

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 323

07.02.12

Saken omhandler:

Feil ved utførelsen av tak. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.

Enebolig oppført i 1962, ble i oktober 2010 solgt "som den er" for kr. 1 450 000,-. Overtakelsen fant sted 01.11.2010. I juni 2011 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over taklekkasje. Det ble innhentet fagkyndig pristilbud, hvor det fremgikk at arbeider på tak var feil og dårlig utført. For å unngå store råteskader i huset måtte taket legges på nytt. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til skaden ettersom det var selger selv som hadde utført arbeidet ved taket. Videre ble det anført at skaden burde ha blitt avdekket av takstmann som utformet verdi- og lånetaksten. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at selger i sin egenerklæring hadde opplyst om at arbeidet ved tak var utført av selger som ufaglært. Videre utgjorde ikke skaden et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt, ettersom eiendommen var fra 1962, og kjøper kunne ikke forvente at taket var bygget fagmessig. Etter nok et avslag fra selskapet, klaget kjøper saken inn til KFFE, og fastholdte at selger måtte ha kjent til feil ved tak, ettersom selger hadde bebodd huset siden taket ble omlagt i 2009. Videre ble det anført at det i salgsdokumentene hadde blitt brukt som et salgsfremmende argument at taket var lagt i 2009. Til slutt fastholdte kjøper at forholdet ved taket skulle ha blitt oppdaget av takstmannen, og at utbedringskostnadene ved boligen samlet sett utgjorde mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at feil ved tak verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatet bemerket imidlertid at det var i tvil når det gjaldt mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper har bedt om å få sekretariatets avgjørelse overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 105 400,- inkl. mva (utbedringskostnader)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om feilkonstruksjonen på taket utgjør en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets vurdering av 12.12.11. Avgjørelsen følger av sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Spørsmålet for nemnda er etter dette om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punkt. I henhold til denne bestemmelsen utgjør forholdet en mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

De utbedringsarbeider som er beskrevet og kostnadsberegnet i pristilbudet fra Multiservice av 13.07.11 (Bilag 8 til redegjørelsen), er ikke bestridt fra selskapets side. Nemnda legger derfor til grunn at arbeidene teknisk sett er påkrevd, at det er nødvendig med en utskiftning av hele taket og at utbedringskostnadene vil beløpe seg til i overkant av kr 100 000.

Av salgsdokumentasjonen fremgikk det at nytt tak var utført av selger som egeninnsats. Dette utgjør en viss risikoopplysning med hensyn til kvaliteten på det utførte arbeidet, noe som igjen reduserer hvilke berettigede forventninger klager kunne ha til taket. Nemnda bemerker i denne sammenheng at den er enig med selskapet i at det i vurderingen av om feilkonstruksjonen på taket utgjør en mangel, ikke kan legges vekt på at selger i sitt egenerklæringsskjema hadde opplyst at han hadde våtromssertifikat, jf. selskapets brev til KFE av 04.01.12 (Bilag 17 til redegjørelsen).

På overtakelsestidspunktet var imidlertid taket kun ett år gammelt. Taket må nå rives og gjenoppbygges. Utbedringskostnadene beløper seg til noe over kr 100 000. Nemnda finner det klart at dette avviker fra hva en kjøper måtte forvente, selv om det var opplyst at taket var lagt ved egeninnsats.

I den samlede mangelsvurderingen, tar nemnda også i betraktning at selskapet tidligere har utbetalt et prisavslag stort kr 87 500 til klager, på grunn av mangler ved eiendommens bad og elektriske anlegg (Bilag 6 til redegjørelsen). Den tidligere utbetalingen tilsvarer ca. 6 % av kjøpesummen. Når nemnda ser hen til dette, finner nemnda etter en samlet vurdering at feilen ved taket utgjør en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Nemnda er ikke bedt om å ta stilling til prisavslagets størrelse. Nemnda finner likevel grunn til å bemerke at opplysningen om egeninnsatsen på taket er å anse som en risikoopplysning. Ved en nyetablering av taket får klager et fagmessig bygget tak, i stedet for et tak utført av en amatør som klager måtte regne med ut fra salgsdokumentasjonen. Det representerer en fordel for klager å få oppgradert taket på denne måten. I vurderingen av prisavslagets størrelse må det gjøres fradrag for denne forbedringen.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-994.

