

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 186

25.05.10

Saken omhandler: Råteskader og skadedyrangrep ved boligens uthus og boligens krypkjeller (hovedhus).

Enebolig oppført i 1946, ble desember 2008 solgt "som den er" for kr. 1 350 000,-. Overtakelsen fant sted 01.02.2009. I april 2009 reklamerte kjøper til selger og Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over at boligens uthus var angrepet av biller. Oslo Veggdyrkontroll påviste angrep av stripet borebille, myk borebille samt angrep av tømmeropp. Det ble videre utarbeidet to skaderapporter som avdekket råteskader og skadedyrangrep i boligens uthus, samt at det ble avdekket råteskader i tilknytning til hovedhusets krypkjeller. Kjøper anførte at selger bevisst hadde forsøkt å skjule skadene ved uthuset, ettersom han hadde hatt en reklamasjonssak mot selger da han kjøpte boligen i 2007. Selskapet avslo kjøpers krav med den henvisning at selger ikke pliktet å opplyse om forhold som han antok var tilfredsstillende utbedret. De risikoopplysninger som hadde blitt gitt om boligen gjorde videre at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KFE, hvorav sekretariatet kom til at selger isolert sett hadde gitt en uriktig opplysning om råteskader i boligen. Sekretariatet kom imidlertid under tvil frem til at innvirkningskriteriet ikke var oppfylt, jf. § 3-8, 2.ledd. Det ble videre bemerket at selger hadde korrigert den uriktige opplysningen i egenerklæringen ved opplysningene i verdi- og lånetaksten. Sekretariatet kom til slutt til at råteskadene ikke utgjorde et vesentlig avvik etter § 3-9, 2.pkt. Kjøpers advokat har påklaget sekretariatets avgjørelse, og fastholder at innvirkningskriteriet er oppfylt etter § 3-8, og at opplysningen ikke ble korrigert på en tydelig måte. De avdekkede skader utgjør også ifølge kjøper en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 245 000,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Med bakgrunn i klagen til KFE av 17.02.10, bilag 17 til sekretariatets redegjørelse, legger nemnda til grunn at klagen bare gjelder forholdene ved uthuset.

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til, er om det foreligger en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7. I henhold til bestemmelsen foreligger det en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få og den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på avtalen mellom partene.

Nemnda er som utgangspunkt enig med selskapet i at selgers opplysningsplikt ikke omfatter forhold som selger hadde grunn til å tro var tilfredsstillende utbedret. Det vises i denne sammenheng til Rt. 2007 s. 1587. KFE mener derfor at selger ikke hadde plikt til å opplyse om selve stokkmaurangrepet han selv reklamerte over etter sitt eget kjøp av eiendommen i 2007. Det vises her til at stokkmauren ble sanert av selskapet Anticimex og at selgers takstmann i sin takst av 05.10.07 konkluderte med at skadedyrene var utryddet.

Nemnda mener imidlertid at saken ikke utelukkende er begrenset til det tidligere problemet med skadedyr, men at den også omhandler skadene stokkmaurene påførte bygningsmassen. Gjennom rapporten som lå til grunn for selgers egen reklamasjon, fikk selger konkrete opplysninger om at maurene hadde påført større skader både i gulv og vegger på uthuset. Utbedringskostnadene for disse skadene var av selgers egen skaderapport beregnet til kr 60 000,-, eks. mva. Ut fra den fremlagte dokumentasjonen, kan nemnda ikke finne opplysninger som tilsier at selger hadde foretatt nevneverdige utberinger av disse skadene før salget.

Etter KFE sitt syn hadde selger en plikt til å videreformidle opplysningene om skadene som skadedyrene hadde forårsaket til kjøper. Opplysningene er videre av slik karakter at de må anses for å ha virket inn på avtalen mellom partene. Det er i denne sammenheng blant annet lagt vekt på at det i salgsdokumentasjonen fremgikk at uthuset hadde et stort potensial.

Nemnda kommer etter dette til at forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7. KFE tar ikke stilling til prisavslagets størrelse. Det bemerkes likevel at det i beregningen må gjøres et standardfradrag for utidsmessighet og elde, samt de negative opplysningene som var gitt om uthuset i salgsdokumentasjonen.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-558

Enebolig ble desember 2008 solgt "som den er" for kr. 1 350 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

"Bygninger:

Hovedhus, samt uthus med stort potensialet.

Byggeår:

1946...

