdene ved pipa har vært ukjent for selgerne.

Om gårdsplassen uttales: *Ved ekstremt store mengder nedbør, har det vært vanddam i gården. I Buskerud har vi jo svømmet i vann i juni/juli. Nevnte kum står ikke inne på min eiendom.*

Om takrennene uttales: *Takrenne over inngangspartiet har vi ikke målt graden på. Vi har ikke sett dette som noe problem. Har ikke vært på taket for å se om det er brudd på takstein.*

Om badet uttales:

Termostaten på badet har virket slik at vi har hatt ønsket temperatur på badet. Huset har ikke vært bebodd de siste 6 mnd. Før salget, da min datter og hennes to barn har bodd hjemme hos meg, slik at vi har hatt en jevn temp på 18 g. på badet. Jeg kunne ikke se noe skade på plate på badet da vi fjernet vaskemaskinen, eller hørte noe da huset ble vasket for salg ...

Badet var slik da vi kjøpte huset. Det har vært 2 visninger på huset, har ikke fått noen komm. Til håndtverksmessig utførelse av noen. Kjøper hadde sin far med på visningen og de brukte god tid til å se seg om. Døren på badet er også fra 1992. Har kun skiftet tak på badet. Huset er bygget i 1992 og jeg forventer at huset er bygd etter daværende normer. Våtromsnormen kom ikke før senere.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Om utbedring av veien uttales: *Dette er nytt for oss. Har ikke hørt eller fått noe skriv om dette mens vi eide huset.*

Det fremlegges pristilbud på utbedring av skadene ved inngangspartiet (Bilag 8). Utbedring vil beløpe seg til kr 12740, inkl mva. Vedlagt tilbudet var et bilde av skaden.

Det er fremlagt faktura fra Frognos Vel for utbedring av veien (Bilag 9). Utbedring kom på kr 800 pr boenhet.

Det fremlegges pristilbud for montering av ny brannmur (Bilag 10). Utbedring av forholdet beløper seg til kr 4062,50 inkl mva. Fra tilbudet hitsettes:

Grunnen til at jeg anbefaler deg bytte av brannmur, er at det ikke er lufting bak den gamle brannmuren. Ut i fra dagens krav så skal det være lufting bak brannmuren.

Det fremlegges pristilbud for utbedring av forholdene på gårdsplassen (Bilag 11). Utbedring beløper seg til kr 45.465,- eks mva. Vedlagt tilbudet var et bilde av vanddammen på plassen.

Det fremlegges pristilbud for utbedring/ kontroll av det elektriske anlegget (Bilag 12). Omlegging og kontroll vil beløpe seg til kr 25.062,50 inkl mva.

Det fremlegges befaringsrapport for pipa, datert 03.08.2007 (Bilag 13) Fra rapporten hitsettes:

Skorsteinen er en 3- sjikts elementskorstein av typen icopal. ...Følgende feil/ mangler ble avdekket:

- *Skorsteinens foringsrør har sprekker fra topp til bunn. Det er både horisontale og vertikale sprekker.*
- *Det er ikke korrekt toppavslutning på skorsteinen.*
- *Det er feilmontering ved tilslutning i 1 etg. Her er røykrøret støpt fast med betong noe som kan forklare noe av sprekkdannelsen i skorsteinen. Røykrøret er montert tvers igjennom foringsrøret og treffer motsatt side. Dette vil føre til dårlige trekkforhold osv. Det er også rester av beksot i skorsteinen. Denne har brent så det tyder også på at det har vært en sotbrann i skorsteinen. Med sotbrann kan også skorsteinen sprekke noe som også kan være en årsak til dette.*

Det konkluderes med at skorsteinen ikke bør benyttes før forholdet er utbedret. Det fremlegges også et tilbud på rehabilitering av pipa. Utbedring vil beløpe seg til kr 24.820,- eks mva.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er også fremlagt Sluttkontroll og samsvarserklæring fra de arbeider som ble utført av selger i 2003 (Bilag 14). Det fremkommer spørsmål i sluttkontrollen om kunden er informert om evt mangler ved det øvrige anlegg. Til dette spørsmål har installatøren krysset av for alternativet ”ikke aktuelt”.

