

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 049

04.12.2007

Saken omhandler: Lydgjennomtrekning og fuktskade i matbod. §§ 3-7, 3-8 og 3-9.

5-romsleilighet oppført i 1952, ble i april 2006 solgt "som den er" for kr 1.675.000,-. Overtakelsen fant sted 02.05.2006. 2 måneder etter overtakelse reklamerte kjøper til selskapet. Det ble blant annet reklamert over høy lydgjennomtrekning fra nabo og frostskafer på terrasseflisene. Det ble i tillegg reklamert over en rekke forhold som senere ble frafalt. Selskapet avsto kjøpers krav på bakgrunn av at det reklamerte forhold verken var en mangel etter §§ 3-7, 3-8 eller 3-9. Kjøper påklaget selskapets avslag til Forsikringsklagekontoret, samtidig som at hun utvidet reklamasjonen til også å gjelde fukt- og råteskader i boligens matbod. Skadene skyldtes hull i vegg som ikke hadde blitt tettet tilstrekkelig. Selskapet avsto også dette kravet på bakgrunn av at opplysningsplikten ikke var misligholdt, samtidig som at det ikke forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand. Forsikringsklagekontoret var av den oppfatning at lydgjennomtrekning i leiligheten representerte en mangel i henhold til avhl. § 3-7, og forberedte behandling av saken til Forsikringsskadenemnda. Kjøper frafalt kravet vedrørende fliser på terrassen, og behandlingen til KFE ble da spørsmål vedrørende lydgjennomtrekning fra naboelilighet og fuktskader i matbod.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 85.331,76,- eks. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er om det påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-7, § 3-8 eller § 3-9 annet punktum.

Avhendingslovens § 3-8

I henhold til bestemmelsen, er selger ansvarlig dersom det forut for avtaleinngåelsen er gitt en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

For at opplysningen skal være å anse som uriktig i lovens forstand må den være konkret og i en viss utstrekning spesifisert. I tillegg må kjøper ha hatt grunn til å stole på opplysningen. Det vises i denne sammenheng til Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90.

Etter en gjennomgang av salgsdokumentasjonen, finner nemnda at det verken er gitt uriktige opplysninger om lydgjennomtrekning, eller fukt i matbod.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Hva gjelder opplysningen i egenerklæringsskjemaet, om at selger ikke var kjent med fukt i kjeller, bemerkes det at skjemaet fylles ut i forbindelse med selgers tegning av eierskifteforsikring. Skjemaet er en angivelse av selgers subjektive oppfatning av eiendommens beskaffenhet. Etter nemndas syn kan skjemaet derfor ikke tolkes slik at den er ment å gi en konkret, objektiv beskrivelse av egenskaper ved eiendommen. Nemnda finner blant annet støtte for dette synspunkt i Borgarting lagmannsretts dom av 20.11.01 (LB-2001-955), Agder lagmannsretts dom av 23.03.07 (LA-2006-105609) og Nemnda sin avgjørelse i sak KFE-008.

Da opplysningene i egenerklæringsskjemaet ikke gir uttrykk for en objektiv opplysning som rammes av bestemmelsen, finner nemnda at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-8.

Avhendingslovens § 3-7

For at det påberopte forhold skal representere en mangel etter denne bestemmelsen er det et vilkår at selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Videre oppstiller loven et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene. Det er klager som har bevisbyrden for at selger "måtte kjenne til" forholdet det reklameres på.

I henhold til opplysninger fra klager, ble fukten oppdaget ca 10 måneder etter overtakelsen. Dette er i seg selv en sterk indikasjon på at heller ikke selger var kjent med fukten. Nemnda finner det ikke sannsynliggjort at selger har holdt tilbake opplysninger om forholdet.

Hva gjelder reklamasjonen på lydgjennomgangen mellom boenhetene, bemerker nemnda at sjenerende lydgjennomgang er et forhold som selger kan plikte å opplyse om. Dette selv om den plagsomme lydgjennomgangen ikke avviker fra hva man må forvente med bakgrunn i eiendommens alder.

