

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE – 198

25.05.10

**Saken omhandler:** Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, annet punktum, samt § 4-19, første ledd.

Enebolig oppført i 1860 ble i 2008 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr 2.900.000,-. Det er reklamert over feil ved drenering, feil masser under tilbygg og feil ved vindu.

Det har blitt anført at det er gitt uriktige opplysninger/ holdt tilbake opplysninger. Protector Forsikring ASA har anført at det er reklamert for sent, at boligen manglet rødrenering og at denne derfor ikke kunne påkobles kommunalt net, samt at det ikke er feil masser under tilbygg.

Antatt økonomisk omfang: kr 582.450,-.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

#### Drenering, masse under tilbygg

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med sekretariatet sin vurdering av 24.03.10. Vurderingen er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne.

#### Kloakkanledning

Når det gjelder dette forholdet, er nemnda enig med sekretariatet i resultatet. Nemnda bemerker imidlertid at mangelsspørsmålet er knyttet til en tilbakeholdt opplysning etter avhendingsloven § 3-7 og ikke en uriktig opplysning etter § 3-8, slik sekretariatet legger til grunn i sin vurdering.

#### Vindu 2.etg, avhendingsloven § 4-19

Nemnda er enig med sekretariatet sin vurdering og det vises derfor til denne.

#### Prisavslagets størrelse

Spørsmålet om utbedringskostnadenes størrelse, vil i noen grad avhenge av en vurdering av tekniske forhold som nemnda ikke har forutsetninger for å vurdere. Forholdet avvises derfor fra realitetsbehandling. Det vises her til § 8, jf § 5 bokstav B i mandatet for Klagekontoret For Eierskifteforsikring.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

### Konklusjon:

Spørsmålet om fastsettelse av prisavslaget størrelse avvises. For øvrig gis klager ikke medhold.

---

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i sak 11874-002-644

Enebolig, oppføyt i 1860, senere påbygget og ombygget ble i 2008 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr 2.900.000,- jf kjøpekontrakt (**Bilag 1**)

Forut for avtaleinngåelsen fikk kjøper seg forelagt blant annet salgsoppgave, selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikringen og boligsalgsrapport (**Bilagene 2, 3 og 4**)

Av salgsoppgaven fremkommer det at opprinnelig byggeår er 1860, men at boligen har blitt bygget på i flere omganger. I fremkommer følgende om rom i andre etasje: ”*et trivelig kontor/hagestue med store vindusflater og utsikt*”.

I selgers egenerklæringsskjema har selger krysset av for ”JA” på spørsmål om selger kjenner til om det er/ har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren. I kommentar har selger skrevet ”*Innsig fra gateplan (mangler platon)*”.

Videre har selger krysset av for ”JA” på spørsmål om selger kjenner til om det er feil ved/ utført arbeid/ vært kontroll på vann/ avløp. I kommentarfeltet har selger skrevet ”*Skiftet hovedkloakk 2007*”.

Selger har også krysset av ”JA” på spørsmål om selger kjenner til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år. I kommentarfeltet har selger skrevet ”*Drenering fra gateplan 2007*”.

Selger har i egenerklæringsskjemaet krysset av for ”NEI” på spørsmål om selger kjenner til manglende ferdigattest/ påbud/ heftelser/ krav vedrørende eiendommen.

I boligsalgsrapporten fremkommer følgende i rapportens sammendrag:

”*Boligen har hatt større oppgraderinger de senere år. Generelt er det bra tilstand på boligen. Fuktproblemer i kjeller bør utbedres. Ellers er det behov for vanlig vedlikehold.*”

Fra punktet om grunnmur hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*”Grunnmur er i varierende alder. Tg 1 og 1-2. En del av muren har jordkjeller, dette er en risikokonstruksjon, med tanke på fare for fukt i oppforet bjelkelag Tg 2”*

Fra punktet om drenering hitsettes:

*”Deler av boligen er drenert. Tg 1-2. Resterede mangler, bør etableres. Tg 2-3.*

*Deler av boligen har utvendig fuktsikring, her mangler topplst. Tg 1-2”*

Fra punktet om vinduer og dører hitsettes om vinduene:

*”Vinduer er i varierende alder. Fra 1978 og nyere. Tg 2 og 1. Normal levetid på vinduer er 20-60 år. Normal levetid på ruter er 20-25 år. Et par vindusruter er punktert.”*

Fra punktet om renner, nedløp og beslag hitsettes:

*”Plastrenner er intakte. Et nedløp mangler kobling, vil bli ordnet i flg eier. Tg 1-2”*

Fra punktet om rom under terreng hitsettes:

*”Innredning av kjeller er foretatt i nyere tid. All innredning i eldre kjellere er risikoeksponert for noe fukt og påfølgende fare for biologisk aktivitet. Tg 2. Ved ekjllerdør er det noe fuktutslag i veggen, har ført til fuktupptak i golvspon i bod. Tg 2 Det er lagt platonplate under sponplater, en fuktteknisk bra løsning, men dette forutsetter bruk av luftelister langs vegger.”*

Fra punkt om terrengforhold hitsettes:

*”Boligen ligger i et lett skrånende terreng, med noe manglende fall på terrengdorhold fra muren, mot en side i hagen.*

Det er fremlagt pålegg om tilknytning til kommunale avløpsledninger samt separering av private stikkledninger, datert 01.12.2003 (**Bilag 5**)

Fra brevet hitsettes:

*”De pålegges herved å legge om avløpet fra Deres eiendom til separatsystem. Avløpet må separeres fullstendig helt frem til tilknytningspunkt på kommunens hovedledninger. Tak- og dransvann skal ledes i en overvannsledning, mens avløp fra toalett og vasking skal ledes i en spillvannsledning.”*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Videre hitsettes fra brevet begrunnelsen for vedtaket:

*”Deres private stikkledninger har ikke separatsystem og tilfredsstillende derfor ikke dagens krav. Når kommunen skiufter ut hovedledningene til separatsystem, blir også berørte eiendommer i saneringsområdene pålagt å gjennomføre tilsvarende omlegging.”*

I brevet gis det frist for utførelse til 01.06.2004. Det opplyses om kommunens tilskudsordning, samt at unnlattelse av å overholde fristen vil kunne medføre tvangsmulkt.

Videre er det fremlagt varsel om tvangsmulkt, datert 31.05.2007 (**Bilag 6**)

Fra brevet hitsettes:

*”Vi har ikke mottatt dokumentasjon på at arbeidet er blitt utført innen fristen. Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende dokumentasjon på at Deres avløp er separert og tilknyttet offentlige avløpsledninger med separatsystem innen 2. Juli 2007, vil vårt tilbud om tilskudd bortfalle.*

*Så lenge De ikke har utført separering og tilknytning av Deres stikkledninger, vil allikevel kommunens pålegg overfor Dem bli opprettholdt. Er ikke arbeidet utført og dokumentert innen ovennevnte frist, vil vi starte med å ilegge Dem tvangsmulkt ... . Det må påregnes at tvangsmulktens størrelse settes til kr 300,- pr dag, eventuelt økende til kr 500,- pr dag om kommunen finner det hensiktsmessig, og at tvangsmulkten løper inntil kommunen mottar skriftlig melding fra godkjent foretak om at separering er utført.”*

Ved brev datert 21.09.2009 reklamerer kjøper over feil ved dreneringen, kommunalt pålegg vedrørende avløp og ikke drenerende underlag for tilbygg. (**Bilag 7**)

Fra brevet hitsettes vedrørende kommunale pålegg:

*”Under pkt 13 [i egenerklæringsskjemaet] har selger svart at han ikke kjenner til manglende ferdigattest/ påbud/ heftelser/ krav vedrørende eiendommen. Dette må anses som en uriktig opplysning fra selgers side Det bør være åpenbart at han kjenner til påleggene fra kommunen da disse er adressert til ham.*

*Under punkt 10 i egenerklæringsskjemaet har selger videre bekreftet at han kjenner til at det har vært feil ved/ utført arbeid/ vært kontroll på vann/ avløp. I kommentarfeltet er det imidlertid bare påpekt at hovedkloakken ble skiftet i 2007. Vi er usikker på hva dette er, da avdekking av konstruksjonen har vist at det ikke forefinnes drenskum. Videre gikk tre stk takvannsnedløp i bakken, i drenerør med hull i og det siste uvisst (man har ikke kunnet*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

konstatere hvor dette blir av). Kloakkrør var av svart plast (skulle ha vært rødt). Dette lå ikke i singel men lå i tung masse hvorpå det var klemt til oval form. Det er usikkert når dette har blitt utført.