... Innhold:

... Uthus med garasje og boder med gode lagringsmuligheter på eiendommen. Her er også et av rommene pusset opp, og kan brukes som sommerstue/gjesterom. Det er i tillegg god plass for arbeidsrom eller verksted...

... Parkering/garasje:

... garasje i uthus. "

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag3**) fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2007, og hadde bodd i boligen i ca. 1,5 år. Videre opplyste selger blant annet:

"Spm.7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, for eksempel rotter, mus, maur og lignende? Svar: Nei.

I forbindelse med salget ble det utformet verdi- og lånetakst datert 27.10.2008 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

" ... Sammenfattet beskrivelse

... Eldre uthus med tilbygd garasje...

... Garasje/uthus

Byggeår: ukjent.

... Tilbygd: Garasjedelen var tilbygd i 1981 iflg. Ullensaker kommune...

... Enebolig

210 Grunn og fundamenter generelt

Deler av krypkjelleren var utført med støpt dekke.

Vedlikehold:

Det ble registrert høye fuktverdier i kjellergulv og på kjellervegger ved rommet med støpt dekke.

Dette skyldes manglende/sviktende drenering av kjellervegger, samt fukt fra grunn. Noe råteskader i

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

bærebjelke, søyle samt trebjelkelag ved yttervegg. Utbedringer må påregnes i forbindelse med drenering, lufting og råte. Nærmere undersøkelser av tilstanden i krypkjelleren bør foretas...

... Garasje/uthus

200. Bygning generelt

Garasje/uthus utført med støpt dekke/tregulv, trebindingsverkvegger med stående kledning på fasader, saltak tekket med profilerte takplater, pipeløp, vippeport, lys og strøm.

Vedlikehold:

Det varingen mulighet for å inspisere kryprom under tregulv på befaringsdagen. Grunnet bygningens alder kan det avdekkes mulige feil og mangler. Det ble observert mindre råteskader i nederste del av utvendig kledning ved den eldre delen av bygningen.”

Kjøper overtok boligen 01.02.2009 (**bilag 1**).

I brev av 03.04.2009 reklamerte kjøper overfor selger (**bilag 5**). Det ble reklamert over at uthuset var angrepet av biller. Av reklamasjonen hitsettes:

”Det ser ut til at sidebygningen er helt oppspist av biller. Det er i vesentlig dårligere stand enn man kunne forvente ut fra prospekt og visning. Det er så ille at jeg måtte ta kontakt med Oslo veggdyrkontroll. Rapport om dette kommer senere denne måned.

Deler eller nesten den gamle delen av uthuset må rives og repareres. Vi anser at du burde ha visst om angrepet og skadene når du pusset opp rommet som kalles gjesterom...”

Oslo Veggdyrkontroll AS utarbeidet rapport etter kontroll datert 06.04.2009 (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

”... Det ble påvist omfattende angrep av Stripet borebille, Myk borebille samt noe angrep av Tømmersopp.

Viser til vedlagt skisse. Angrepene begrenset til vegger og gulv. Det ble ikke registrert angrep i tak og takkonstruksjoner.”

I brev av 14.04.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASAS (”selskapet”) (**bilag 7**). Av reklamasjonen hitsettes:

”... Det avgjørende for at jeg kjøpte eiendommen var det store potensialet i uthuset. Det ble spesielt fremhevet av megler og eier i prospektet. På visning ble det kun opplyst om noe råteskade på utvendig panel i uthuset, noe som også var omtalt i takstdokumentet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Rommet kalles sommerstue/gjesterom var nylig oppusset av forrige eier og fremsto som pent. Det var under visningen ingen mulighet for å avdekke de omfattende skadene på uthuset på grunn av billeangrep som senere ble avdekket.

Skadene er så omfattende at veggene på flere sider må ned og erstattes med nye... ”.

Kjøper rekvirerte Lars Erik Svestad til å besiktige skadene, og det ble utarbeidet rapport datert 29.05.2009 (**bilag 8**). Av rapporten hitsettes:

”Husets tilstand:

Uthuset bærer preg av eldre dato unntagen lager / garasje som er av nyere dato. Den gamle delen av huset bærer preg av i første øyeblikk å være av god standard, alderen tatt i betraktning, da nesten alle rom var nymalte. Etter nærmere ettersyn viser det seg at flere av veggene var angrepet av tørråte/Bore Biller, og deler av veggene kan plukkes ned med hendene og stolpen i den ene veggen var helt råttent (bilde 6 og 7), så den var delt i to. Veggen mellom oppholdsrom / anneks og bod var også helt råttent så du kunne plukke den ned med hendene (bilde 1 og 2).