Enebolig ble i oktober 2010 solgt ”som den er” for kr. 1 450 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

” ... Byggeår: Ca. 1960...

... Byggeår for større
Moderniseringsarbeider: ... Nytt tak i 2009.

Byggemåte ... Stein på taket fra 2009.”.

I selgers egenerklæringskjema (**bilag 3**) opplyste selger at selger kjøpte boligen i 2004, og hadde bodd i boligen i 6 år. Videre opplyste selger blant annet:

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

8.1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Svar: Ja.

8.2. Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.
Svar: Ufaglært. Hvis faglært, hvem: Nytt tak 2009 utført av eier.”.

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 30.07.2010 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

” ... 4. BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

... Enebolig
Byggeår: 1960

Konstruksjon Utvendig

... Taket har en bærende konstruksjon av tre og er tekket med takstein. I følge eier ble taket omlagt i 2009...

... **Innvendig**

... Avløpet er ikke luftet over tak...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... 5. BEREGNINGER

... *Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst.arbeider): 850 000.*”.

Kjøper overtok eiendommen den 01.11.2010, og signerte overtakelsesprotokollen med noen små bemerkninger (**bilag 5**).

Like etter overtakelsen avdekket kjøper mangler knyttet til bad og elektrisk anlegg, hvilket ble kompensert av selskapet med kr. 87 500,-. Korrespondansen mellom partene er fra november 2010 (**bilag 6**). Forholdene er oppgjort mellom partene og ikke tema for KFE.

Ved e-post datert 09.06.2011 reklamerte kjøper v/ Help Forsikring AS til selskapet (**bilag 7**). Det ble reklamert over fukt og saltutslag i kjeller, samt mulig taklekkasje. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

”Nylig har [kjøper] blitt kjent med at det er fukt og saltutslag i kjelleren. Det er også avdekket en mulig taklekkasje.

Det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått...”.

Kjøper innhentet pristilbud på omlegging av tak fra firmaet Multiservice datert 13.07.2011 (**bilag 8**). Av tilbudet hitsettes:

”Viser til meget hyggelig befaring 130711. Problemet med taket er at arbeidet som er utført er feil og dårlig utført, det er brukt for små sløyfer og lekter, hvis dette ikke blir rettet snarest så vil Dere få store råteskader innvendig i huset. Ta ned eksisterende stein, rive underlagspapp, sløyfer, lekter, sjekke undertaket for råteskader, lekke ny polyesterunderlagspapp, impr. Sløyfer, lekter, legge stein tilbake, heltrukke pipe og luftehatt, impr. Vindskier, israftbeslag.

Jobb og materialer = 105 400 kr inkl. mva.

Råteskader belastes med 250 kr timer + materialer + mva.”.

Kjøper oversendte pristilbudet til selskapet ved e-post datert 14.07.2011 (**bilag 9**). Her bemerket kjøper blant annet:

”For kort tid siden ble det registrert sorte merker i himlingen. Etter nærmere undersøkelser viser det seg at dette er en råteskade. Som det fremgår av tilbudet fra Multiservice er omleggingen av taket i 2009 feil og dårlig utført, blant annet ved at det er brukt for små sløyfer og lekter. Dette vil føre til store råteskader dersom man ikke utbedrer forholdet...”

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Skaden må ses i sammenheng med tidligere reklamasjoner, utbedring fra selger og utbetaling fra Protector. Det anføres at det er grunnlag for ansvar både etter avhl §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Misligholdt opplysningsplikt:

Selger har selv bebodd boligen i perioden fra taket ble lagt til boligen ble solgt. Ettersom råteskaden oppdages kort tid etter overtakelse, må også selger ha kjent til denne skaden.

Det er også et forhold som skulle blitt avdekket ved utarbeidelse av takstrappporten.

