

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 241

20.01.11

Saken omhandler: Utglidning av masser mot støttemur. Avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, annet punktum.

Enebolig solgt ”som den er” i januar 2008 for kr. 2 045 000,-. Overtakelse ble avtalt til 01.03.2008. Kjøper reklamerte i juli 2010 til Protector Forsikring ASA (selskapet). Det ble fremsatt krav om erstatning som følge av at en støttemur hadde rast og forårsaket skader på bil, husveggen og husets inngangsparti. Fossum Takst estimerte reparasjonskostnadene til kr. 96 562,- inkl mva. Selskapet avsto kjøpers krav i juli 2010 under henvisning til at kjøper måtte forvente en utbedring av støttemurens dreisfunksjon allerede ved overtagelsen av eiendommen i 2008. Det ble vist til eiendommens byggeår (1952) og murens alder (20-40 år). Kjøper påklaget selskapets avslag i juli 2010. Det ble anført at de avdekkede feil utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. Videre anførte kjøper at selger har holdt tilbake vesentlig informasjon. Selskapet avsto på ny kjøpers krav i august 2010, hvorpå kjøper klaget saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring i november 2010. Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring ga ikke klager medhold i sin avgjørelse i desember 2010. Kjøper har klaget saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 96 562,- inkl mva. (Utbedringskostnader)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet for nemnda er hvorvidt utrasningen av forstøtningsmuren utgjør en mangel etter avhendingsloven § 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.

I salgsdokumentasjonen var det gitt noen negative bemerkninger om forstøtningsmuren, herunder at den manglet fallsikring. Nemnda bemerker at opplysningene som ble gitt gjelder helt andre forhold enn selve skadeårsaken og er derfor uten betydning ved mangelsvurderingen.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Utbedringskostnadene utgjør om lag 4,7 % av kjøpesummen, hvilket er i et absolutt nedre sjikt for hva som kvantitativt kan innebære en mangel etter vesentlighetskriteriet i § 3-9 annet punktum. Nemnda viser her til Rt. 2010 s. 103 avsnitt 49. De kvantitative betraktningene må imidlertid også suppleres med vurderinger av mer kvalitativ art. I denne saken er det to forhold som særlig må trekkes frem. For det første var det i salgsdokumentasjonen opplyst at støttemuren var renovert, noe som tilsa at klager måtte kunne forvente at den var bedre enn murens alder ellers skulle tilsi. For det annet innebar sammenrasningen av muren en total funksjonssvikt av konstruksjonen som innebar en fare for liv og helse. Sistnevnte får etter nemndas syn avgjørende betydning ved totalvurderingen av om det foreligger mangel. Nemnda har derfor kommet til at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn klager kunne forvente. Murens befatning innebærer derfor en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-789

Enebolig ble i januar 2008 solgt ”i den stand den var ved besiktigelsen” for kr. 2 045 000,- jf. kjøpekontrakten § 6 (**bilag 1**).

Overtakelse var avtalt til 01.03.2008.

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

”Byggeår

1952 – endret noe på fasade i 1985.”

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at han hadde bodd i boligen i 3,5 år. Selger opplyste videre:

”Spm. 6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, for eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Nei.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Spm. 10. Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer? Svar: Nei.”

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport av Byggtaksering AS v/ takstmann Stig Lesund datert 07.12.2007 (**bilag 4**).

Fra rapporten hitsettes fra punkt om grunn og fundamenter:

”Byggegrunn av fjell med støpt sålefundament.”

Det uttales også i dette punktet at grunnundersøkelser ikke er foretatt. Grunn og fundamenter er gitt tilstandsgrad 0.

Fra punkt om terrengforhold hitsettes:

”Vurdering.

Remontert støttemur v/inngang. Tilfylling av masser gjennomføres i regi av selger jfr. opplysning. Det bemerkes at muren mangler fallsikring med rekkverk/gjerde. Likeledes murkant på støttemur mellom sokkel og veggside øst.”

Det uttales i punktet vurderingene er basert på visuelle observasjoner. Det er gitt tilstandsgrad 1.

Ved brev datert 05.07.2010 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over feil ved støttemur, etter at muren hadde rast sammen over bil, inn i husveggen og inngangspartiet. Av reklamasjonen hitsettes:

”... Vår påstand er at selger ikke har informert om at muren er montert uten å ta hensyn til grunnforhold og murens styrke i forhold til disse. Selger burde informere om at støttemuren var satt opp i ”full fart”, uten vanlige sikringstiltak som isolasjon, forankring og drenering. I om at støttemuren allerede er nevnt i salgsprospektet, men da med anmerkninger som er akseptable for en kjøper (Avhendingsloven § 3.-10).

Selger burde samtidig informert om at muren var satt opp med vesentlige mangler som isolering, forankring og drenering.

Vi mener derfor at selger har utelatt vesentlig informasjon om denne støttemuren.

Hadde derimot selger informert om manglende isolering, forankring og drenering ville vi selvfølgelig tatt tak i forholdet umiddelbart.

Det at støttemurens fall har ført til materielle skader er i denne sammenheng en ”bagatell”. Her kunne personer blitt skadd, eller liv gått tapt.

... Feilen er ikke synlig og kan ikke avsløres uten å ta ned den 8m lange og 3m høye muren. Vi har heller ingen forutsetningen/kompetanse til å vurdere at støttemuren var feilmontert. (Jfr Kjøpekontrakt §8. Kjøpers undersøkelsesplikt (vedlegg 2).

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Vårt krav er at selgers eierskifteforsikring dekker våre utgifter i forbindelse med hendelsen...”

