

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 531

20.6.2016

Saken omhandler: Fuktinntrengning, fuktskader avhl §§ 3-7, 3-8 og 3-9, annet punktum

Innledning

Enebolig oppført i 1961 ble i 2015 solgt «som den er». Eksakt kjøpesum er ikke opplyst, men prisantydning var i salgsoppgaven satt til kr 4.200.000,-. I salgsdokumentasjonen var det opplyst at det var blindkjeller i bakre del av boligen, og at denne var en tidligere takbrønn. Det var opplyst om noe fukt/ fuktutslag på vegger og dekke, og det var gitt TG 3 på grunn av dette. Det var også opplyst at boligen hadde behov for rehabilitering/ oppgradering.

Kjøper har anført å ha blitt gjort oppmerksom på vanninntrengning av selger samme dag som bud hadde blitt akseptert. Kjøper har anført at det er holdt tilbake opplysninger om vanninntrengningen.

Økonomisk omfang: omstridt fra omlag kr 20.000,- til omlag kr 250.000,-

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda tar i det følgende stilling til hvorvidt selger har holdt tilbake negative opplysninger knyttet til inntrenging av fukt i krypkjelleren og om forholdet av denne grunn utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7.

Etter avhendingsloven § 3-7 er tidspunktet for avtaleinngåelsen, altså det tidspunktet hvor selger aksepterer kjøpers bud på eiendommen, det avgjørende for mangelsvurderingen. Dersom selger på dette tidspunktet kjenner til en negativ omstendighet ved eiendommen og unnlater å opplyse om den, vil det foreligge mangel med mindre unnlåtelsen ikke har virket inn på avtalen mellom partene.

I henhold til opplysninger fra klager, opplyste selger om lekkasjen ned i krypkjelleren etter tidspunktet for tilbud og aksept, men før overtagelsen. Dette er ikke bestridt fra selskapets side. Opplysningen fra selger viser at han hadde positiv kjennskap til lekkasjen da avtalen ble inngått. Likevel unnlot selger å opplyse om lekkasjen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I og med at selger fant grunn til å gi opplysninger om lekkasjen etter avtaleinngåelsen, finner nemnda det klart at informasjonen skulle vært gitt forut for avtaleinngåelsen. Det bemerkes i den sammenheng at de opplysningene som fremgikk om krypkjelleren i salgsdokumentasjonen etter nemndas oppfatning ikke er dekkende for den faktiske situasjonen. Opplysningene i salgsdokumentasjonen synes å relatere seg til normale dreneringsproblemer, mens de tilbakeholdte opplysningene gjelder overflatevann som renner inn i kjelleren.

Nemnda finner det også klart at den tilbakeholdte opplysningen må anses for å ha virket inn på partenes avtale. I den sammenheng vises det til klagers reaksjon etter han mottok opplysningene. Nemnda bemerker at dette er et reaksjonsmønster som kjøpere flest ville hatt i en tilsvarende situasjon.

Nemnda har etter dette kommet til at den tilbakeholdte opplysningen utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7.

Slik saken ligger an, er det vanskelig for nemnda å ta stilling til prisavslagetets størrelse. Nemnda bemerker likevel at det er de relevante kostnadene for å hindre inntrenging av overflatevann i kjelleren som må danne utgangspunktet for vurderingen, og ikke generelle kostnader for å få bukt med fuktproblemene i krypkjelleren, eksempelvis kostnader til utbedring av dreneringen.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak nr 11874-002-1503

Enebolig oppført i 1961 ble i 2015 solgt «som den er». Kjøpekontrakt er ikke forelagt KKFE. Kjøpesummen er ikke presist angitt, men prisantydningen var angitt til kr 4.200.000,- (hvilket korresponderer godt med anførsel fra Protector Forsikring ASA om at kr 20.000 tilsvarer 0,48 % av kjøpesummen).

Forut for salget hadde kjøper fått seg forelagt salgsoppgave(**Bilag 1**).