Det anføres at det foreligger mangel etter avhl §§ 3-7 og 3-8.

Vesentlighetsvurderingen:

Under enhver omstendighet er avviket fra det våre kunder kunne forvente så alvorlig og omfattende at vesentlighetskriteriet i avhl § 3-9, 2.pkt er oppfylt.

De totale utbedringskostnadene for feil ved det elektriske anlegget, ufagmessigheter på badet og feil utført legging av tak er estimert til totalt kr 295 088,-. De alvorlige manglene som er registrert, samt kostnadsomfanget som tilsvarer 20,4 % av kjøpesummen tilsier at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperne kunne forvente.

Det anføres at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

Krav om prisavslag:

Det kreves prisavslag lik pristilbudet for omlegging av taket, totalt kr 105 400,-. Dersom det under utføringen av arbeidet konstateres råteskader vil kravet økes som skissert i pristilbudet... ”.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon ved brev datert 11.08.2011 (**bilag 10**). Selskapet begrunnet avslaget med at feil ved tak verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Av selskapets avslag hitsettes:

”... Vi kan ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Selger har ikke opplevd problemer med taket i sin eiertid og han har gitt opplysninger om ufaglært arbeid. Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1.ledd.

Spørsmålet er da om forholdene er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn dere hadde grunn til å regne med...

... Boligen er bygget i 1962 og det er gitt opplysninger ved salget om at selger selv har gjort arbeid på taket og at dette er å anse som arbeid gjort av ufaglærte, se selgers egenerklæring. Det kan da ikke forventes at taket er bygget fagmessig og at deres kunde oppdager ufagmessigheter ved taket, er en påregnelig følge av gitte opplysninger og i henhold til kontrakt, jfr §§ 3-1 og 3-10.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vår vurdering er at det ikke foreligger noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget, jf. avhl. § 3-1, og uansett ikke tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav... ”.

Kjøper opprettholdte kravet ved e-post til selskapet datert 18.08.2011 (**bilag 11**). Her anførte kjøper:

”... Det er riktig slik dere skriver at selger opplyser å ha utført arbeider på taket ved egeninnsats. Ufagmessighetene har imidlertid vært skjult for kjøper helt frem til lekkasjen ble registrert. Disse ville ikke latt seg avdekke ved en nærmere inspeksjon av taket av kjøper verken før kjøpet eller ved overtakelsen. Ved overtakelsen lå det dessuten snø på taket, noe som ytterligere vanskeliggjorde en slik avdekking.

I samtale med takstmann Odd Ø. Hovde, som utarbeidet verdi- og lånetaksten i juli 2010, har undertegnede fått opplyst at han ikke var kjent med at taket var lagt ved egeninnsats av ufaglært person. Taksten er altså satt ut fra den forutsetning at taket ble lagt nytt i 2009 av faglært arbeidskraft.

Jon Åge Lappebakken fra Multiservice har gitt pristilbud på å utbedre taket. I følge ham er taket så amatørmessig lagt at det må legges på nytt. Lappebakken sier at ufagmessigheter som manglende beslag rundt pipen og skjevt lagte takstein langs takrenner er noe en fagperson kan se fra bakkenivå. I en verdi- og lånetakst besiktiges taket normalt fra bakkenivå. Takstmann Hovde har på tross av en slik besiktigelse ikke kommentert eller tatt hensyn til ufagmessighetene ved takseringen.

Denne siden er av den oppfatning at ufagmessigheten burde vært oppdaget av takstmann ved befarings, og at kjøper følgelig skulle fått informasjon om dette før kjøpet.

Da boligen fremstår som i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, opprettholdes tidligere fremsatte krav om prisavslag, jf. avhl. §§ 4-12, jf. 3-9, 2.pkt. ”.

Selskapet avsto på nytt kjøpers krav ved brev datert 06.10.2011 (**bilag 12**). Selskapet opprettholdte sin tidligere avgjørelse, og bemerket:

”... Ved vurderingen av hvorvidt det foreligger en mangel etter loven må man ta utgangspunkt i en helhetsvurdering av den avtale som er inngått. Dette innebærer at forhold som det er opplyst om ikke utgjør en mangel jf. avhl. § 3-1, jfr. 3-10.