Hvorvidt lydgjennomgang er sjenerende eller ikke er imidlertid en subjektiv opplevelse. I foreliggende sak har partene gitt motstridene opplysninger om dette forhold. Det foreligger heller ikke målinger som dokumenterer hvor stor lydgjennomgangen er. For å kunne foreta en tilfredsstillende vurdering av spørsmålet vil det derfor være nødvendig med en åstedsbefaring og ytterligere dokumentasjon. Nemnda finner av denne grunn å måtte avvise forholdet fra en realitetsvurdering. Det vises i denne sammenheng til § 8, jf § 5 bokstav B og D i nemndas mandat.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avhendingslovens § 3-9 annet punktum

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Isolert sett er fukten i matboden ikke tilstrekkelig til at eiendommen må anses for å være i vesentlig dårligere stand enn klager kunne forvente. Nemnda bemerker imidlertid at dette kan stille seg annerledes dersom det etter en tilfredsstillende bevisvurdering viser seg at lydgjennomgangen representerer en mangel ved eiendommen.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold for så vidt gjelder fukten i matboden. For øvrig avvises klagen.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KFE sak nr. 11874-002-029 av 02.11.2007.

5-romsleilighet ble i april 2006 solgt "som den er" for kr 1.675.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og tilstandsrapport (**bilag 3**). Fra rapporten hitsettes:

Sammendrag:

... I følge eier er opprinnelig bygg fra 1952, mens påbygg er fra 1989. Leiligheten er generelt i bra stand, men noen anmerkninger er gjort...

Bod inn fra kjøkken:

Kommentar: Ingen ventilasjon fra rommet. For øvrig i ok stand til formålet.

Terrasse:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Tett flislagt terrasse, ut fra stue. Ifølge eier er det en del frostskafer i fliser. Ikke nærmere vurdert p.g.a. snø.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 4**) ble det opplyst:

Spm.7. Kjenner du til sopp, råteskafer eller angrep fra skadedyr? Svar: Nei.

Kjøper overtok eiendommen 02.05.2006 (**bilag 1**). Ved brev av 14.07.2006 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over en rekke forhold ved leiligheten. For det første hadde kjøper hadde oppdaget at leiligheten var dårlig lydisolert inntil veggene som grenset til naboleiligheten. Dette gjaldt kjøkken, spisestue, gang og soverom. I reklamasjonen anførte kjøper:

"Min sønn som hadde soverom mot leiligheten kunne ikke bruke dette da han opplever at noen prater inne på hans soverom. At man kan høre vanlig tale gjennom veggene er ikke noe man skal kunne forvente når man kjøper en bolig ... Utbedringskostnader i følge snekker antydte til ca. 50 – 70 000 kr".

Kjøper reklamerte videre over fliser på terrassen. Kjøper hadde fått opplyst av selger at 2-4 fliser på terrassen hadde frostskafer. I ettertid viste det seg at 354 av 594 fliser var skadet, noe som utgjorde 60 % av flisene. I tillegg ble det reklamert over terrassens størrelse. I takstapirene ble terrassen oppgitt å være 60 m², men i følge diverse firmaer som hadde besiktiget terrassen så var den kun 54-55 m². Kjøper vedla i reklamasjonen pristilbud fra murmester Hugsted datert 14.06.2006 (**bilag 5**), hvor utbedringskostnadene for terrasse med nye fliser ble satt til kr. 68.950, eks. mva. Kjøper hadde også forhørt seg med snekker som hadde gitt tilbud på ca. 30.000 kr for legging av nye beslag og treterrasse, noe som kjøper var villig til å akseptere som utbedringsalternativ.

Videre i reklamasjonen reklamerte kjøper over dårlig renhold av leiligheten før overtakelsen, observasjon av maur flere steder i stuen, manglende utvendig maling av boligen, råttent kledning, manglende hyller/kurver i skyvedørsgarderober, samt sopp og råte på gulvet i soverom i 2.etasje. Kjøpers samlede krav i reklamasjonen ble et prisavslag på kr. 110.000,- og erstatning på kr. 30.500,-.

