

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Protector Forsikring ASA
Postboks 1351
0113 Oslo

Trondheim, 16. november 2011

Vår ref.: KKFE 1436

AD. KLAGE PÅ PROTECTOR FORSIKRING ASA SIN AVGJØRELSE I SKADESAK 113182.

Vedlagt oversendes Klagenemnda for Eierforsikring sin avgjørelse i sak 502.

Som det fremgår, ble klager gitt medhold i klagen. For en nærmere begrunnelse vises det til den vedlagte avgjørelse. Selskapet henstilles etter dette om å endre sitt tidligere inntatte standpunkt i saken.

Med vennlig hilsen



Rasmus Brodtkorb
sekretær

Kopi: Help Forsikring AS, Pb. 1870 Vika, 0124 Oslo, att Martin Trømborg

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 502

22.6.2015

Saken omhandler:

Lekkasje fra svømmebasseng.
Reklamasjon. Avhendingsloven § 4-19.

Enebolig oppført i 1999, ble i juli 2012 solgt "som den er" for kr. 6 350 000,-. Overtakelsen fant sted 15.09.2012. Ca. i mai 2014 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over lekkasje og utettheter i membrandekket til terrasse, der det også var et svømmebasseng. Kjøper innhentet vurdering fra takstmann, som konkluderte med at terrassedekket var utett som følge av utettheter i membransjikt. Spesielt overgang membran på terrasse og tettsjikt i basseng hadde svakheter. Selskapet rekvirerte også en takstmann, som bemerket at lekkasjen hadde pågått lengre enn fra april 2014, som var det tidspunktet kjøper oppdaget lekkasjen. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den henvisning at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet etter avhendingsloven (avhl.) § 4-19, 1.ledd. Selskapet var av den oppfatning at det reklamerte forhold burde ha blitt oppdaget på et tidligere tidspunkt. Kjøper klaget saken inn til KFE. Sekretariatet kom frem til at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet etter avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE. Overfor KFE anfører kjøper videre at reklamasjonsfristen må suspenderes etter avhl. § 4-19 tredje ledd. Dette bestrides av selskapet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 197 000,- inkl. mva (kjøpers takstmann).
Kr. 96 300,- eks. mva. (selskapets takstmann).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Det har fra selskapets side blitt anført at det er reklamert for sent. Reklamasjonsfristen etter avhendingsloven § 4-19 første ledd tar til å løpe fra det tidspunktet forholdet ble eller burde blitt oppdaget.

Det er ikke anført fra selskapets side at kjøper faktisk oppdaget forholdet før det tidspunktet kjøper har forklart. Spørsmålet er om kjøper burde oppdaget forholdet tidligere.

Bevisbyrden for at forholdet burde blitt oppdaget før kjøper faktisk oppdaget det, må påhvile selskapet. For å vurdere om selskapet har oppfylt sin bevisbyrde må man ta utgangspunkt i det som er fremlagt av dokumentasjon i saken.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Den eneste dokumentasjonen som er fremlagt som kan underbygge selskapets anførsel, er rapporten fra takstmann Østern (bilag 8 til redegjørelsen). Der uttales det at lekkasjen ser ut til å ha pågått over lengre tid. Nemnda anser dette som en antagelse fra takstmannen som fremstår som svakt underbygget. Klager har på sin side (bilag 10 og 11 til redegjørelsen) gitt en plausibel forklaring på hvorfor forholdet ble oppdaget først på det opplyste tidspunktet. Kjøperne har opplyst at de kun hadde oppholdt seg i teknisk rom én gang – i forbindelse med nedtapping av bassenget. Nemnda finner ingen grunn til å betvile dette, da et teknisk rom ikke er noe sted man vanligvis oppholder seg. Nemnda finner derfor at det ikke er noe som tilsier at forholdet burde blitt oppdaget tidligere. Etter nemndas syn er det dermed reklamert i tide.

Nemnda går så over til å vurdere hvorvidt forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at selger faktisk kjente, eller måtte kjenne til, selve lekkasjen.