Det var ei heller spylegren ved boligen og gammelt avløp lå i betong ved siden av kloakkrøret.

Det ser således ut til at selger verken opplyste at det forelå et ikke oppfylt pålegg og at det i høyden er utført deler av det pålagte tiltak (samt at det som er utført ser ut til å være mangelfullt utført).

I lys av dette konstateres at det foreligger mangel i form av uriktig opplysning og/ eller tilbakeholdt opplysning ...”

Vedrørende dreneringen anføres det:

”I tilknytning til punkt 4 i egenerklæringsskjemaet har selger opplyst at han kjenner til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren. I kommentarfeltet har han utdypet ”Innsig fra gateplan (mangler platon)”.

Videre har selger opplyst at han kjenner til at det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år, se egenerklæringsskjemaet punkt 11. I kommentarfeltet er det påført ”drenering fra gateplan 2007”, men det er ikke utdypet at det per dags dato foreligger dreneringsfeil.

Boligsalg rapporten er utarbeidet av sertifisert takstmann, som har satt tilstandsgrad (tg) 1-2 og tg 2-3 på drenering. På den delen av boligen som er drenert er tilstandsgraden satt til 1.

I følge Martin Vagle ved Vagle Maskin AS var dette ikke korrekt. Vagle Maskin AS` avdekking av konstruksjonen viser at det ikke er noen drenering og ei heller drenskumme til eiendommen. Videre har han opplyst at der hvor det var montert grunnmursplast var denne montert feil vei...

I henhold til høyesterettsavgjørelse (Rt 2001 s. 369), identifiseres takstmann med selger i forhold til avhendingslova § 3-7 ... Det skal derfor legges til grunn at takstmann identifiseres med selger også etter § 3-8 vedrørende uriktig opplysning om eiendommen.

Det konstateres etter dette at det foreligger mangel i form av uriktig opplysning og/ eller tilbakeholdt opplysning og/ eller at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, jf avhendingslova § 3-7 - § 3-9. Særlig vises det til at deler av dreneringen er gitt tg 1-2, til tross for at det ikke var etablert drenering.”

Vedrørende underlaget for tilbygget anføres det blant annet:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*”Vagle Maskin AS har under sin avdekking av konstruksjonen også registrert at tilbygg er satt på grus og ikke på drenerende singel som er kravet under god byggeskikk.”*

Ved brev datert 23.09.2009 avslår Protector Forsikring ASA kravet. **(Bilag 8)**

Det anføres at det er reklamert for sent over dårlig drenering, i og med at reklamasjonen er fremsatt 14 måneder etter at forholdene ble oppdaget.

Vedrørende kommunale pålegg anføres det:

*”Det er opplyst din klient i salgsoppgaven at eiendommen ikke har komplett drensssystem. Dette gjør at det ikke er krav til separatsystem på denne eiendommen.*

*Det igjen gjør at dagens løsning med vanlig avløp er i henhold til kommunens pålegg og oppfyller forurensningsloven § 22, 1. Og 2. Ledd.”*

Protector Forsikring ASA ber om ytterligere informasjon vedrørende underlag for tilbygget.

Takstteam AS utarbeider rapport vedrørende forholdene 27.10.2009. **(Bilag 9)**

I tilknytning til grunnmuren er det registrert følgende forhold (det hitsettes fra rapporten):

- Feil masser under tilbygg, eksisterende masser er ikke drenerende (grus).
- Grunnmursplast på utsiden av grunnmuren er snudd feil vei der hvor denne er montert (knastene/knottene utover).
- Ingen drencrør/drenering på bolig, eller rundt tilbyggene, eller drenskummer v/ utløp/ avløp.
- Ingen avløp for overvann/ takrenner ved bolig/ tilbyggene, ett nedløp var avsluttet i grunn/ massene rundt boligen. Manglende avløp fra nedløp m.m. øker fuktpåkjenningen på grunn og faren for vanninntrengninger/ oppsug av fukt.
- Det er samtidig avdekket feil på avløpssystemet. Entreprenør opplyser at rør for kloakk var sort, men skal være rødt, det manglet samtidig singel rundt røret. Røret har derfor ligget i ”tung” masse og var klemt ovalt. Det er også et gammelt avløp i betong som ledes inn på eiendommen ved boligen, dette er avsluttet uten å være blendet.