Fra salgsoppgavens punkt om standard hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«Boligen er godt vedlikeholdt, men har i dag eldre standard. For å oppnå dagens krav [til] standard er det behov for rehabilitering og oppgradering.»

Før salget ble det utarbeidet boligsalgsrapport (**Bilag 2**)

Fra rapportens konklusjon hitsettes:

*«... Enebolig over 2 plan + loft. Bygget i 1961.
Boligen har behov for rehabilitering/ oppgradering.»*

Fra punkt «Grunn og fundamenter» hitsettes:

*«Blindkjeller i bakre del av bolig (tidligere takbrønn).
Fjell + betonggulv, vegg og dekke i denne del.*

Anmerkninger:

*Noe fukt/ fuktutslag på vegger og dekke. **TG:3**»*

Fra punkt «grunnmur» hitsettes:

«Grunnmur av betong/ sparestein.

*Gulv mot grunn av betong, sannsynligvis ingen fuktsperre. **TG:2***

Anmerkninger:

-Noen behov for utvendig vedlikehold.

-Noe fuktig miljø i u-etg.

Levetider:

Betongvegg eller murt vegg av blokker:

Utbedring. Sår og overflatebehandling utbedres utvendig. Det monteres kapillærbrytende sjikt og etableres ny drenasje.

Innvendig isolert trevegg kontrolleres for fukt.

Intervaller (år)

Kort= 20, middels=40, Lang=60.»

Fra punkt «Drenering» hitsettes:

*«Ukjent drenering. **TG:2***

Anmerkninger: Noe salt/ fuktutslag innvendig mur.

Generelt:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

På boliger av denne alder må det påregnes noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drenerør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Levetid

Utskifting. Drensledning og omfylling skiftes ut etter oppgraving.

Avledning av vann fra bygningen.

Eventuelt kapillærbrytende sjikt på grunnmur utbedres eller skiftes.

Intervaller (år)

Kort =20, Middels =40, Lang = 60.»

Fra punkt «Veggkonstruksjon og utvendige fasader» hitsettes:

«TG:2

Anmerkninger Variabel kvalitet slitasje på kledning.

Tilstandsgrad er satt ut fra forhold som alder/ beregnet levetid.»

Fra punkt «Renner, nedløp og beslag» hitsettes:

«Renner og nedløp av plast (eldre)

TG:2

Valgt tilstandsgrad settes ut fra forhold som alder og forventet levetid.

Vedlagt boligsalgsrapporten var selgers egenerklæringsskjema.

Det var på spørsmål om selger kjenner til om det «er/ har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje» krysset av for «JA», med følgende kommentar:

«Fukt i kjeller/ kryp kjeller.»

Videre var det krysset av for «NEI» på spørsmål om det var utført arbeider på drenering/ fuktsikring de siste ti år.

Kjøper reklamerte til Protector Forsikring ASA pr telefon 25.11.2015.

Ved e-post datert 25.11.2015 ba Protector Frosikring ASA om at forholdet ble dokumentert. **(Bilag 3)**

Ved e-post datert 29.11.2015 anførte kjøper at det var en betydelig lekkasje i boligen. **(Bilag 4)**

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Takstingeniør Finn K. Skarpenes utarbeidet rapport 08.12.2015 (**Bilag 5**).

Fra rapporten hitsettes:

«På befaringsdato ble det konstatert fukt/vann der hvor det var tidligere taknedløp til brønnen. Deksel til lysbryter ble demontert og her fremkom det sortfarge i bryteren, dette er også en enpolt bryter (ikke tilkoblet jording).

Under taket er det isopor som ikke er tildekket med ubrennbart materiale, kravene tilsier at denne skal være tildekket av min. 13 mm. Gips/tilsvarende materiale eller innstøpt.

På oversiden av arealet er det terrassedekke i treverk, denne er i hele husets lengde.

Utbedring:

Terrassedekke (i treverk) demonteres/ rives betongdekke rengjøres, det legges egnet isolasjon oppå betongen og denne folietekkes.