Selskapet forelå reklamasjonen for selger, som innga sine kommentarer i udatert brev til selskapet (**Bilag 6**). Når det gjaldt lydisoleringen viste selger til tilstandsrapporten og byggeår 1952 samt påbygging i 1989. Verken selger eller gjester som hadde vært på besøk i leiligheten hadde opplevd sjenanse med dårlig lydisolering slik kjøper hadde beskrevet. Videre når det gjaldt flisene på terrassen fikk kjøpers bror på visning opplyst at det var frostskafer på flisene, det ble imidlertid aldri nevnt noe antall. På visningstidspunktet lå det 50 cm snø på terrassen, og selger kunne ikke på dette tidspunkt ha forutsett at det hadde oppstått ytterligere frostskafe i løpet av vinteren.

Selger bestred videre kjøpers påstand om dårlig renhold av leiligheten, og stilte seg samtidig utenforstående til maurinvasjon da han aldri hadde registrert maur i boligen. Når det gjaldt maling, råte og mangelfulle skyvedørsgarderober anførte selger følgende:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Kjøpers bror som møtte på visning for kjøper, kikket inn i skyvedørsgarderoben. Jeg oppfordret ham til å besiktige huset i dagslys. Råten som er beskrevet, har jeg ikke kjennskap til ... Det var undertegnede og kjøper som møtte ved overtakelsen. Kjøper trillet litt rundt i leiligheten med sin rullestol, og ga uttrykk for at dette så greit ut".

Kjøper oversendte takstrappport av byggmester/takstmann Roy A. Andersen datert 16.08.2006 ved brev av 27.08.2006 (**bilag 7**). Fra rapporten hitsettes:

Kortfattet bygningsbeskrivelse:

... Leiligheten og bygget er modernisert i 1988. Selve hovedkonstruksjonen, dvs opprinnelig del av boligen er fra 1952. Den veggen hvor det klages på lydisoleringen er således i hovedsak fra 1952. Terrasse er støpt og fliselagt. Fliser er fra 1988, da ombyggingen fant sted. Eier opplyser at på befaringsdagen var det mye snø på terrassen slik at denne ikke kunne besiktiges...

Vedrørende lydisoleringen fremgikk det av rapporten:

... Datidens lydkrav var ikke på langt nær så strenge som dagens krav. Lydgjennomgangen er sjenerende og man kan lett høre naboens gjøremål. Dersom lydkrav fra 1952 skal legges til grunn, er det ikke normalt at lydgjennomgangen er slik man opplever det i dette tilfellet. Skal man legge krav fra 1988 til grunn, er lydgjennomgangen for stor. Det må presiseres at for å få klarlagt eksakt lydgjennomgang, må det foretas lydmålinger mellom leiligheten, samt klarlegge hvilke lydkrav som skal legges til grunn. Spesialfirma må engasjeres til dette ... for å lydisolere mot nabo, må vegg mot nabo fullisoleres og det må oppsettes ny uavhengig vegg på utsiden av eksisterende vegg. Dette er en arbeidskrevende og kostbar jobb, da blant annet kjøkkeninnredning må fjernes og veggen er høy ... Utbedringskostnader er beregnet til kr. 65.000,- eks. mva...

Vedrørende flisene på terrassen fremgikk det av rapporten:

... Fliser på terrasse sprekker og har avskalling i overflaten. Da eier er rullestolbruker, opplyser hun at rullestolen ikke kan brukes da skår fra de sprukne og avflassede flisene punkterer rullestolen. Flisene er stygge og bærer preg av å ikke være fliser som har tålt å ligge ute. Det må presiseres at flisene er fra 1988. Eier opplyser at på befaringsdagen var det mye snø på terrassen slik at inspeksjon av denne var umulig ... Fliser på terrasse er såpass skadet at alle må fjernes og nye legges ... Utbedringskostnader er beregnet til kr. 40.000,- eks. mva...