Ved brev datert 11.10.2007 avslår Protector Forsikring ASA kravet (Bilag 15). Om pipeskaden opplyser Protector Forsikring ASA at man vil ta stilling til kravet etter at kravet er meldt inn for villaforsikringen. Om kummen etterlyser selskapet opplysninger om den er felles eller om den kun tilhører dette ene huset og om den er privat eller offentlig. Videre uttales:

Under enhver omstendighet fremstår tiltettingen av kummen som et resultat av alminnelig slitasje og bruk av kummen. Kostnader til utbedring av dette kan ikke kreves av selger fordi dette ikke er å regne som mangler etter avhendingsloven. Dette er utgifter man selv må ta ettersom de er påregnelig ut fra boligens eller bygningsdelens alder og stand på kontraktsinngåelsesdatoen.

Om takrennene uttales:

Alle bygningsdeler har en begrenset levetid. Det gjelder også takrenner. 15 år gamle takrenner må det anses påregnelig at kan ha behov for noe oppgraderinger. Ved kjøp av brukt bolig må det alltid påregnes uforutsette kostnader forbundet med mindre feil og mangler ved boligen. Slike kostnader kan ikke kreves dekket av selger. Feilens art og omfang tilsier også at det er kjøper som er nærmest å bære risikoen for denne.

Om utbedringen av veien uttales det at det ikke er godtgjort at selger har kjent til dette. Fra brevet hitsettes: *Under enhver omstendighet er dette kostnader som må forventes når man eier en bolig og må anses som en alminnelig løpende utgift på linje med øvrige private og offentlige avgifter. For det tilfellet at selger skal ha kjent til en forestående utgift knyttet til veien, kan vi ikke se at det har virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt.*

Om brannmuren uttales: *Ved vurderingen av om forholdet utgjør en mangel, må det tas utgangspunkt i de kravene som gjaldt da boligen ble oppført i 1992. Dagens byggeforskrifter har ikke tilbakevirkende kraft. ... Når forholdet ikke utgjør en feil ut fra hva som var vanlig da boligen ble oppført, er det heller ikke grunnlag for å anføre at det utgjør noen rettslig mangel.*

Om det elektriske anlegget uttales: *Vi har fått oversendt samsvarserklæring fra selger på arbeider utført på spot lights/ down lights. ... Vi finner det underlig at det nå er avdekket feil som er bekreftet utført i henhold til forskriftene i 2003. Det er ikke gitt noen opplysninger i salgsdokumentasjonen på at el-anlegget er oppgradert etter at boligen ble bygget i 1992. For at de øvrige feilene ved el-anlegget skal sies å utgjøre mangler må disse ha utgjort feil også i 1992. El-forskriften har ikke tilbakevirkende kraft. Ut fra størrelsen på utbedringskostnadene fremstår ikke forholdene som vesentlige avvik fra forventbar stand...*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 15.10.2007 klages saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring (Bilag 16). Om det elektriske anlegget uttales:

Det som ikke er forskriftsmessig, er hele den elektriske installasjonen i 2. Etasje ...Ikke på noe tidspunkt ble det informert om at det kunne være feil og mangler ved anlegget. Elektrisk arbeid som ikke er utført av faglært personell er å regne som en sikkerhetsrisiko, og utgjør en vesentlig mangel.

Om pipe og brannmur uttales det:

...pipen er ubrukelig i sin nåværende tilstand. Det er dokumentert at det har vært et tilfelle av pipebrann som har forårsaket en mengde innvendige sprekker. Siden jeg ikke har brukt ovnen/pipen, er dette en tilstand som skriver seg fra før min eiertid. Jeg anser ikke at min villaforsikring har noe som helst med feil og mangler fra tidligere eiers eiertid å gjøre, og vil heller ikke akseptere en kostnadsbelastning for dette.

Om oversvømmelsen uttales det:

Jeg aksepterer ikke argumentet om at tiltetting/ oversvømmelse er å forvente, og at det ikke er å betrakte som feil. Det henvises på nytt til innsendt dokumentasjon på feil og kostnader, og jeg påpeker på nytt at dette er en vesentlig feil/mangel ved eiendommen.

Om inngangspartiet uttales det:

Ut fra husets alder og beskrevne tilstand, kan ikke en slik type bygningsfeil forventes. Jeg henviser også på nytt til omtalt takstensbrudd.

Om termostaten til varmekablene på bad anføres det at det ikke var opplyst om denne. Om kostnadene til utbedring av vei uttales det:

Siden mitt første mottatte betalingsvarsel var en henvisning til tidligere informasjon til berørte parter, finner jeg det underlig at tidligere eier ikke har kjennskap til saken. Frognas Vel vil kunne bidra med klarhet i dette. ...Dette er ikke innenfor ordinære kostnader til privat vei, men faller inn i rekken av feilinformasjon jeg har fått i forbindelse med eiendomskjøpet.