I forbindelse med grunnmur/ ringmur til boligen, må denne også isoleres og tekkes samt montere beslag over første terrassebord, dette for å forhindre fukt/ vanninntrengning under folietekkingen.

De monteres ny treterrasse i hele husets lengde...

El installasjonen i omtalte rom utføres med en IP-klassifisering med jordkabel.

Det monteres en B-30 dør mellom vaskerom og omtalte areal som alternativ til å fjerne isoporen.»

Utbedringskostnaden ble vurdert til kr 94.325,-.

Rapporten inneholdt bilder av påberopte forhold.

Ved e-post datert 09.12.2015 fremsatt kjøper krav om prisavslag stort kr 200.000,-. (**Bilag 6**)

Fra e-posten hitsettes:

«På buddagen, etter at bud ble akseptert mottok jeg opplysninger fra selger om en lekkasje i kjeller. Denne lekkasjen var det ingen informasjon om salgsoppgave (inkl. takst)....

Uken før visningsdagen var i en periode med meget tørt og fint vært i Bergensområdet. Det var ingen ting på befaringen som tilsa at en slik lekkasje eksisterte, og etter en omhyggelig granskning av salgsoppgaven kunne jeg heller ikke finne noen opplysninger om dette.

Lekkasjen ligger i etasjeskillet mellom kjeller og hovedplan, og er på ingen måte relatert til drenering av grunn (det er overflatevann som renner inn via terrassen når det regner). Kan videre opplyse om at den fukt som er beskrevet i salgsoppgaven heller ikke kunne påvises visuelt på visningsdagen. Det hele så veldig bra ut, og takst som jeg viser til ble oppfattet som generelt utformet uten at det kunne sies å være relasjon mellom denne og den virkelige verden...»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 15.12.2015 av slo Protector Forsikring ASA kravet (**Bilag 7**).

Fra brevet hitsettes:

«Selskapet er enige i at en opplysning om «noe fukt/fuktutslag på vegger og dekke» ikke vil være det samme som en lekkasje og at det sann sett foreligger en uriktig opplysning i saken.

Det stilles imidlertid krav om at en uriktig opplysning må ha virket inn på avtalen for at en eventuelt uriktig opplysning skal anses som en mangel etter avhendingslovens bestemmelser, jf. avhl. § 3-8, 2. pnkt., jf. § 3-9, 1. pnkt. Det er altså ikke tilstrekkelig å konstatere at en opplysning er uriktig.

Vurderingen av hvorvidt en uriktig opplysning har virket inn på avtalen må bero på en tolkning av avtalen som er inngått sett opp mot hva som er anført som et avvik og en mangel. Dette innebærer at forhold som det er opplyst om og som er synlige ikke utgjør en mangel...

I den foreliggende saken er det opplyst om betydelige fuktproblemer i kjeller i salgsdokumentene. Det er i egenerklæring opplyst om «fukt i kjeller/krypkjeller», samt at boligsalgsrapporten viser til at det ikke er noe kunnskap om drenering. Videre er det opplyst i boligsalgsrapporten at det er observert «noe salt/fuktutslag innvendig mur. På boliger av denne alder må det påregnes noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drenerør) lik dagens byggeskikk tilsier. TG2». Det at takstmannen har vurdert dreneringen, og fukten forbundet med dette, til TG2 innebærer at han anser fuktproblemer i kjeller grunnet drenering til å representere «middels kraftige symptomer, som formidler at det er feil/slitasje/skade som bør utbedres innen rimelig tid. Det er vanskelig å konkretisere hva som kan anses som «rimelig tid». Graden er imidlertid satt ut fra en fagmanns objektive vurdering som et klart signal om en påregnet kostnad.»

Videre har blindkjelleren i bakre del av boligen, der lekkasjen er avdekket, fått opplyst at det er «noe fukt/fuktutslag i vegger og dekke». Denne observasjonen har fått TG3, noe som innebærer at observasjonen representerer «kraftige symptomer, og anvendes når det er påvist funksjonssvikt ved et element som nødvendiggjør utbedring umiddelbart eller innen kort tid.»