Flere av de utvendige bordene var også oppråtne og burde ikke vært beiset over, samt på den ene gavlveggen hadde det stått en gammel benk og bak denne var hele veggen råttent (bilde 6 og 8). Med bakgrunn i dette vil jeg si at tilstanden på den gamle delen av uthuset ikke er bra og at tidligere eier av huset burde ha opplyst om dette ved salg.

Hvorfor er ikke dette oppdaget på visning / befaring tidligere:

Det som virker mest sannsynlig for at dette ikke er oppdaget tidligere, er at huset har blitt pusset opp før salg, ved at vegger er nymalt, oppholdsrom/anneks er nyoppusset i lyse og smakfulle farger, samt at veggen mot boden var påmontert ny panel som var malt (denne veggen er helt råttent, se bilde 1 til 3).

Når du da som ukyndig privat person er på en slags visning, og kun ser nymalte vegger, er det vanskelig å tro at disse skjuler vesentlige feil og mangler...

... Konklusjon:

Deler av uthuset har vesentlige skader av skadedyr og råteskader som gjør at vegger må rives ned og settes opp på ny. Dette gjelder gavlvegg / yttervegg på boden og vegg mot oppholdsrom. Samt at en del panelingsbord ute og inne må byttes...

... Kostnad:

Kostnaden for dette er vanskelig å fastsette, da ikke alle forhold er kjent, men det er nærliggende å tro at det vil ta 2 mann 10 til 15 arbeidsdager å utføre jobben, dvs. 76 000,- kr til 114 000, og ca. 80 000,- kr inkl. mva i materialer. ”.

Selskapet rekvirerte Ormsund Consult AS til å besiktige skadene, og det ble utarbeidet skaderapport datert 09.07.2009 (**bilag 9**). I tillegg til å vurdere råteskadene i uthuset, hadde kjøper i tillegg

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

avdekket vondt lukt i bolighuset, og hadde mistanker om skader i krypkjelleren. Av rapporten hitsettes:

"Påberopte avvik

Det er påvist råte og insektsskader i deler av uthuset. Kjøper har blitt var av en vond lukt i soverom og bad i bolighuset og har mistanke om skader i krypkjelleren.

Konklusjon

Uthuset

Søndre vegg har partielle råteskader og da er det naturlig at insektene etablerer seg. I vedboden og lagerrom er det store fuktskader. Konstruksjonen er bygget iht. datidens byggeskikk. Årsaken til skadene er kombinasjon av elde, vedlikeholdsmessige etterslep, lagring av fuktig ved og datidens byggemåte. Tilstand og skader er godt synlige, men kjøper informerer at skadene i vedboden ikke var synlige, fordi veggene var tildekket av ved. I verditaksten er det opplyst at kryprom ikke er besiktiget og at det grunnet bygningens alder kan avdekkes mulige feil og mangler. Det ble observert mindre råteskader i nedre del av utvendig kledning ved den eldre delen av bygningen? Her ser alt ut til å være like gammelt.

Boligen

Jeg er enig med kjøper i at det var en spesiell lukt i soverom / baderom. Jeg inspiserte krypkjelleren, men den er så trang at det var vanskelig å komme til for en skikkelig vurdering. Det ble observert partielle råteskader og da spesielt ved bjelkeoppleggene på ringmur i soverommet. I verditaksten pkt 210 er det opplyst om "høye fuktverdier, manglende/sviktende drenering, noe råteskader og at utbedringer må påregnes i forbindelse med drenering, lufting og råte". Nærmere undersøkelser av tilstanden i krypkjelleren bør foretas". Dette burde være et klart varsel om at krypkjellerkonstruksjonen ikke er bra.

Krypkjellere som dette har høy risiko for råteskader. Byggemåten er iht. datidens byggeskikk. Terrenget rundt boligen er relativt flatt og terrengvann øker fuktbelastningen på ringmuren og jordbakken i krypkjelleren. Det er dårlig eller ingen fuktsperre mellom ringmur og bjelkelag. Krypkjelleren var dårlig ventilert.

Utbedring og utbedringskostnad

Uthuset

... Estimert utbedringskostnad iht. vedlagte Mepsakalkyle ca. kr. 70.000,- inkl. mva.

Boligen

... Estimert utbedringskostnad iht. vedlagte Mepsakalkyle ca. kr. 175.000,- inkl. mva...".