Videre uttaler takstmanne om grunnmuren/ dreneringen:

*”Det er undertegnede oppfatning at man ikke ville ha fått vanninntrengning i boligen hvis det hadde vært avløp fra byggegropen. Hvis det hadde vært montert drencrør rundt tilbyggene, ville vann som trakk ned i byggegropen hatt avløp via drenerende masser til drencrør ved tilbygg/ drencrum. Når det ikke var tilordnet drencrør/ avløp for byggegropen, blir vannet oppdemmet her, og vil kunne trekke inn i kjelleren.”*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det fremkommer av rapporten at det ikke er påvist avløp for overvann i henhold til pålegg fra Sandnes kommune. Det fremkommer videre at det på loftet er et vindu på loftsrom/ soverom som ikke kan låses, og at det er en del trekk fra vinduet. Det uttales at vinduet er skiyvbart av samme type som man benytter ved innglassing av terrasser. Det fremkommer at det ikke er tett overgang mellom skyvefeltene, slik at det er dårlig vind- og vanntetting. Det uttales at vann blir samlet i glideskinnen og ledes inn, og at selve skyvefeltene mangler lås.

Rapportens kapittel med kostnadsoverslag hitsettes i sin helhet, slik at Klagenemnda kan danne seg et bilde av utbedringsomfanget, og de ulike elementer i utbedringskostnaden.

*”Det er etablert drens på to sider samt dreneringskum med avløp ut til enden av tomten. På dette arbeidet foreligger det en faktura på kr. 55.000,- inkl mva.*

*Det foreligger også faktura på etablering av overvannsrør, samt utbedring av manglende stakekummer m.m. på kloakkledningene inne på tomten ut til tomtegrense kr 38.500,- inkl mva.*

*Etablering av drens på resterende to sider medfører at man må hugge opp deler av betongdekke, fjerne utvendig terrasse m.m. for tilkomst. Kostnaden med etablering av drens inkl. meisling av betongdekke på kr 55.000,- inkl mva. Demontere og tilbakeføre terrasse ut fra 1. Etasje, samt levegger og tredekke på betongplattning vil ha en kostnad på kr 75.000,- inkl mva. Tilbakeføre hage med plen, beplantning samt belegningsstein m.m. vil ha en kostnad på kr 27.000,- inkl mva.*

*Etablere nye gulver innvendig i gang, trapperom og innredet rom vil ha en kostnad på kr 32.000,- inkl mva.*

*Etablere grøft og avløp for overvann ned til kommunalt avløp i Solaveien vil ha en kostnad på ca kr 3.200 pr lm, samlet blir det en kostnad på kr 130.000,- inkl mva. Utskifting av vindu vil ha en kostnad på kr 25.200,- inkl mva.*

*Innvendig ved tilbyggene må grus som danner sålen for tilbygget skiftes ut med pukk. For å komme til må man fjerne innvendige gulv, utforede vegger. Betonggulv fjernes og grus fjernes. Langs/ under grunnmuren må man fjerne denne bit for bit, hvor man må støpe på grunnmuren ned til bærelag for å unngå sig i konstruksjonene. Dette arbeidet er tidkrevende og størrelsen på rommet gjør også at arbeidet ikke blir rasjonelt. Etter at massene er utskiftet, komprimert tilbakeføres det med ny isolasjon og støpt gulv. Veggene tilbakeføres med bindingsverk, isolasjon og plater som overflatebehandles. På uglvet legges ny laminat. Listverk monteres, sammen med vindu som må fjernes for å få på plass transportband.*

*Utskifting av feil masser under tilbygg er vurdert til å ha en kostnad på kr 180.000,- inkl mva.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ut fra samlede kostnader må det gjøres et fradrag for opplyst manglende drenering. Dette fradraget er stipulert til ca 1/3 av totalkostnaden på drens, og beløper seg til kr 36.000,- inkl mva.