Det er følgelig gitt betydelige risikoopplysninger om fukt i kjelleren og da særlig er det vist til at fukten i blindkjelleren krever umiddelbar utbedring. Videre må den øvrige delen av kjelleren påregnes utbedret innen rimelig tid. Det avgjørende vil være hvorvidt det faktum at det er en pågående lekkasje ved kraftige nedbørsmengder vil ha innvirket på avtalen sett i forhold til de risikoopplysningene som er gitt om fukt i kjelleren både generelt og da særlig i blindkjelleren.

Det er innhentet en takst som kun viser til kostnader knyttet til utbedring av selve lekkasjen isolert. Dette blir imidlertid feil ettersom kjøper har hatt klare indikasjoner og forventninger

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

om at [det er umiddelbart] eller innen kort tid behov for påkostninger grunnet fukt i blindkjelleren. Det å vurdere vannlekkasjen generelt gir et helt feil bilde av hva kjøperen kunne og måtte forvente da han kjøpte boligen. Den riktige vurderingen av forholdets omfang som skal legges til grunn i innvirkningsvurderingen må følgelig være den merkostnaden det vil være å tette lekkasjen dersom man uansett måtte gjøre utbedringer for å avhjelpe fukten i kjelleren og da særlig i blindkjelleren der det er påvist kraftige symptomer som nødvendigvis gjør umiddelbar utbedring. Vi kan ikke se at den innhentede taksten tar hensyn til de forhold som kjøper faktisk må forvente på boligen og en gjennomgang med interne takstmenn bekrefter dette. Merknaden knyttet til lekkasjen vil være helt minimal og knapt nok et par tusenlapper.

Rettspraksis har uttrykt et utgangspunkt om at mangler som tilsvarende under 2 % av boligens salgsverdi normalt sett ikke anses for å være en mangel etter avhendingslovens regler. I den foreliggende saken kan vi ikke se at den uriktige opplysningen vil innebære et krav som er i nærheten av dette.

Sett i sammenheng med at kjøper faktisk har kjøpt en bolig med betydelig[e] fuktproblemer og har fått betydelige risikoopplysninger om dette kan vi ikke se at den uriktige opplysningen knyttet til vannlekkasjen vil ha innvirkning på avtalen slik at kjøper ikke ville ha kjøpt eiendommen eller betalt så mye som han gjorde, dersom han hadde kjent til omstendigheten. Det vises særlig til boligens suverene panoramautsikt mot innseilingen til Bergen med gangavstand til Stusshamn sentrum og kun 5 min kjøring til kommunesenteret Kleppestø. Dette er forhold som for kjøpere flest har stor betydning ved kjøp av bolig.

Videre kan vi ikke se [at] den uriktige opplysningen kan anses for å ha innvirket på kjøpet.»

Ved e-post datert 31.01.2016 opprettholdt kjøper kravet (**Bilag 8**).

Fra brevet hitsettes:

«... Vil også understreke at det er kun utbedring av lekkasje og de tildekte forhold omkring dette vi snakker om (og har snakket om), og ikke om noe oppgradering i forhold til at grunn rundt bolig er dårlig drenert.»

Askøy Byggsenter AS ga 17.03.2016 tilbud på bortledning av vann. (**Bilag 9**)

Det fremgår av tilbudet at fjerning av terrassebord og to nederste kledningsbord, montering av beslag på betongdekke, remontering av terrassebord og flytting av taknedløp kan utføres for kr 55.000,- inkl. mva. Det aktuelle området for utbedring er vist på vedlagt bilde.