Imidlertid har det i korrespondansen mellom partene (se bilag 15 til redegjørelsen) fremkommet at bassenget er bygget av selger, som er opplyst å være rørlegger, og at selger har fått bistand av en venn med membransertifikat. Dette er forhold som det ikke er opplyst om i forbindelse med salget.

Selger kjente åpenbart til hvem som hadde bygget bassenget. Spørsmålet blir om dette er noe kjøper kunne regne med å få opplysninger om.

Nemnda mener som et utgangspunkt at en selger plikter å opplyse om de bygningsmessige arbeider man har utført selv når disse har et visst omfang og gjelder forhold som ikke er hva som kan regnes som «normal» egeninnsats på en bolig. Arbeidene i denne saken er åpenbart mer omfattende og kompliserte enn dette. Det kan stilles spørsmål ved om en selger har plikt til å opplyse om at arbeider er utført av ham selv (eller som i denne saken: med assistanse fra en bygningskyndig bekjent med membransertifikat) dersom personene som har utført arbeidene innehar alle kvalifikasjoner for å utføre arbeidene av angjeldende type. I denne saken fremstår det som uklart om bassenget er bygget av personer med den riktige fagkompetansen. Til dette kommer ytterligere ett moment: I salgsdokumentasjonen var det opplyst at bassenget var bygget mellom ett og tre år før kjøper overtok bruken av boligen. Ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen, ville dermed kjøper ha rett til å reklamere overfor håndverkerne som hadde bygget bassenget dersom det viste seg å være feil ved dette. Denne muligheten – ut over kravet mot selger – har ikke kjøper når arbeidene er utført av selger selv.

Til sammen mener nemnda at når selger ikke har opplyst om omfattende og kompliserte arbeider som han har utført selv, hvor det kan være usikkert om arbeidene er utført av personer med rette fagkompetanse til å utføre arbeidene, og dette i tillegg medfører at kjøper taper en reklamasjonsmulighet han ellers ville ha hatt – hadde kjøper grunn til å regne med å få opplysning om selgers egeninnsats på boligen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Spørsmålet blir så om den manglende opplysningen om egeninnsatsen har innvirket på avtalen. Nemnda finner at ut fra den positive omtalen av bassenget i salgsdokumentasjonen, er det sannsynlig at det ville innvirket på avtalen om selger hadde opplyst at arbeidene var utført på dugnad/ som egeninnsats. For øvrig vises til hva som er anført ovenfor for så vidt gjelder spørsmålet om kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om egeninnsatsen.

Etter dette har nemnda kommet til at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok: Vold, Leisner, Anderssen. Sekretær: Fikseaunet
Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1436

Enebolig ble i juli 2012 solgt "som den er" for kr. 6 350 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

"... **Byggeår**
1999.

Bebyggelse

... Boligen opprinnelig bygget 1999, påbygget 2009-2011 (...) Svømmebasseng har motstrømsanlegg og oppvarming via separat varmepumpe. Røropplegget til svømmebassenget er fra 2011...

... **Standard**
Praktfull og stilig eiendom, som er smakfullt innredet...

... Svømmebasseng med motstrømsanlegg...".

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) opplyste selger at han kjøpte boligen i 2009, og at selger hadde bodd i boligen i 3 år. Videre opplyste selger blant annet:

"... Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei...".

Det ble ved salget også utarbeidet boligsalgsrapport datert 27.06.2012 (**bilag 4**). Fra rapporten hitsettes:

"... Terrasse, balkonger og utvendige trapper

Vurdering

Terrasse utenfor stuen i 1.etg er dels med tregulv og bærende konstruksjoner i stål, og dels terrasse i betong og flis. Det er nedfelt svømmebasseng på denne delen av terrassen (...) Eier opplyser at terrasse og svømmebasseng er bygget i perioden 2009-2011. Det ble generelt påvist normal slitasje ut i fra alder og bruk. Det ble ikke påvist unormale skjevheter eller svikt i konstruksjonen på befaringsdagen.

TG: 1.

VVS

... Det er svømmebasseng som i følge eier har motstrømsanlegg og oppvarming via separat varmpumpe. Det opplyses at røropplegget til svømmebassenget er fra 2011...".