**Samlet sum for påpekte utbedringskostnader er kr 581.700,- inkl mva"**

Rapporten inneholder også bilder av forholdene.

Multiconsult utarbeider vedrørende forholdene 10.12.2009 **(Bilag 10)**

Fra rapporten hitsettes vedrørende dreneringen:

*"Det er sannsynlig at det også mangler drensledning på fremsiden av huset. Dette er imidlertid ikke dokumentert på annen måte enn at det er opplyst av selger. Selger har basert dette på at det har vært vanninntrengning fra "Gateplan". Verken selger eller Vagle Maskin AS har gravd opp langs fremsiden av huset og konstatert at det mangler drensledning her. Det er klart at en nedgravd kjeller må ha drenering på ett eller annet vis, ellers vil en få fuktproblemer i kjelleren. Den oppgraving og drenering som er utført på 2 sider har derfor vært nødvendig. Dersom det skulle vise seg at det også mangler drensledning på fremsiden av bygget, slik selger har opplyst, vil det være behov for oppgraving her. Det skal opplyses om at gravedybden på fremsiden av huset er vesentlig mindre enn på baksiden. Det vil bli anslagsvis 1,0 m mindre gravedybde på fremsiden av huset.*

Det uttales at kostnaden for drenering av fremsiden av huset vil være anslagsvis kr 30.000,- inkl mva. Det uttales videre at tilleggspris på kr 38.000,- for ny drenskum og ny overvannsledning anses unødvendig. Det anbefales at man benytter og kobler seg til den allerede etablerte drenskummen og overvannsledningen, og at posten strykes.

Det uttales videre at det er en uriktig påstand at tilbygget står på feil masser. Fra rapporten hitsettes:

*"For det første er det ikke en feil at bygget/ byggets fundamenter står på grusmasser. Dette gjør det fleste bygg. For det andre er utsagnet ment å gjelde gulvet i kjelleren i ny del. Dette kom frem under en samtale med TakstTeam AS ... Vagle Maskin AS og Takst Team AS har konkludert med at golvet på innsiden av grunnmuren har et underlag grus. Dette er basert på at det var grus på utsiden av grunnmuren hvor det ble lagt ny drensledning.*

**Vår kommentar:** *Det er ingen sammenheng mellom de masser som er påtruffet på utsiden av bygget og de masser som danner underlaget for golvet på innsiden av huset. Det er heller ikke dokumentert hvilke masser som er benyttet under kjellergolvet. De oppførte kostnadene for oppmeisling av golvene på kr 32.000,- foreslår vi blir sløyfet, til det er dokumentert hvilken masse som er under disse golv. Det er oppført en kostnad på kr 180.000,- for utskifting av*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*masse under stuetilbygget og tilbygg ved hovedinngang. Dette gjelder de nye golvene fra 1980 og 1996. Da det ikke er dokumentert at det er benyttet feil masse under disse golv og at dette er basert på en observasjon på utsiden av grunnmuren, vil vi anbefale at også denne posten strykes.”*

Om vinduet uttales:

*”Vi er enig i at stuevinduet i 2.etasje ikke er brukbart som klimaskall for bolig. Dette er ment å kunne benyttes i hagestuer og utvendig på terrasser. Vinduet har vært fullt synlig og tilgjengelig for inspeksjon. Det skal lite bygningsteknisk bakgrunn for å skjønne at dette vinduet ikke er egnet som klimaskall...”*

Om levetidsbetraktninger uttales det:

*”Det opprinnelige huset er fra ca. 1900 og er dermed ca 100 år gammelt. Dersom det over hodet ble lagt drenering på denne tiden, er denne nå sannsynlig ikke intakt. En regner med en levetid på 60 år på en drensledning. Golv fra denne tiden må en også regne med er av dårlig kvalitet. En kjøper som vet at deler av huset er 100 år gammelt, bør ikke ha for store forventninger til kvaliteten til denne delen av bygget. Golv på grunn i de nyere tilbygg må en regne med har god kvalitet. Det er så vidt oss bekjent, ikke dokumentert kvaliteten på noe golv.”*