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 17.07.2009 (**bilag 10**). Når det gjaldt selgers opplysningsplikt bemerket selskapet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Selger har i denne sammenheng ikke opplyst til dere om stokkmaur ved uthuset. Spørsmålet er om dette er en manglende opplysning etter avhendingsloven § 3-7. Det fremgår av juridisk teori at "Selger har ikke plikt til å opplyse om tidligere skader som han hadde grunn til å tro er tilfredsstillende reparert" (se Benestad avhendingsloven med kommentar s. 146). Dette fremgår også av dom i Høyesterett av 8. november 2007. (Sak HR-2007-01874-A). I dette tilfellet har Anticimex vært på befaring og utbedret forholdet. Det kan således ikke påhvile at selger bør informere om dette da han selv må stole på fagmenn som gjør jobben.

Etter vårt skjønn foreligger det ingen manglende eller uriktig opplysning ved salget...".

Videre bemerket selskapet følgende vedrørende vesentlighetsvurderingen:

"... Når det gjelder krypkjeller fremgår det av verdi-/lånetaksten følgende: ... Disse opplysningene vil rettslig sett bli karakterisert som gitte risikoopplysninger i forbindelse med kjøpet. Forholdet tilknyttet dette anses derfor ikke som rettslige mangler som det kan tilkjennes erstatning/prisavslag for. I rapporten fra Ormsund Consult under "bolig" blir dette tatt opp. Krypkjellere har en høy risiko for råteskader, byggemåten er datidens byggeskikk og terrenget rundt boligen øker fuktbelastningen på ringmuren og jordbakken i krypkjelleren. Dette taler for at det ikke foreligger mangel.

Når det gjelder uthuset fremhever både Svestad og Ormsund Consult at uthuset bærer preg av eldre dato...

... Bortsett fra det, fremhever Svestad at den eldre delen av huset er i første øyekast å være i god standard, alderen tatt i betraktning, da nesten alle rom er malte. Dette taler for at det foreligger en mangel.

Et sentralt moment i den vurderingen er hvilken alder den aktuelle bygningsdel har ... Det er opplyst i verdi-/lånetaksten at eiendommen er fra 1946, men med et tilbygg fra 1985. Ormsund Consult fremhever at når det gjelder uthuset er årsaken til skaden en kombinasjon av elde, vedlikeholdsmessige etterslep, lagring av fuktig ved og datidens byggemåte. Søndre vegg har partielle råteskader og da er det naturlig at innsekter etablerer seg. Tilstand og skader er godt synlige fremhever Ormsund Consult, og at det i tillegg er observert mindre råteskader i nedre del av utvendig kledning. Dette taler for at det ikke foreligger mangel.

Det fremgår av Rt. 2004 s. 1425 den såkalte Bukkeboddommen, at der det er gitt risikoopplysninger om forhold kan ikke disse kreves dekket av selger, da disse forholdene anses å være kjøpers risiko, da boligen er solgt som den er. Dette gjelder også der omfanget er større enn opprinnelig antatt ... Etter vårt skjønn kan ikke mangelens art være av så graverende art at det foreligger en vesentlig mangel ved eiendommen...".

Kjøpers advokat klaget saken inn til KFFE i brev av 12.10.2009 (bilag 11). Av klagen hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Ad uthus

... Råteskadene i vegger er ikke tilfredsstillende utbedret, - snarere tvert i mot. Selger har før salget kamouflert skadene ved å dekke disse og male over veggene samt plassere gjenstander som skjule skadene.

Det anføres at selger må ha kjent til skadene. Da selger kjøpte huset i 2007 reklamerte han overfor selgers forsikringsselskap, Norwegian Claims Link. Jeg viser spesielt til selgers beskrivelse av skaden av 28. august 2007 der det fremgår at selger er kjent med skader i stenderverk samt rapporten til malermester Olsen av 5. oktober 2007 der det på side 2 fremgår at "Det er kun en vegg som er frilagt i "stuen", slik at man ser skadet trevirke. Det kan imidlertid tyde på at alle bunnsviller i yttervegger er skadet". Selger hadde altså åpnet veggen og senere lukket den og malt over. Det anses med dette dokumentert at selger har kjent til omfanget av skadene og bevisst skjult disse.

Når selger i sin egenerklæring svarer nei uten kommentarer på følgende spørsmål: "kjenner du til om det er/har vært sopp, råte eller skadedyr i boligen..." viser dette et bevisst forsøk på å skjule skadene.

Det legges til grunn at det foreligger en rettslig mangel, jfr. avhendingsloven § 3-1, jfr. § 3-8 og at selger har opptrådt klart uaktsomt i sitt forsøk på å kamouflere mangelen...