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 15.09.2012 (**bilag 5**).

Takstmann Knut Røer besiktiget eiendommen 22.05.2014, hvorpå det ble utarbeidet takstrapport datert 26.05.2014 (**bilag 6**). Det fremgikk av rapporten at kjøper nylig hadde oppdaget lekkasjer fra terrasse og ned til himling/ tak i underliggende teknisk rom. Fra rapporten hitsettes:

"... Forholdet som omhandles av rapporten dreier seg om lekkasje fra terrasse ned til underliggende teknisk rom.

Takstobjektet: Eiendommen består av en enebolig med opprinnelse fra 1998. Det er oppført et tilbygg i 2010 med svømmebasseng og terrasser, samt garasje i tilknytning til dette...

... Terrasse med basseng er oppført av betong. Bassenget er felt ned i terrasse, hvor terrassegulv rundt er bygget med bærende betongrekke før membran og flissjikt. Det er observert tegn på at det er benyttet smøremembran under flis.

Sak: Eier har nylig oppdaget lekkasjer fra terrasse og ned til himling/tak og dels vegger i underliggende teknisk rom. Rommet inneholder utstyr for svømmebasseng som sandfilter trykktank o.l...

... Boligsalgsrapporten utarbeidet ifm. salget omtaler terrassen, uten å nevne tegn på lekkasjer eller andre svakheter.

Under befaring til undertegnede ble det observert tegn på fuktrenner fra himling mot basseng i teknisk rom. Det er også synlige dråper i himling stedvis.

Det er grunn til å konkludere med at terrassedekket er utett. Dette som følge av utettheter i membransjukt under flis. Det antas at spesielt overgang membran på terrasse og tettesjikt i basseng

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

har svakheter. Det er også to overløpssluk i forbindelse med basseng, disse er montert med membran inntil kanten men uten bruk av klemringer e.l. Dette kan også være svake punkter.

Basert på de observasjoner som er gjort er det grunn til å konkludere med at terrassedekket må renoveres ved at fliser fjernes, membran fornyes med egnet materiale beregnet for utendørs bruk, fortrinnsvis foliemembran e.l. Flisdekke over må fornyes...

... Teknisk rom under basseng har fuktmerker og trehimling i rommet er fuktskadet. Det må legges til grunn at himling må fornyes og at rommet må overflatebehandles etter uttørring...

... kalkyle:

... Sum 197 000,- inkl. mva...

... Rapport 6 000,- inkl. mva... ”.

Ved e-post datert 05.06.2014 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til selskapet (**bilag 7**). Fra kjøpers reklamasjon hitsettes:

”... Som det fremgår av tidligere korrespondanse i saken, er det blitt avdekket fukt i rommet under den utvendige skifterterrassen. Dette skyldes i følge befarende takstmann utettheter i membrandekket. Nødvendig utbedring innebærer en renovering av terrassedekket. For en nærmere beskrivelse vises det til rapporten...

... Det anføres at boligen er mangelfull, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.setning...

... Avhl. § 3-7

Det bes opplyst hvem som har utført arbeidene på terrassen. lekkasjen skyldes ufagmessigheter/slett håndverk og det er nærliggende å anta at utførende håndverker ikke har innehatt den nødvendige kompetansen. Dersom det ikke var benyttet faglærte til å utføre arbeidene skulle dette selvsagt vært opplyst i anledning salget.

Avhl. § 3-9 2.setning

Det anføres at boligen er vesentlig dårligere enn hva kjøper hadde grunn til å forvente.

Terrassen er fremhevet i salgsdokumentene og det er opplyst at terrassen ble bygget i perioden 2010-2011. Membrandekket ligger godt innenfor forventet levetid og det er følgelig upåregnelig at det skal påløpe store kostnader forbundet med en utbedring etter kun få år...

... Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene, totalt kr 197 000,- jf. avhl. § 4-12, 2.ledd... ”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet rekvirerte takstmann Knut Andreas Østern til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet takstrapport etter besiktigelse 18.06.2014 (**bilag 8**). Det fremgikk av rapporten at det så ut som om lekkasjen hadde pågått lengre enn fra april 2014, da forholdet ble oppdaget. Fra rapporten hitsettes:

"... 1. LEKKASJE VED BADEBASSENG:

Kjøper oppdaget en stund etter innflytting fuktmerker/rennmerker i rom under badebasseng. Fuktmerkene kommer til syne på betongvegger til bassenget og på innvendig takhimling som består av panel (...) Forholdet ble oppdaget av kjøper i april 2014 som forklarer dette med at de omtrent ikke har oppholdt seg i dette rommet. Lekkasjen ser ut til å ha pågått over et lengre tidsrom enn fra april 2014 da forholdet ble oppdaget. Membran og flisarbeider som er gjort i tilknytning til bassenget er ikke oppfylt i salgsdokumenter å være utført av fagfolk.

TEKNISK VURDERING

Det er i forbindelse med nedbør at vann trenger gjennom terrassedekket og ned til underliggende konstruksjon. Rennmerkene er oppdaget i overgangen mellom terrassedekket og bassenget slik at utettheter lokaliseres til denne overgangen. Rennmerkene har enkelte plasser størknet og blitt gule/brune. Årsaken til dette er trolig at det har oppstått en kjemisk reaksjon mellom vann/betong. Langs bassengkanten er det lagt en avslutningsflis som er fuget med silikonfuge i bakkant, inn mot resterende fliser. Denne type løsning kan tyde på at silikonfugen/ekspansasjonsfugen er lagt for å veie opp for eventuelle bevegelser i konstruksjonen. Bassenget og terrassedekket er sannsynligvis støpt i forskjellige operasjoner som gjør at det kan oppstå noe bevegelse. Sannsynlig årsak til lekkasje er at det har oppstått små sprekker i membran i overgangen mellom terrassedekke og nedfelt basseng...

... KONKLUSJON

Forskriftskravet til tetthet er ikke oppfylt da det er påvist utettheter i terrassedekke. Vann trenger gjennom i forbindelse med regnvær. Lekkasjen er lokalisert til overgangen mellom terrassedekke og nedfelt basseng. Det er derfor etter undertegneds vurdering ikke nødvendig å utbedre hele terrassedekket. Lokal utbedring er allikevel nødvendig for å forhindre vann å trenge gjennom til underliggende konstruksjon...

*... Kostnader for ovenfor beskrevne arbeider kalkuleres til **kr. 96 300,- eks mva...**".*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev datert 17.07.2014 (**bilag 9**). Selskapet anførte at det var reklamert for sent. Fra selskapets avslagsbrev hitsettes:

"... I henhold til kjøpers egen forklaring skal rennmerkene/fuktmerkene ha blitt oppdaget i april 2014, nærmere to år etter innflytting. Østerns fagkyndige oppfatning er imidlertid at fukt- og rennmerkene har vært synlige i langt lengre tid. I følge Østern har lekkasjen "pågått over et lengre tidsrom enn fra april 2014 da forholdet ble oppdaget". Deres forsikringstakers forklaring på Østerns betenkning skal ha vært at forholdet ble oppdaget såpass sent fordi de omtrent ikke har oppholdt seg i dette rommet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det har formodningen mot seg at kjøper "omtrent ikke" skal ha oppholdt seg i rommet med renne- og fuktmerker da det tekniske anlegget til svømmebassenget er installert i dette rommet. Bilder viser at både pumpesystem og infiltrasjonssystem til bassenget er plassert i dette rommet og det følger av takrapporten til Knut Røer at rommet inneholder både sandfilter og trykktank med videre. Erfaringsmessig må et slikt utstyr jevnlig kontrolleres/betjenes for at svømmebassengets hygieniske forhold samt tiltenkte funksjon skal være ivaretatt.

Ifølge Østern er rennemerkebrune og inntørket, hvilket er en indikasjon på at merkene har vært i rommet over lengre tid. Kjøper kan ikke høres med at forholdet ikke er oppdaget tidligere som en følge av at rommet sjelden brukes, all den tid forholdet burde vært oppdaget på et tidligere stadium da rommet inneholder det tekniske utstyret til svømmebassenget. At forholdet ikke er oppdaget av kjøper tidligere medfører at skadene samtidig kan ha økt i omfang.