Kjøper opprettholder kravet ved brev datert 01.12.2009. **(Bilag 11)**

Det anføres at det ikke er riktig å sette overtagelsesdatoen som utgangspunkt for den relative reklamasjonsfristen, men at utgangspunktet for fristen er når kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det anføres at forholdene først ble kjent for kjøper i månedsskiftet august/ september 2009 og at kjøper forut for dettok det for gitt at de gitte opplysninger var korrekte, og at reklamasjonen av 21.09.2009 dermed er rettidig. Det anføres også at vanninntrengning høsten 2008 ikke endrer på dette, da det var gitt opplysninger som kunne tilsi at dreneringen hadde slike svakheter at vanninnsig kunne forekomme. Det anføres også at selger har opptrådt grovt uaktsomt, uærlig eller for øvrig i strid med god tro. Kjøper opprettholder sine anførsler vedrørende avviket fra kontraktsmessig ytelse hva gjelder dreneringen.

Vedrørende kommunale pålegg anføres det:

*”De synes å konkludere med at dagens løsning på eiendommen med vanlig avløp er i henhold til kommunens pålegg og oppfyller kravene i forurensningsloven § 22 første og annet ledd. Dette er nokså oppsiktsvekkende.*

*Vi tør minne om at kommunens pålegg, som er adressert til selger, inneholder følgende vedtak:*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"De pålegges herved..."*

*Det må derfor være hevet over enhver tvil at kravet til separatsystem gjelder for denne eiendommen. Det hefter derfor åpenbart en rettslig mangel ved selgers ytelse ved salget av eiendommen, hvilket berettiger vår klient til et prisavslag under selgers eierskifteforsikring. ..."*

Vedrørende massene under tilbygget anføres det:

*"Vagle Maskin AS avdekket at tilbygget ved hovedinngang og stuetilbygget er satt på grus og ikke på drenerende singel som er kravet under god byggeskikk. Grusmasser er ikke tilstrekkelig drenerende, hvilket medfører at man vil få oppsamling av vann samt økt fuktpåvirkning fra grunn via gliper m.m. mellom betonggulv og grunnmur.*

*Sunde har blitt opplyst at begge de aktuelle tilbyggene ble satt opp av selger. For stuetilbygget fremgår dette av byggesøknad vedlagt som Vedlegg 4. Manglene ved tilbyggene er derfor utvilsomt en "omstende ved eiegenomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få" [...]. Grusmassene under tilbygget representerer således en rettslig mangel i form av manglende opplysninger ...*

*Det påberopes også at forholdet utgjør en mangel i henhold til avhl § 3-9 da mangelen medfører at eiendomenn er "i vesentleg ringare stand enn kjøperen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles". Det vises i den forbindelse til bygningsrapporten hvor det fremgår at mangelen må utbedres ved at grusen som danner sålen for tilbygget skiftes ut med pukk. Dette er både kostnads- og tidkrevende ...*

Videre anføres det at det er holdt tilbake opplysninger om vinduet. Det anføres også at det er oppgitt i boligsalgsrapporten at et nedløp som mangler kobling vil bli ordnet, men at det ikke har skjedd.

Kjøper krever prisavslag pålydende kr 582.450,-. Og det opplyses at det er innrømmet et fradrag for 1/3 av kostnaden for drenering hvor det var opplyst at drenering manglet.

Ved brev datert 14.01.2010 opprettholder Protector Forsikring ASA avslaget. **(Bilag 12)**

Forsikringsselskapet opprettholder sine tidligere anførsler og legger til i forhold til rørdreneringen:

*"Boligen er solgt med manglende rørdrenering. Når boligen mangler rørdrenering kan disse ikke kobles til noe kommunalt nett. Men ved etablering av nytt dreneringssystem må disse påbud følges."*

Det anføres også at det ikke er feil masser under tilbygg.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 16.02.2010 klages saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. **(Bilag 13)**

Kjøper opprettholder sine tidligere anførsler. Brevet inneholder også et kart som viser hvor det ble opplyst at det var drenering, og hvor vanninntrengningen oppsto. Fra brevet hitsettes:

*”På spørsmål fra Sunde om hvilke deler av boligen som ikke var drenert, oppga selger de sidene som er markert med gult i kartutsnittet nedenfor. Disse strekkene tilhører den opprinnelige delen av huset, som ble oppført for ca 100 år siden. Det ble samtidig opplyst at det var etablert drenering ved de resterende strekkene rundt boligen i forbindelse med oppføringen av to tilbygg på 1980- tallet samt i 1996 (tilbyggene er markert med rosa i kartutsnittet). Rørdreneringen var i følge Selgerne tilknyttet en drenskum som var etablert på nordsiden av eiendommen (se avmerking).*

*Under et kraftig regnskylt senhøstes 2008 opplevde Sunde vanninntrengning i kjelleren. Sunde antok at dette skyldes de opplyste mangler ved dreneringen, da vanninntrengningen oppstod i et rom som har yttervegg mot to av sidene markert med gult (boligens nord-østre hjørne, dvs hvor selger hadde opplyst at drenering var svak / mangelfull). I følge selgers egenerklæring hadde det her vært problemer med ”innsig fra gateplan” på grunn av manglende platon ... (i ettertid har det for øvrig kommet frem at problemene var mye større enn ”innsig” – vanninntrengning har, ifølge en nabo som for øvrig har sagt seg villig til å vitne i en eventuell rettssak, vært et stadig tilbakevendende problem ved boligen).”*

Vedrørende reklamasjonsfrist for vinduet i andre etasje uttales det at forholdet først ble oppdaget ved sakkyndigrapporten fra Takstteam og at reklamasjon ble fremsatt innen rimelig tid etter det.

Vedrørende masser under tilbygg anføres det at Protector Forsikring ASA trekker feil konklusjoner fra rapporten. Det anføres også at det ikke er dokumentert at det er forskjellige masser på innsiden og utsiden av bygget, og det vises til fremlagte bilder og anføres at man ville sett spor av andre masser ved avdekkingen av grunnmuren dersom dette hadde vært tilfelle.

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandler saken 24.03.2010 **(Bilag 14)**

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*”Sekretariatet vurderer innledningsvis forhold knyttet til feil masser under tilbyggene. Det er, etter Sekretariatets vurdering, ikke tilstrekkelig dokumentert at det er feil masser under tilbyggene. Sekretariatet kan følgelig ikke ta stilling til om dette utgjør en mangel ved eiendommen.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet vurderer så forhold knyttet til dreneringen. Det er i salgsdokumentasjonen opplyst at deler av boligen er drenert. Sekretariatet finner det tilstrekkelig godtgjort at dette faktisk ikke er tilfelle. Det foreligger følgelig en uriktig opplysning knyttet til dreneringen. Spørsmålet blir så om man kan gå ut fra at dette har virket inn på avtalen.*

*Det er i salgsdokumentasjonen ellers opplyst om fuktproblemer i kjelleren. Det er videre opplyst om at grunnmursplasten ikke er riktig avsluttet. Dette taler mot at forholdet kan ha virket inn på avtalen. Imidlertid er Sekretariatet av den oppfatning at når det er opplyst om delvis drenering bør kjøper i alle fall kunne regne med at denne delen av dreneringen faktisk eksisterer, og dermed ikke trenger å påregne å benytte relativt store beløp på å etablere denne innen kort tid etter kjøpet. Sekretariatet har derfor, under noe tvil, kommet til at man må legge til grunn at dette har virket kjøpsmotiverende.*

*Sekretariatet vurderer så forhold knyttet til kommunalt pålegg. Det er etter Sekretariatets oppfatning tilstrekkelig dokumentert at det er gitt et pålegg til selger. Dette pålegget er det ikke opplyst at er etterkommet. Sekretariatet kan ikke se at eiendommen er fritatt, med hjemmel i forurensningsloven, fra å følge pålegget fra kommunen. Det er, etter Sekretariatets oppfatning, åpenbart at selger må ha hatt kjennskap til pålegget. Det er i selgers egenerklæringsskjema krysset av for "NEI" på spørsmål om selger kjenner til bla offentlige pålegg vedrørende eiendommen. Det er følgelig gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Uriktige opplysninger om offentlige pålegg tilknyttet eiendommen vil åpenbart være kjøpsmotiverende. Det er ikke sannsynliggjort at det ikke ville vært det i dette tilfellet, og Sekretariatet legger derfor dette til grunn.*