... Derimot følger det av § 3-8, 2.pkt at det er en forutsetning for erstatningskrav at de uriktige opplysningene har virket inn på avtalen og at opplysningene ikke er rettet i tide på en tydelig måte. Boligen er i angjeldende sak liten med bare ett soverom. Uthuset er av megler gjort til et vesentlig salgspoeng i det det i salgsopgaven står at uthuset har et stort potensialet. For kjøper var uthuset avgjørende av plasshensyn.

Kjøper krever med dette erstatning begrenset oppad til kr. 150 000,-. Det anføres at det kan være skade i bunnsviller og andre bærende konstruksjoner og at skaderapporten fra Ormsund Consult ikke tar høyde for dette, ei heller for eventuell understøtting av tak...".

Vedlagt kjøpers klage fulgte korrespondanse i reklamasjonssaken som selger hadde hatt mot Norwegian Claims Link i 2007, blant annet uttalelse fra Anticimex som sier (bilag 12).

I brev av 26.10.2009 oversendte selskapet sakens dokumenter til KKFE (bilag 13). Det ble varslet om at selger ville bli forelagt den siste korrespondansen fra kjøper, og at selskapets beslutning ville bli opprettholdt dersom selger ikke hadde ytterligere informasjon i saken.

I e-post av 27.10.2009 informerte KKFE om at saken ikke ville bli behandlet før endelig tilbakemelding hadde blitt gitt fra selskapet (bilag 14).

KKFE hørte ikke mer fra selskapet etter dette.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved e-post a v29.01.2009 purret kjøper på tilbakemelding (**bilag 15**). KFFE besluttet da å fremme saken, uavhengig av den manglende tilbakemeldingen fra selskapet.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 04.02.2010 (**bilag 16**). Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at råteskadene og angrep fra skadedyr ikke utgjorde mangel ved boligen etter avhendingsloven. Når det gjaldt mangelsvurderingen etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 bemerket sekretariatet:

"Sekretariatet vurderer først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Etter bestemmelsen i avhendingsloven § 3-7 vil det foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold som kjøper kunne regne med å få opplysninger om og man kan gå ut fra at dette har virket inn på avtalen.

Etter bestemmelsen i § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen.

I selgers egenerklæringsskjema er det opplyst om at selger ikke kjenner til om det er eller har vært fukt/ råteskader eller angrep av skadedyr.

Det er åpenbart at selger i denne har hatt kjennskap til at det har vært angrep av skadedyr på eiendommen. Dette utgjør følgelig i seg selv en uriktige opplysning. Imidlertid har selger gått ut fra at skadedyrangrepene har blitt utbedret. Det vises da til uttalelsen fra Anticimex som er fremlagt i saken, hvor det fremkommer at det etter behandling ikke var synlige skadedyr igjen.

Selgers opplysningsplikt omfatter ikke forhold han har grunn til å tro er forsvarlig utbedret. Det er ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det fortsatt var skadedyrproblematikk i form av storkmaur i uthuset.

Imidlertid er det fremlagt en rapport fra takstmann Jan F. Olsen som tilsier at det kunne være problemer knyttet til borebille i uthuset. Dette må selger ha kjent til, i og med at selger står oppført som rekvirent for denne takstrappen. Det er følgelig sekretariatets oppfatning at det er gitt uriktige/ holdt tilbake opplysninger når det ikke er opplyst om dette, og krysset av for "NEI" i egenerklæringsskjemaet.

Det er i salgsdokumentasjonen gitt opplysninger om råte i bygningen. Det er derfor sekretariatets oppfatning at eventuelle manglende/ uriktige opplysninger om mulig borebille i uthuset ikke har virket inn på avtalen, da kjøper uansett måtte forvente at det ville kunne være behov for ikke uvesentlige arbeider i tilknytning til uthuset. Sekretariatet skal imidlertid bemerke at det er noe i tvil om dette kan ha virket inn på avtalen, men har kommet til at det i dette tilfellet på grunn av de øvrige opplysninger ikke kan ha virket inn.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er videre på det rene at det isolert sett er en uriktig opplysning når selger har gitt uttrykk for at han ikke er kjent med fukt- eller råteskader i huset. Det er imidlertid i takstrappen gitt klare varsler om at det foreligger fuktskader både i boligen og i uthuset. Takstrappen er utarbeidet av en takstmann og kjøper må følgelig forventes å legge større vekt på de positive opplysninger om fukt/råte der enn opplysningene om dette gitt av selger, som ufaglært.