Kjøper informerte til slutt i brevet som fulgte takstrappporten (**bilag 7**) om at på det tidspunkt takstmannen var på befaring så hadde hun allerede utbedret maling av huset og skiftet en del kledning. Det var derfor ingen av disse problemene ble anført i rapporten. Kjøper hadde vært nødt til å utbedre kledningen på grunn av råteskadene. Videre opplyste kjøper om at det i takstrappporten var skrevet feil når det sto at flisene på terrassen ble lagt i 1988. I følge en annen seksjonseier hadde flisene blitt lagt i 1993.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon ved brev av 08.09.2006 (**bilag 8**). Det var ikke holdepunkter i sakens dokumentasjon for å anta at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til avhl. §§ 3-7 og 3-8. Når det gjaldt lydisoleringen var det byggeforskriftene fra den gangen bygget ble bygd som måtte legges til grunn ved vurderingen av om det forelå en mangel i henhold til avhendingsloven. Ettersom kravene som gjaldt på byggetidspunktet var an en helt annen karakter enn de vi har i dag utgjorde ikke forholdet en mangel i henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt.

Når det gjaldt flisene på terrassen anførte selskapet:

"I taksten er det gitt opplysninger om at det er en del frostskafer i fliser. Det er således gitt opplysninger om negative forhold ved terrassen. Denne takstrappen ble skrevet 08.03.2006. I løpet av vinteren har det oppstått flere skader i flisene. Høyesterett har slått fast at det er kjøper av et "som det er" – kjøp som har risikoen for at negative forhold i ettertid viser seg å være verre enn først antatt. Under takstbefaringen til Roy A. Andersen var det snø på terrassen. Det antas at det var snø på terrassen under visning. I forbindelse med overtakelsen var det derimot ikke noe snø. Ut i fra de negative opplysningene du hadde fått i salgstaksten, samt det forhold at det hadde vært en ekstrem vinter på Sørlandet denne vinteren skulle du ha undersøkt terrassen i forbindelse med overtakelsen. Når du ikke anmerket noe vedrørende terrassen i forbindelse med overtakelsen har du tapt retten til å gjøre denne delen av mangelen gjeldende overfor selger".

Kjøper påklaget selskapets avslag ved brev av 25.09.2006 (**bilag 9**). Kjøper anførte at ved overtakelsen hadde snøen forsvunnet, men på grunn av rullestolbruk hadde ikke kjøper fått mulighet til å undersøke terrassen før dagen etter overtakelsen. Kjøper hadde spurt selger på overtakelsen om det var mye løv på terrassen, noe selger hadde svart bekreftende. Dagen etter ble det imidlertid oppdaget at 60 % av flisene var ødelagt med skår over hele terrassen, noe som førte til at kjøper ikke kunne bevege seg ute på terrassen uten å punktere rullestolen. Ettersom det ikke var snø på overtakelsen anførte kjøper at dette var et forhold som selger kjente til før overtakelsen, og således var pliktig til å opplyse om.

Når det gjaldt selskapets avslag vedrørende lydisoleringen viste kjøper til skaderapporten av Roy A. Andersen (**bilag 7**) hvor det fremgikk at "Dersom lydkrav fra 1952 skal legges til grunn, er det ikke normalt at lydgjennomgangen er slik at man opplever det i dette tilfellet", var i det ifølge kjøper ingen tvil om at lydgjennomgang av en slik art overskrev det normale slik at det måtte utbedres. Kjøper informerte selskapet om at dersom ikke det endret sitt standpunkt så ville saken bli klaget inn til Forsikringsklagekontoret.

Ved brev av 02.10.2007 (**bilag 10**) ble kjøper informert om at Advokatfirmaet Grette hadde overtatt behandlingen av saken for selskapet.

Selskapet (v/Grette) avslo på ny kjøpers krav ved brev av 12.10.2006 (bilag 11). Ettersom det i taksten ble opplyst om en del frostskafer i flisene på terrassen, hadde selger gitt konkrete opplysninger om negative forhold. Selger hadde således ikke misligholdt sin opplysningsplikt etter §§ 3-7 og 3-8. Videre i avslaget het det:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Selv om det var snø på terrassen både under takstbefaring og visning, var det ikke snø på overtakelsen. På bakgrunn av de negative opplysninger De hadde om flisene på terrassen, finner vi at De skulle ha undersøkt forholdene nærmere ved overtakelsen. Når dette ikke ble gjort, kan ikke dette forhold påberopes som mangel overfor selger".