Som nevnt i vårt brev datert 11.08.2011, er det opplyst i selgers egenerklæring at arbeid på taket er gjort av eier selv. Det er videre opplyst i salgsprospektet at man som kjøper plikter å sette seg inn i selgers egenerklæring. Vi kan følgelig ikke se at boligen avviker fra det deres kunde kunne forvente på kontraktstidspunktet, jfr. § 3-9, 2. ledd.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vår avgjørelse av 11.08.2011 opprettholdes. ”.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 29.11.2011 (**bilag 13**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8

Lekkasjen ble oppdaget kort tid etter overtakelsen. Ettersom selger har bebodd boligen fra taket ble lagt om i 2009 til boligen ble solgt, må selger ha kjent til skaden.

Selger har opplyst at han har formell kompetanse til å bygge våtrom. Følgelig må han ha hatt kunnskap om hvordan et tak skal bygges for at dette skal bli tett og få tilstrekkelig lufting. Det er likevel ikke opplyst om feilene ved legging av taket ved salget. Tvert i mot er det benyttet som et salgsfremmende argument at taket er nytt i 2009.

I alle tilfeller er feilene ved taket et forhold som skulle blitt oppdaget av takstmann ved utarbeidelsen av takstrappporten. Takstmann (...) som utarbeidet verdi- og lånetaksten var ikke kjent med at taket var lagt av selger selv. Boligens verdi er følgelig beregnet ut fra at taket er fra 2009 og at arbeidet er utført av faglærte.

Det anføres at forholdet utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Mangel etter avhl. § 3-9, 2.alternativ

Det har tidligere blitt reklamert over feil ved det elektriske anlegget og ufagmessigheter på badet. For disse forholdene ble kjøper tilbudt prisavslag fra Protector med kr. 87 500.

De totale utbedringskostnadene beløper seg til kr. 212 588 og at feilene ved boligen er svært alvorlige.

Avvikene fra kontraktsmessig stand er betydelig og det anføres at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 annet alternativ. ”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 05.12.2011 (**bilag 14**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 12.12.2011 (**bilag 15**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at feil ved tak verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatet bemerket imidlertid at det var i tvil når det gjaldt mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatets mangelsvurdering hitsettes i sin helhet:

”Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningen ikke ble gitt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at taket var lagt om i 2009, og at dette var gjort av selger som var ufaglært. Det er følgelig ikke holdt tilbake opplysninger om at taket er bygget av ufaglært.

Spørsmålet blir så om selger kjente til feilene ved taket. Det er ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var feil ved taket. Uten opplysninger om annet må det legges til grunn at selger har utført arbeidene på en måte han selv oppfattet som tilfredsstillende.

Det er heller ikke sannsynliggjort at takstmannen kjente eller måtte kjenne til feil ved taket.

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

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger.

Det er ikke sannsynliggjort at selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det skal bemerkes at opplysningen gitt i egenerklæringens pkt 8 kun er å anse som en angivelse av selgers subjektive kunnskap om eiendommen, og kan ikke anses som en objektiv beskrivelse av eiendommens tekniske tilstand.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Det følger av avhendingsloven § 3-9, annet punktum at en eiendom har en mangel dersom den avviker vesentlig fra det forventbare. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder feilens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før et avvik fra det forventbare utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Det er i saken vist til tidligere sak om feil på elektrisk anlegg og feil på bad. Det er for sekretariatet ikke fremlagt dokumentasjon knyttet til denne saken, men det er opplyst at det ble gitt et prisavslag stort kr 87.500,- for disse forhold. Ved vurderingen vil det være aktuelt å vurdere boligen og manglene samlet, slik at også disse forhold skal inngå i vurderingen.

Det dreier seg i dette tilfellet om en bolig som er bygget rundt 1960. Kjøper må derfor være forberedt på at det kan foreligge negative forhold ved boligen.