For øvrig uttaler kjøper:

Jeg vil i tillegg også gjøre oppmerksom på at eiendommen ser ut til å ha blitt ferdigstilt over tid. Dette ble det ikke informert om, verken i salgsdokumentene eller på visning. I den midlertidige brukstillatelsen, datert 10.04.92, står det at loftsetasjen ikke er ferdig, og at

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

trappen til loftetasje ikke er montert. Det elektriske anlegget i andre etasje må, som innredningen for øvrig datere seg fra et senere tidspunkt enn 1992.

Konklusjon:

Samtlige beskrevne feil og mangler overstiger hva man kan forvente nårman kjøper et 15 år gammelt hus, hvor det foreligger en verditakstrapport som beskriver en eiendom i god stand. De ovennevnte punkter må sies å avvike vesentlig fra hva som kan forventes...

Ved brev datert 19.10.2007 kommenterer selskapet klagen og anfører at skaden knyttet til pipe ikke vil kunne kreves dekket av eierskifteforsikringen dersom den kan dekkes av villaforsikringen (Bilag 17).

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandler saken 05.11.2007 (Bilag 18). Sekretariatet kommer til at forholdene ikke utgjorde noen mangel. Fra avgjørelsen hitsettes:

Klagekontoret for Eierskifteforsikring treffer sine beslutninger utelukkende på de fremlagte dokumentbevis. Dette innebærer at det er en forutsetning for at Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring skal kunne ta stilling til kravet at det er tilstrekkelig opplyst gjennom dokumentbevisene. Sekretariatet bemerker at det er klager som har bevisbyrden for at de påberopte forhold utgjør en mangel. Det innebærer at det ikke vil anses som godtgjort at det foreligger en mangel dersom klager ikke har oppfylt bevisbyrden.

Feil ved det elektriske anlegget:

Det fremkommer av den fremlagte salgsdokumentasjon at selger har opplyst ikke å kjenne til feil ved det elektriske anlegget eller arbeid utført på dette av ufaglærte personer. Det fremkommer av øvrige dokumenter at forholdet det reklameres over er som det var når selger i sin tid kjøpte boligen. I og med at opplysningene gitt i selgers egenerklærings skjema ikke regnes som en objektiv beskrivelse av eiendommen, men kun som et uttrykk for selgers kjennskap til eiendommen jfr LB 2001-955, kan selger ikke anses for å ha gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8. Det er ikke godtgjort at selger kjente til forholdet. Det utgjør følgelig ikke en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Sekretariatet finner forholdet knyttet til kummen og oversvømmelsen av gårdsplassen for lite opplyst til å kunne ta stilling til om det foreligger en mangel. Kjøper kan dermed ikke høres med sitt mangelskrav knyttet til dette forhold.

Sekretariatet finner forholdet knyttet til brannmur for lite opplyst til å kunne ta stilling til om det foreligger en mangel.

Sekretariatet finner at feilen ved pipa er dokumentert. Spørsmålet blir dermed om de påberopte forhold ved pipa utgjør en mangel. Det er ikke godtgjort at selger kjente til forholdet. Det

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

foreligger dermed ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7. I selgers egenerklærings skjema er det opplyst at selger ikke kjenner til problemer med ildsted/ skorstein. Opplysningene i selgers egenerklærings skjema må imidlertid, som nevnt ovenfor, ses som et uttrykk for selgers subjektive oppfatning av eiendommen og ikke en objektiv beskrivelse. Sekretariatet finner på den bakgrunn at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Sekretariatet finner at de påberopte forhold knyttet til takrenner, taksteinsbrudd og defekt termostat, skade på vegg på vaskerom samt ufagmessig flislegging på bad ikke er tilstrekkelig dokumentert. Det foreligger dermed ingen mangel knyttet til det påberopte forhold ved takrennene.

Vedrørende utbedring av vei finner sekretariatet at det ikke er godtgjort at selger kjente til forholdet. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7. Det er heller ikke påvist at det er gitt uriktige opplysninger om forholdet. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Sekretariatet vurderer så om de forhold som er dokumentert kan utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

For at det skal foreligge en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum må det foreligge et vesentlig avvik fra forventbar stand. Det skal foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av hele avtaleforholdet og den påberopte mangels betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra forventbar stand skal det mye til før det foreligger en mangel etter denne bestemmelsen.