Videre når det gjaldt lydisoleringen anførte selskapet:

"Det kan ikke anses å foreligge nye opplysninger som tilsier at det påberopte forhold om dårlig lydisolering utgjør noen mangel. Det gjaldt andre krav til lydisolering i 1952, og selv om isoleringen avviker noe fra hva som anses normalt på den tiden, så medfører ikke dette at forholdet anses som vesentlig dårligere enn De kunne forvente, jf. avhl. § 3-9. Det vises i all hovedsak til Protector's brev av 08.09.2006".

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret, og selskapet oversendte sakens dokumenter ved brev av 14.12.2006 (**bilag 12**).

Forsikringsklagekontoret skrev brev til selskapet datert 09.05.2007 (**bilag 13**). Når det gjaldt flisene på terrassen var ikke kontoret enig med selskapets standpunkt om at kjøper burde ha undersøkt terrassen ved overtakelsen. Avhendingsloven hadde bestemmelser om kjøpers undersøkelsesplikt før kjøpet, jf § 3-10 og bestemmelser om kjøpers undersøkelsesplikt etter overtakelsen, jf § 4-9. Kontoret kunne derved ikke se at manglende undersøkelse ved overtakelsen avskåret kjøpers mangelskrav. Fra kjøpers side var det anført at selger hadde opplyst at skadene på flisene var begrenset til 2-4 fliser. Det ble imidlertid bemerket at det var kjøper som hadde bevisbyrden for at selger hadde gitt uriktige opplysninger. Det het:

"I den fremlagte uttalelsen fra selger benekter selger å ha opplyst om antallet skadde fliser. Mot selgers benektelse finner vårt kontor å måtte legge til grunn at kjøper ikke har sannsynliggjort at selger opplyste om hvor mange fliser som var skadet. Slik saken nå er opplyst legges det derfor til grunn at kjøper har overtatt risikoen for skadene på flisene i lys av det som fremgikk av taksten".

Når det gjaldt lydgjennomregningen til naboeiligheten uttalte Kontoret imidlertid:

"... det er dokumentert i Andersens takstrappreport av 16.8.06 at lydgjennomgangen er sjenerende, og at lydgjennomgangen ikke er normal selv med de lydkrav som gjaldt på byggetidspunktet i 1952. Med denne beskrivelsen er vårt kontor av den oppfatning at lydgjennomgangen er et "omstende" kjøper har grunn til å regne med å bli opplyst om jfr. avhl. § 3-7. Av saken fremgår at selger har bodd på eiendommen fra 1998 og frem til salgstidspunktet. Det fremstår da etter vår oppfatning som sannsynlig at selger var eller må ha vært kjent med lydgjennomgangen. Sjenerende lydgjennomgang antas videre å være egnet til å virke kjøpsmotiverende".

Selskapet ble etter dette bedt om å vurdere på nytt om lydgjennomgangen utgjorde en mangel.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev av 15.05.2007 (**bilag 14**) utvidet kjøper sin reklamasjon til selskapet. Det ble reklamert over fukt- og råteskader i matboden. Rett etter påsken 07 hadde kjøper oppdaget at panelet i matboden hadde blitt svart og luktet rart. Fagfolk ble kontaktet, og før de kom sprakk kjøkkentaket som lå vegg i vegg med matboden. Kjøper opplyste at matboden var gjennområtten og måtte rives for opptørking. Kjøper anførte at problemet skyldtes at tidligere eier hadde boret hull i veggen uten å tette etter gjennomføring av ledning til utebelysning. Kjøper vedla i brevet både bildedokumentasjon og prisoverslag for utbedring av matboden. Utbedringskostnadene ble på kr. 25.414,51,- inkl. mva.

Ved brev av 25.05.2007 (**bilag 15**) rettet takstmann Roy A. Andersen to skrivefeil som hadde dukket opp i skaderapport av 16.08.2006 (**bilag 7**). Forholdet vedrørende lydisoleringen ble rettet til: *"... Dersom lydkrav fra 1952 skal legges til grunn, er det ikke unormalt at lydgjennomgangen er slik man opplever det i dette tilfellet. Skal man legge lydkrav fra 1988 til grunn, er lydgjennomgangen for stor..."*

På bakgrunn av takstmann Andersen korrigeringer skrev selskapet brev til Forsikringsklagekontoret datert 25.05.2007 (**bilag 16**). Ettersom lydgjennomtregningen ikke var unormal sett i lys av lydkravene i 1952, samtidig som at selger ikke hadde opplevd forholdet som sjenerende, var det etter selskapets syn ikke sannsynlig at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter § 3-7. Forholdet medførte heller ikke at boligen ble i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne regne med, jf § 3-9, 2.pkt.