Svømmebasseng som er etablert over underliggende rom vil naturligvis medføre en økt risiko for lekkasjer, hvilket tilsier at eier til stadighet bør holde rommet under oppsikt med tenke på eventuelle lekkasjer/utettheter.

Det følger av avhl. § 4-19, 1.ledd at dersom kjøper avdekker et negativt forhold som han ønsker å gjøre gjeldende overfor selger som en mangel, må han reklamere innen rimelig tid etter at forholdet burde ha blitt oppdaget...

... Selskapet er av den oppfatning at forholdet burde ha blitt oppdaget av kjøper på et tidligere tidspunkt. At reklamasjonen først fremsettes i mai 2014 mens fagkyndig har konkludert med at merkene stammer fra lengre tilbake enn april 2014, medfører at reklamasjonen er for sent fremsatt og kjøper har følgelig mistet retten til å gjøre sitt krav gjeldende, jf. avhendingsloven § 4-19, 1.ledd....".

Help Forsikring AS opprettholdt kjøpers krav ved e-post til selskapet datert 20.10.2014 (**bilag 10**).
Fra kjøpers e-post hitsettes:

"... Det bestrides at det i dette tilfellet er reklamert for sent. At selger skulle ha oppdaget forholdet på et tidligere tidspunkt fremstår i bestefall som oppkonstruert.

Boligen ble overtatt i september 2012, på det tidspunktet var rommet nyoppusset og det var da ingen synlige tegn til svikt. Bassenget ble tappet kort tid etter dette. Bassenget ble på ny tatt i bruk i månedsskifte mai/juni 2013 og var i bruk frem til august hvor det ble tappet. Det var på dette tidspunktet ikke synlige tegn på svikt. Forholdet ble ved en tilfældighet oppdaget i april i år og det ble reklamert kort tid etter dette.

At forholdet har vært synlig i lengre tid og at kjøper derfor burde ha oppdaget lekkasjen på et tidligere tidspunkt beror utelukkende på spekulasjoner. Kjøper reklamerte da forholdet ble oppdaget. Som det fremgår over, har bassenget vært i bruk i kortere perioder, og har ellers stått tomt. At kjøper

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

til stadighet burde ha undersøkt rommet også når det ikke har vært vann i bassenget kan ikke forventes. Kjøper har brukt rommet slik god skikk tilsier, og det har ikke vært mulig for kjøper å avdekke forholdet på et tidligere tidspunkt.

Krav om prisavslag opprettholdes følgelig... ”.

Ved e-post datert 10.03.2015 klaget Help Forsikring AS saken inn for KKFE (**bilag 11**). Kjøper opprettholdt sine tidligere anførsler. Fra kjøpers klage hitsettes:

” ... Avhl. § 3-9, 2.setning

Etter denne sides syn er boligen vesentlig dårligere enn hva kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 2.setning...

... Avhl. § 4-19

Det er reklamert rettidig.

At selger skulle ha oppdaget forholdet på et tidligere tidspunkt fremstår som oppkonstruert.

Boligen ble overtatt i september 2012, på det tidspunktet var rommet nyoppusset og det var da ingen synlige tegn til svikt. Bassenget ble tappet kort tid etter dette. Bassenget ble på ny tatt i bruk i månedsskifte mai/juni 2013 og var i bruk frem til august hvor det ble tappet. Det var på dette tidspunktet ikke synlige tegn på svikt. Forholdet ble ved en tilfældighet oppdaget i april i år og det ble reklamert kort tid etter dette.

At forholdet har vært synlig i lengre tid og at kjøper derfor burde ha oppdaget lekkasjen på et tidligere tidspunkt beror utelukkende på spekulasjoner. Kjøper reklamerte da forholdet ble oppdaget. Som det fremgår over, har bassenget vært i bruk i kortere perioder, og har ellers stått tomt. At kjøper til stadighet burde ha undersøkt rommet også når det ikke har vært vann i bassenget kan ikke forventes. Kjøper har brukt rommet slik god skikk tilsier, og det har ikke vært mulig for kjøper å avdekke forholdet på et tidligere tidspunkt.