Thormodsen & Stølen Byggservice AS utarbeidet tilbud på utbedring 31.03.2016. (**Bilag 10**)

Fra tilbudet hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

«Etter vårt syn må hele eksisterende terrasse rives, og ny terrasse må bygges med du/papp samt terrassebordselementer oppå. Dette må gjøres for å løse dagens problem på en optimal måte. Sant de 2 nederste kledningsbordene må skiftes grunnet ny papp/ duk vil komme opp på husveggen 20 cm for en optimal overgang hus/terrasse. Dagens dørlister/hjørnebord må da også utskiftes. Levegg må demonteres/remonteres. Dagens nedløp midt på bygget MÅ forandres.

Vårt tilbud omfatter: Riving av dagens terrasse, lister, hjørnebord, og bortkjøprt til godkjent deponi. Nytt bjelkelag med 48x148 imo. Nytt kledningsbord, hjørnebord vil bli levert grunnet.»

Utbedringsarbeidene kunne utføres for kr 98.000,- inkl. mva.

Kjøper opprettholdt kravet ved e-post datert 01.04.2016 (**Bilag 11**)

Det ble opplyst at det i tillegg til kostnadene beskrevet i rapporter/ tilbud ville påløpe om lag kr 3.000 – 4.000,- for elektriske arbeider.

Ved e-post datert 01.04.2016 avslo Protector Forsikring ASA på ny kravet. (**Bilag 12**)

Saken ble klaget inn for KKFE 01.04.2016 (**Bilag 13**)

Kjøper anførte at det i tillegg til mangler etter avhendingsloven forelå brudd på straffeloven og markedsføringsloven.

Protector Forsikring ASA opplyste i e-post datert 12.04.2016 at selskapet opprettholdt sitt standpunkt. (**Bilag 14**)

Selskapet anførte at utbedring av taknedløpet ville koste maksimalt kr 20.000,-.

Sekretariatet behandlet saken 26.04.2016. (**Bilag 15**)

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

«Sekretariatet bemerker at KKFE kun kan vurdere anførsler knyttet til forsikringsselskapets ansvar for selgers ansvar etter avhendingsloven. Anførsler om brudd på markedsføringsloven og straffeloven kan derfor ikke behandles.

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 ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper kunne regne

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

med å få opplysninger om. Dette gjelder allikevel ikke dersom eventuelle tilbakeholdte opplysninger ikke ville innvirket på avtalen.

Det bemerkes innledningsvis at sekretariatet ikke er enig med partene i at fukt/ fuktutslag ikke er det samme som lekkasje. Slike sekretariatet ser det kan fukt/ fuktutslag var følgene av en lekkasje. Sekretariatet kan allikevel ikke gå utenfor partenes anførsler, så det legges derfor til grunn at opplysningene om fukt/ fuktutslag ikke er sammenfallende med det som er avdekket.

Det er fra kjøpers side anført at selger kjente til lekkasjen. Det er imidlertid ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasjen.

Uansett er sekretariatet enig med Protector forsikring ASA i at en eventuell tilbakeholdt opplysning om lekkasje ikke ville innvirket på avtalen, da det var gitt betydelige risikoopplysninger om kjelleren i salgsdokumentasjonen, og kjøper dermed måtte være forberedt på å måtte få utført tiltak for å få bukt med problemet. Et annet forhold er at kjøper også hadde oppfordring til å undersøke nærmere når det var gitt slike risikoopplysninger om kjelleren. Sekretariatet bemerker videre at det dreier seg om en bolig som var nærmere 55 år gammel på salgstidspunktet. Dette tilsier at kjøper må være forberedt på at det kan forekomme svakheter eller skader.

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 selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen.

Det er ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Hva gjelder kravet om innvirkning i avhendingsloven § 3-8 vises til vurderingen over.

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

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

Sekretariatet legger til grunn at utbedringskostnaden for det påviste forhold er kr 55.000,- i tråd med tilbudet fra Askøy Byggservice AS. Dette tilsvarer drøye 1 prosent av prisantydningen i prospektet (kjøpesummen er ikke opplyst for KKFE). Det er langt under hva som i henhold til rettspraksis kan utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det dreier seg om en bolig fra 1961, hvilket tilsier at kjøper måtte være forberedt på at det kunne være skader eller svekkelser som følge av oppnådd alder.