Etter det ovenforstående finner sekretariatet at de eneste forhold som kan komme i betraktning ved vurderingen er forholdene knyttet til det elektriske anlegget, sprekkene i skorsteinen, samt utgiftene knyttet til utbedringen av veien.

Sekretariatet finner at kjøper på bakgrunn av at huset er 15 år gammelt i utgangspunktet skal kunne stille forholdsvis høye krav til standard og kvalitet. Ut fra salgsdokumentasjonen fremstår også huset som i god stand, noe som er egnet til å høyne kjøpers forventninger til eiendommen. Forholdene knyttet til elektrisk anlegg og skorstein er forhold som kan medføre fare. Det taler for at forholdene utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Hver for seg er disse påberopte forhold av for lite omfang til at de kan utgjøre en mangel. Sekretariatet for Klagenemnda for eierskifteforsikring finner imidlertid at forholdene til sammen har et såpass stort omfang at de kan utgjøre en mangel. Sekretariatet finner etter å ha lagt til grunn at utbedringskostnadene for forholdene utgjør om lag 2,9 – 3 % av kjøpesummen for eiendommen. Dette er noe for lavt til at det kan anses som en mangel i henhold til rettspraksis. Etter rettspraksis kreves det normalt at utbedringskostnadene utgjør minst 3,1 – 3,5 for at det skal foreligge en mangel. Sekretariatet finner at forholdene etter dette heller ikke samlet utgjør en mangel.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet finner at forholdet knyttet til utbedring av vei ikke utgjør en mangel. Sekretariatet bemerker at det var opplyst i salgsopp-gaven at det var privat vei til eiendommen. Det er en kjensgjerning at det med private veier følger vedlikeholdskostnader. Sekretariatet er av den oppfatning at veiens standard kunne iaktas på visningen og at kjøper dermed måtte være forberedt på at det kunne påløpe utbedringskostnader.

Ved brev datert 01.12.2007 klages saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (Bilag 19). Fra brevet hitsettes:

De totale kostnadene for utbedring av de beskrevne skadene, beløper seg som tidligere nevnt til mer enn 100.000 kroner. Dersom selger hadde gitt informasjon om disse forholdene, slik loven krever, ville jeg ikke ha kjøpt huset. Avhendingsloven sier at selger er pliktig til å informere om eiendommens feil og mangler. Dette har ikke vært tilfelle i denne saken. For øvrig vil jeg påpeke at det i denne saken er irrelevant hvorvidt selger visste om disse feilene eller ikke, som brukes som argument fra KKFES side. Faktum er at dette er mangler som må utbedres for at huset skal få den beskrevne standarden, dermed foreligger det mangel. I henhold til lovvverket, må selger gi riktige opplysninger om eiendommen. Det hjelper ikke at selgeren gir opplysninger i god tro, dersom de senere viser seg å være gale. Det er krav til at helt grunnleggende bygningstekniske forhold skal ha den standarden som lignende eiendommer har. Som kjøper har jeg ingen forutsetninger for å kunne vite om feil på pipe, elektrisk anlegg, oversvømmelse av gårds-plass og feil på vindfang eller noen av de andre feilene – siden dette representerer skjulte feil og mangler.

Uansett hvilken argumentasjon Protector og KFFE velger å gjemme seg bak for å fraskrive seg ansvar for feil på eiendommen, er det et faktum at pipa ikke kan brukes, siden den som beskrevet i dokumentasjon fra Alfa Varme og Pipeservice, er helt ødelagt innvendig... Det er dokumentert at elektriske arbeider i andre etasje ikke har blitt gjort av fagfolk. Som nevnt tidligere, har 2. Etsasje blitt ferdigstilt på et senere tidspunkt enn 1995. ...

Jeg finner det også meget underlig at KFFE kan si at de ikke kan se at selger kunne vite om kostnader tilknyttet utbedring av vei, med tanke på at det i oversendte brev refereres til et tidligere informasjonsbrev til samtlige husstander om dette. Følgelig må selger ha visst om dette, men unnlatt å gi informasjonen videre. Dette er som nevnt en feilkilde blant flere.

Det anføres også at dokumentasjonskravet er oppfylt i og med at kjøper har gitt opplysninger til selskapet om at fagfolkene kan kontaktes. Det opplyses videre om at villaforsikringen ikke vil dekke forhold som stammer fra før eierskiftet.

Klager ønsker videre en beskrivelse av forholdet mellom Klagekontoret for eierskifteforsikring og Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om de påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, første pkt jfr §§ 3-7 og 3-8. Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes også ta stilling til om forholdene utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet pkt.