Ved brev av 29.05.2007 (**bilag 17**) opplyste Forsikringsklagekontoret til kjøper at selskapet fortsatt opprettholdt sin tidligere avgjørelse. Det var imidlertid etter Kontorets oppfatning ikke avgjørende om lydgjennomgangen var normal eller unormal basert på de krav som ble stilt i 1952; *"Det sentrale er etter vårt syn at lydgjennomgangen i henhold til Andersens rapport betegnes som sjenerende. Vårt kontor er derfor fremdeles av den oppfatning at lydgjennomgangen trolig utgjør en mangel etter avhl. § 3-7"*.

Forsikringsklagekontoret ba etter dette om kjøpers bekreftelse på om hun ønsket spørsmålet om lydgjennomgangen utgjorde en mangel behandlet i Forsikringskadenemnda. Kontoret ba kjøper om å oppgi om nemndsbehandlingen kunne avgrenses til forholdet knyttet til lydgjennomgangen, slik at forholdet knyttet til flisene ble frafalt.

Ved e-post av 04.06.2007 (**bilag 18**) oversendte kjøper til FKK sitt brev som ble sendt til selskapet 15.05.2007 (bilag 14) vedrørende fukt og råteskader i matbod. Kjøper opplyste at hun ville ha saken behandlet for Forsikringskadenemnda. Videre stilte hun spørsmålsteget til at endringen i Andersens takstrapport først kom nesten 1 år etter at rapporten ble skrevet.

Før nemndsbehandling kunne bli igangsatt, ba kontoret om selskapets kommentar til forholdet vedrørende fuktskader i matboden i brev av 04.06.2007 (**bilag 19**). Videre opplyste FKK at de oppfattet det slik at kjøper hadde frafalt forholdet knyttet til flisene på terrassen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet avslo kjøpers krav vedrørende fuktskader i bod ved kjøkken i brev av 18.06.2007 (**bilag 20**). Selskapet hadde vært i kontakt med selger, som opplyste at de hadde vært ukjent med fuktproblemer i matboden. At forholdet først ble oppdaget 10 måneder etter overtakelsen tilsa også at forholdet ikke var synlig ved overdragelsen. Videre hadde selger opplyst at de ikke hadde foretatt noe boring i veggene, dette måtte vært noe som tidligere eier hadde utført. Selger hadde således ikke misligholdt sin opplysningsplikt etter §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter § 3-9, 2.pkt, så hadde selskapet vært i kontakt med takstmann Karlsen som opplyste at skadene hadde oppstått i tilknytning til en vegg i boligen som stammet fra bygningsåret. Etter selskapets syn var det ikke upåregnelig at det oppsto fuktskader i tilknytning til eldre bygningsdeler, og kostnader til utbedring og oppussing måtte påregnes. Utbedringskostnadenes størrelse gjorde heller ikke at vesentlighetsvilkåret var oppfylt.

Når det gjaldt lydgiennomgangen fastholdte selskapet sitt tidligere inntatte standpunkt.

Saken ble oversendt Klagekontoret for Eierskifteforsikring 27.07.2007. I brev av 02.08.2007 (**bilag 21**) forespurte KKFE kjøper om hun ønsket forholdet vedrørende fuktskadene i matbod behandlet sammen med nemndas behandling av lydgiennomregningen.

Kjøper bekreftet overfor KKFE at hun ønsket både fuktskadene og lydgiennomregningen behandlet ved brev av 28.08.2007 (**bilag 22**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt lydgiennomregningen og fukt- og råteskade i matbod representerer en mangel i henhold til avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Videre blir spørsmålet om hvorvidt forholdene gjør at boligen avviker vesentlig fra det objektivt sett forventbare, jf § 3-9, 2.pkt.