Det er imidlertid gitt opplysninger om at taket ble lagt i 2009. Imidlertid ble det opplyst om at taket var utført ved egeninnsats og at selger var ufaglært. Det kan, etter sekretariatets oppfatning, ikke legges særlig vekt på at det var opplyst at selger hadde våtromssertifikat.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Utbedringskostnadene for taket alene utgjør kr 105.400,-. Sekretariatet er noe usikker på hvordan den samlede utbedringskostnaden skal vurderes da det tilsynelatende foreligger enighet om at de øvrige forhold er oppgjort med kr 87.500,-. Sekretariatet finner imidlertid at utbedringskostnadene uansett er tilstrekkelig høye til at det ut fra utbedringskostnadene alene ikke kan konkluderes med at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare. Samlet sett er utbedringskostnadene så høye at de taler for at det foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare.

Imidlertid er det opplyst om at taket er bygget av selger selv, og det er opplyst at selger er ufaglært. Sekretariatet finner at denne opplysningen er egnet til å svekke kjøpers forventninger betydelig, da takteking og takkonstruksjon er bygningsdeler som krever god byggfaglig kompetanse og at manglende slik kompetanse kan få store konsekvenser for kvaliteten på arbeidet.

Sekretariatet er i betydelig tvil, men har kommet til at feilen på taket ikke medfører at eiendommen avviker vesentlig fra det forventbare. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. ”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev datert 16.12.2011 (**bilag 16**). Av kjøpers klage hitsettes:

”Det vises til mottatt vurdering fra Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Vurderingen bes overprøvd av Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Det vises til innsendt dokumentasjon for begrunnelse av klagen. Denne side vil likevel komme med ytterligere bemerkninger.

Legging av tak er en type arbeid som mange boligeiere utfører som egeninnsats. Materiale til taklegging fås kjøpt i de fleste byggvareforretninger. Samme sted er anvisninger for konstruksjon og legging av tak tilgjengelig. Det må legges til grunn at det er enkelt å få riktig informasjon om hvordan arbeidet skal utføres. Kjøpere av eneboliger hvor taket er opplyst å være lagt som egeninnsats må kunne stole på at selger har fulgt de lett tilgjengelige anvisningene.

Det man imidlertid kan forvente når det er opplyst at taket er utført som egeninnsats, er at den estetiske utføringen er feilfri. Grunnleggende konstruksjonsfeil må man ikke forvente. ”.

Selskapet oversendte sine kommentarer til KFE ved e-post datert 04.01.2011 (**bilag 17**). Her bemerket selskapet:

”Det er opplyst i salgsdokumentene at taket er utført som egeninnsats. Det kan ikke legges vekt på at selger har våtromssertifikat, slik det anføres fra HELPs side. Dette er også Sekretariatet enig i. Når arbeid er gjort som egeninnsats, er det høyts påregnelig med ufagmessigheter. Slike opplysninger er egnet til å redusere kjøpers forventninger til arbeidets kvalitet og fagmessighet betydelig. Det vil

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

følgelig ikke utgjøre et avvik fra den avtalen som er inngått mellom kjøper og selger, jfr. § 3-1, når det etter eierskifte oppstår skader som følge av ufagmessig arbeid.

Forholdet vil heller ikke kvalifiseres til lovens strenge krav til at avviket må være vesentlig, jfr. § 3-9, 2.ledd. Det må i denne vurderingen legges vekt på hvilke opplysninger som ble gitt med salget og som danner grunnlag for hva en kjøper kan forvente. I dette tilfellet må en kjøper forvente at det foreligger feil ved taket, all den tid det er gitt opplysninger om ufaglært arbeid. Huset er bygget i 1962 og alder er alene en indikator på at bygningsdeler kan ha funksjonssvikt. Selv om utbedringskostnadene totalt sett vil være av en slik størrelse at de utgjør en mangel sett hen til prosentberegninger, kan det i denne saken ikke være avgjørende. Når det er gitt risikopplysninger som tilsier at en kjøpers forventninger må være betraktelig svekket i forhold til boligens standard, vil ikke forholdet utgjøre en mangel i lovens forstand.”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved utførelse av tak utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.