*Sekretariatet finner det sannsynliggjort at det er reklamert innen rimelig tid for ovennevnte forhold. Det er ikke dokumentert at forholdene ble eller burde blitt oppdaget på et tidligere tidspunkt enn månedsskiftet august/ september 2009. Reklamasjonen fremsatt 21. September er følgelig åpenbart rettidig.*

*Man går så over til å vurdere forhold knyttet til vindu. Etter Sekretariatets oppfatning burde forholdet blitt oppdaget relativt kort tid etter overtagelse. Det ble reklamert i desember 2009. Dvs 16 – 17 måneder etter overtagelse. Sekretariatet finner at dette ikke er innenfor rimelig tid. Spørsmålet blir dermed om selger har opptrådt på en slik måte at reklamasjonsfristene suspenderes i henhold til avhendingsloven § 4-19(3). Etter denne bestemmelsen vil selger ikke være berettiget til å påberope seg at det er reklamert for sent dersom selger har opptrådt grovt uaktsomt, uærlig eller for øvrig i strid med god tro.*

*Sekretariatet finner det sannsynliggjort at selger måtte kjenne til de faktiske forhold knyttet til vinduet. Sekretariatet vurderer også forholdet dit hen at selger normalt burde opplyst kjøper om det. Sekretariatet kan ikke se at det foreligger grunner for at selger i dette tilfellet ikke skulle informert kjøper om forholdet. Sekretariatet har dermed kommet til at selgers oppreden*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*er klanderverdig. Sekretariatet er i sterk tvil, men har kommet til at selgers opptreden ikke er så kvalifisert klanderverdig at reklamasjonsfristene for dette forhold bør suspenderes.*

*Sekretariatet finner det derfor ikke nødvendig å måtte ta stilling til om forholdet utgjør en mangel ved eiendommen.”*

Ved brev datert 12.04.2010 tilbyr Protector Forsikring ASA prisavslag pålydende kr 55.000,- som fullt og endelig oppgjør i saken. **(Bilag 15)**

Fra brevet hitsettes:

*”Etter en samlet vurdering av sakens faktum er vi av den oppfatning at det er grunnlag for et prisavslag...*

*Det er opplyst i salgsdokumentasjonen at ”deler av boligen er drenert TG:1-2” Ved nærmere kontroll har det vist seg at dette ikke medfører riktighet. Dere har lagt til grunn i deres vurdering, at selger har opplyst om at boligen er drenert på 2 sider. Etter det vi kan se finnes det ikke holdepunkter i saken for at selger har opplyst om dette. Selger benekter også overfor oss at dette er opplyst kjøper.*

*Det som derimot er opplyst om er at: Det ble i november 1999, gravd ned 2 stk drensrør. Disse ble lagt ned for å lede vann fra taknedløp bort fra boligen. Det forelå på dette tidspunkt ikke krav fra kommunen sin side, om separasjon mellom drenering og kloakk. Det var på salgstidspunktet ikke etablert drencsystem rundt boligen. Det ble derimot gitt en oppfordring til din klient om å få dette etablert.*

*Det har aldri fra selgers side blitt opplyst om at boligen har noen form for drenering, bortsett fra opplysningene om at det finnes 2 stk drensrør fra taknedløp. Men, vi er likevel kommet frem til at selger burde opplyst bedre om boligens drencfunksjon.*

*Som utgangspunkt for utmålingen av prisavslaget er det lagt til grunn kostnadsoverslaget vi har mottatt fra Multiconsult AS.”*

Ved brev datert 28.04.2010 anmoder kjøper om nemndsbehandling av forhold som det ikke er gitt medhold i. Det anmodes også om nemndsbehandling vedrørende forhold som Sekretariatet ga kjøper medhold i, da det er uklart om Protector Forsikring ASA erkjenner ansvar for disse forhold. **(Bilag 16)**

Klager ber også om at klagenemnda beregner prisavslag i saken

\*\*\*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om det er reklamert i tide vedrørende vindu i andre etasje.

---

Videre bes Klagenemnda for Eierskifteforsikring ta stilling til om pålegg fra kommunen utgjør en mangel ved eiendommen.

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes også ta stilling til prisavslaget størrelse for de forhold Klagenemnda finner utgjør mangler ved eiendommen, og som det foreligger tilstrekkelige opplysninger om til at det er mulig å beregne prisavslaget.