Avhl. § 4-12 2.ledd

Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene, totalt kr 197 000... ”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 24.03.2015 (**bilag 12**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 07.04.2015 (**bilag 13**). Sekretariatet kom frem til at kjøper hadde reklamert for sent til selskapet etter avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

” ... Det er på det rene at det er reklamert innen den absolutte reklamasjonsfristen på fem år. Spørsmålet blir om det er reklamert innen rimelig tid etter at forholdet ble eller burde blitt oppdaget.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet bemerker at det i den fremlagte dokumentasjonen ikke fremkommer nøyaktig når reklamasjonen ble fremsatt, men legger til grunn at den ikke kan ha blitt fremsatt tidligere enn april 2014, da det er opplyst at forholdet rent faktisk ble oppdaget.

Sekretariatet bemerker videre at dokumentasjonen generelt fremstår som noe mangelfull. Det er ikke mulig for sekretariatet å vurdere kjøpers anførsel om at merkene ikke var synlige i august 2013. Sekretariatet er av den oppfatning at dersom det ikke foreligger dokumentasjon som tilsier noe annet må det legges til grunn at overflatene i det tekniske rommet har hatt samme tilstand som vist på bildene i rapporten fra Østern også senest ved nedtapping av bassenget i 2013. Sekretariatet er følgelig av den oppfatning at forholdet senest på det tidspunkt burde blitt oppdaget.

Fra august 2013 til april 2014 er det 7-8 måneder. Dette er om lag det dobbelte av hva som normalt anses som «innen rimelig tid». Det er ikke dokumentert forhold som tilsier at fristen i dette tilfellet skal være lengre enn hva den normalt er. Sekretariatet har etter dette kommet til at det er reklamert for sent.”

Help Forsikring AS klaget saken inn til KFE ved e-post datert 21.04.2015 (**bilag 14**). Fra kjøpers klage hitsettes:

”... Vi ønsker å opprettholde klagen i saken og sende saken videre til klagenemnda.

I vurderingen er det lagt til grunn at det ikke er mulig for sekretariatet å vurdere kjøpers anførsel om at merkene ikke var synlig i august 2013. Da bassenget ble nedtappet var det ikke synlige merker eller tegn til lekkasje i teknisk rom. Reklamasjonsfristen starter å løpe når kjøper har skaffet seg oversikt over misligholdet. Kjøper oppdaget merker i teknisk rom i april 2014 og fikk da oversikt over skaden.

I tillegg anføres at selger har handlet grovt uaktsomt etter § 4-19 tredje ledd. Selger kan ikke fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er utført av faglærte, slik at det må legges til grunn at arbeidet er utført av ufaglærte eller ved egeninnsats. I så tilfelle har selger holdt tilbake opplysninger om eiendommen som kjøper måtte regne med å få.”

Selskapet oversendte sine merknader til KFE ved e-post datert 18.05.2015 (**bilag 15**). Fra selskapets e-post hitsettes:

”... Selskapet vil kort kommentere klagers anførsel om avhl. § 4-19 tredje ledd.

Vi viser til lagmannsrettens dom LB-2012-56608...

... Lagmannsretten uttaler her at man må ta stilling til om selger har gitt mangelfulle opplysninger etter avhl. § 3-7 for å kunne si noe om avhl. § 4-19 tredje ledd.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avhl. § 3-7:

Selger har opplyst at han selv aldri har erfart dette problemet. Videre opplyser selger at han selv har stått for en del av arbeidene med dekket, men at han har hatt hjelp fra en bekjent med membransertifikat. Selv er selger rørlegger. Selskapet kan ikke se at det er sannsynliggjort at selger måtte ha kunnskap om forholdet da kjøper reklamerer først i mai 2014, ett og ett halvt år etter overtagelse. De kumulative vilkår etter avhl. § 3-7 er ikke oppfylt og vi kan ikke se at selger har misligholdt sin opplysningsplikt... ”.

KFE bes ta stilling til hvorvidt det er reklamert i tide, og hvorvidt lekkasje fra basseng utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, og 3-9 annet punktum.