I tillegg var det gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen som tydet på et problem med fukt i kjelleren. Det var ikke gitt konkrete opplysninger om årsaken til fukten. Det forhold at det da foreligger en lekkasje ned til kjeller kan etter sekretariatets oppfatning ikke medføre at eiendommen avviker vesentlig fra det forventbare.»

Ved e-post datert 13.05.2016 ble saken klaget inn for KFE (**Bilag 16**)

«3. Mangler etter avhendingsloven § 3-7 som er beskrevet i forbindelse med lekkasjen der selger/ megler har holdt tilbake opplysninger om dette, og medvirket til tildekking, har i høyeste grad innvirkning på avtalen....

4. Lekkasje eller fuktutslag? Fukt som det vises til i takst fra selger relaterer seg til kondens på uisolerte deler av grunnmur i blindkjeller. Dette er også det eneste som visuelt kan sees, men da bare fordi maling på disse vegger er flasset av. Utover dette er det på grunn av alder og byggemetode gitt TG3 for grunnforhold mot mur generelt. Vi har hatt egne ingeniører/takstmenn til å vurdere dette, og alle er enige om at det faglig sett ikke er noen som helst sammenheng mellom eventuell fukt fra grunn og den gjeldende lekkasje. Lekkasjen ligger først og fremst utom den bygningsdel som omfattes av grunn, og må heller vurderes som en del av fasade/yttervegg/etasjeskille. Det er mer enn 150mm ned til overkant av tilfylte masser mot grunnmur, og i det aktuelle området dreier det seg om en lekkasje mellom et isolert dekke over lager i blindkjeller og delevegg mot bad/vaskerom i kjeller. Videre er det faglig sett en stor forskjell på fukt og direkte inntrenging av overflatevann. Det understrekes igjen at det mest alvorlige med lekkasjen er at en større del av kjellerens elektriske anlegg er infiltrert av dette, og at anlegget er blitt betegnet som brannfarlig av både autorisert elektriker og egen takstmann. Boligen er med bakgrunn i dette ikke tatt i bruk pr. dato.

5. Det poengteres [i sekretariatets vurdering] at det ikke er sannsynliggjort at selger kjente til lekkasjen. Til orientering ... så var det selger som kom med opplysningene om lekkasjen, og det samme dag som vi fikk tilslaget på vårt bud. Lekkasjen var, som hun formidlet dette, ikke synlig etter dager med oppholdsvær, og hun hadde i tillegg «tørket godt opp før visningen». Vår reaksjon på dette var umiddelbar kontakt med megler der vi krevde å få heve budet, eller at det ble gitt et avslag i pris for utbedring. Lekkasjen er dessuten så betydelig når det regner, at det går ikke an å tvile på at selger har kjent til forholdet i all den tid det har eksistert.

6. ... Vi fikk ikke tid til de undersøkelser som det vises til ved kjøpet, da det var satt av en time til visning, og at vi ikke var velkommen inn i boligen senere på samme dag. ... Videre så var «glansbildet» som ble presentert på visningen slik at vi ikke der og da på noen måte kunne se for oss at umiddelbare arbeid med boligen skulle være nødvendig. Vi vurderte boligen slik at det kunne flyttes rett inn, og at nødvendig oppussing og oppgradeing kunne tas senere. Ingen tiltak var akutt slik det ble presentert.»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klager uttalte at de ville oversendes et støtteskriv fra advokat. (Støtteskriv er etterlyst av sekretariatet, men ikke mottatt pr oversendelse av redegjørelsen)

Ved e-post datert 24.05.2016 opprettholdt Protector Forsikring ASA sitt syn på saken (**Bilag 17**)

Selskapet anførte at blindkjelleren hadde fått TG3, og var derfor langt fra hva som kunne anses som et «glansbilde».

KFE bes vurdere om det foreligger en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, annet punktum.