Det er ikke dokumentert at selger bevisst eller ubevisst har skjult råte- eller fuktskader.

Det er sekretariatets oppfatning at opplysningene er tydelig rettet forut for avtaleinngåelsen.

Det foreligger etter sekretariatets oppfatning ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7 eller 3-8."

Videre når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, bemerket sekretariatet:

"Utbedringskostnadene utgjør til sammen om lag kr 245.000,- inkl mva. Det tilsvarer om lag 18 % av kjøpesummen. Man kan følgelig ikke ut fra forholdet mellom kjøpesummen og utbedringskostnadene alene konkludere med at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Boligen er opprinnelig fra 1946. Ut fra salgsdokumentasjonen kan man slutte at uthuset er gammelt, men eksakt byggeår fremkommer ikke. I salgsdokumentasjonen er det opplyst om råteskader i både uthuset og boligen. Det er videre opplyst at det vil kunne foreligge skjulte skader, og det anbefales nærmere undersøkelser/ tiltak. I takstrappen er det videre gjort fradrag på kr 550.000,- for alder, tidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider.

Etter Sekretariatets oppfatning er det ikke avdekket skader utover hva kjøper måtte forvente å kunne finne ut fra de opplysningene om alder og svekkelser som er gitt i salgsdokumentasjonen.

Sekretariatet har etter dette kommet til at eiendommen ikke avviker vesentlig fra hva kjøper hadde grunn til å forvente. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum."

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 17.02.2010 (bilag 17). Til sekretariatets vurdering hadde kjøper følgende kommentarer:

"... Det er i salgsdokumentene gitt opplysninger om råte i bygningen og KFFE mener at kjøper på dette grunnlag måtte forvente at det ville være behov for ikke uvesentlige arbeider i tilknytning til uthuset. Sekretariatet bemerker imidlertid at det er noe i tvil om dette kan ha virket inn på avtalen, men har kommet til at det i dette tilfellet på grunn av de øvrige opplysningene ikke kan ha virket inn.

I takstdokumentet står følgende om garasje/uthus: ...

... Til dette bemerker klager følgende:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*I taksten fremgår det at det ble observert mindre råteskader i nedre del av utvendig kledning ved den eldre del av bygningen. Det vises til rapport fra Lars Svestad... der følgende fremkommer: ...
... Det er stor forskjell mellom takstens beskrivelse og de manglene som ble oppdaget under nytt panel og nymalte vegger.*

Dette viser at selger bevisst har skjult betydelige større mangler enn en mindre råteskade utvendig som for øvrig var skjult ved en benk da det var visning.

Uthuset var av vesentlig betydning for kjøper i det hovedhuset er lite og kun har ett soverom. Det areal uthuset tilførte eiendommen var av avgjørende betydning for kjøper og markedsført spesielt av megler...

... konklusjon: selger har gitt uriktige opplysninger om uthusets tilstand og aktivt forsøkt å skjule betydelige mangler...

... KKFE hevder at det ikke foreligger noen mangel i henhold til avhl. § 3-9 2.pkt i det sekretariatet hevder at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med...

... Det bemerkes at utidsmessighetsfradraget i stor grad må knytte seg til fuktproblemer i kjelleren, taksten pkt. 210, 255 og i liten om ingen grad til uthuset. Verdien på uthuset er satt til kr. 320 000,- vs. Hovedhuset på kr. 1 490 000. Mesteparten av begge bygninger var fra 1946 og utidsmessighetsfradraget på kr. 550 000 utgjør med dette ca kr. 56 000 for uthusets del vurdert mot utbedringskostnader på ca. kr. 245 000,-.

Det hevdes med dette at eiendommen avviker vesentlig fra kjøper hadde grunn til å forvente ut fra de opplysninger kjøper fikk og slik eiendommen fremsto ved kjøpet idet det presiseres at råten som var anmerket i taksten ikke har noen direkte nærhet til fukt insektskadene i uthuset.”

Selskapet innga sine kommentarer til kjøpers klage i e-post av 04.03.2010 (**bilag 18**). Her ble det bemerket:

”Det foreligger ikke illojalitet fra selger da han har rettet opplysningene i tide, og når det gjelder § 3-9 er Selskapet av den oppfatning at det klart ikke foreligger noen vesentlig mangel ved eiendommen.”

KFE bes om ta stilling til hvorvidt råteskader og angrep av skadedyr utgjør en mangel ved eiendommen etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.