Sammen med kjøpers reklamasjon ble vedlagt skaderapport fra Fossum Takst AS v/ takstmann Geir Fossum datert 21.06.2010 (**bilag 6**). Skaderapporten inneholdt bilder av skadene, og utbedringskostnadene ble estimert til kr. 96 562,- inkl mva. Av rapporten hitsettes:

”Hendelsesforløp:

... Det har vært en lang periode med fuktig, kaldt vær forut for skaden og noe utvasking har oppstått i massene bak muren.

Vinteren i år har vært preget av lange kuldeperioder.

Skadeårsak:

Støttemuren har vært montert med for liten vinkel mot massene bak.

Den delen av muren som står igjen er nærmest vertikal og deler tipper også framover.

Se foto.

Muren er ikke isolert mot massene som er fylt bak.

I løpet av flere kalde vintre vil massene bak utvide seg grunnet frost som trenger inn horisontalt gjennom muren, og også vertikalt ned fra plenen.

Muren vil også komme fram noe cm hver vinter og vil ikke gå tilbake til normalt nivå når massene tiner.

Til slutt raser den fram.

Mye vann i massene bak kan være en utløsende faktor.

Muren er 2,5 – 3.0 m høy og steinen er for lett til å ligge stabilt foran massene den skal holde på plass.

Leverandør Heimdal Granitt & Betongvare AS opplyser at slike murer ikke bør settes høyere enn 2,5 meter hvis fyllmasser, isolering og drenering utføres korrekt.”

Utbedringskostnaden anslås til kr 77.250,- eks mva.

Ved brev datert 07.07.2010 (**bilag 7**) avslo selskapet kjøpers krav. Selskapet uttalte følgende vedrørende manglende/uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 jf. § 3-9, 1.pkt:

”Selger ... opplyser til oss og i egenerklæringsskjemaet at han ikke har kjent til de anførte manglene. ... Vi legger etter dette til grunn at selger ikke har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om de aktuelle manglene.

Det er ikke dokumentert at selger har hatt kunnskap om denne mangelen.

Det er i salgsoppgaven ikke opplyst hvor gammel støttemuren er, men boligen er fra 1952, vi legger til grunn i vår vurdering at støttemuren er fra samme periode.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Skaden oppsto 19.06.2010. Kjøper overtok boligen 01.03.2008. Og dermed risikoen for nye feil og mangler ved eiendommen.

Kjøper har da bebodd boligen godt over 2 år. Dette uten å ha registrert unormalheter i forbindelse med støttemuren.

Vi legger da til grunn i vår vurdering at skaden har oppstått etter ny eier overtok boligen. Med bakgrunn i dette kan ikke vi se at tidligere eier er ansvarlig for feil og mangler som har oppstått etter overtagelse.

En støttemur med drenerende masser i bakkant vil ha en forventet levetid på 20-60 år før en renovering av drenefunksjonen må påregnes. Se NBI'S levetidsbetraktninger for drenering/drenefunksjon for grunnmurer.

Det er riktig nok opplyst at muren er "remontert" i 2008... Men det er ikke opplyst at det i forbindelse med dette, ble etablert ny drenefunksjon bak muren. Eller at støttemuren da ble renovert, oppgradert eller fornyet.

... Muren kan i dag være fra 20-40 år gammel og det må da legges til grunn at drenefunksjonen er utløpt på levetid. Det måtte da forventes en utbedring/renovering av støttemurer og dreneringsfunksjonen allerede ved overtagelse i 2008. Dette basert på byggeår og forhold ellers."

Videre anførte selskapet følgende vedrørende vesentlighetsbedømmelsen etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt:

"... Vi viser i den sammenheng til avsagt dom i Høyesteretts av 9.februar 2010 der Høyesterett gjorde det klart utbedringskostnader utgjorde 3,36 % av kjøpesummen som ikke ble ansett som vesentlig etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Høyesterett påpeker at utbedringskostnadene bør utgjøre minst 5-6 % av kjøpesummen før det blir aktuelt å vurdere om forholdet anses som en vesentlig mangel. I denne saken er utbedringsomfanget opplyst til å vær ca 96.562 kroner som utgjør ca 4,7 % av kjøpesummen. Etter en helhetsvurdering av momentene fremlagt i saken vil ikke forholdet utgjøre en vesentlig mangel, jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt..."

Kjøper påklaget selskapets avslag i brev datert 14.07.2010 (**bilag 8**). Kjøper krevde i brevet erstatning pålydende kr. 140.526,- for utgifter/tap i forbindelse med sammenrasingen av støttemuren. Fra brevet hitsettes:

"... Dere hevder [selger] ikke har kjent til manglende drenering, isolering, og forankring av muren. Hvordan kan det hevdes når Hårsaker selv har opplyst å ha revet støttemuren. Selvfølgelig har han da også sett hva som var bak muren, under muren. Og fått opplysninger om at muren var ca 14 år gammel.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Vi fikk informasjon om at muren ble reoppsatt via salgsprospektet før vi kjøpte eiendommen. Dermed forventet vi at muren skulle stå i mange år. Men slik ble det altså ikke, fordi [selger] ikke har fulgt de normer som kreves i forbindelse med å montere en sikker mur.

... Angående avhendingsloven § 3-9 2.pkt.

[Selger] burde søkt informasjon om hvordan han skal sette opp en støttemur, før han satte muren tilbake.

... Resultatet av at [selger] har slurvet ved oppsettingen av støttemuren, unngått å sortere massene slik at dreneringen skulle fungere igjen. Og unngått å informere megler, takstmann og kjøper om forholdet.

[Selger] har utelatt å opplyse om manglende drenering, forankring og isoleringen.

... Dere viser til avsagt dom i Høyesterett 9.feb. 2010. Der høyesterett konkluderer med at utbedringskostnadene bør utgjøre minst 5-6 % av kjøpesummen.

Her er regnestykket vårt:

... SUM: 140526.

Dette er det minste vi krever. Noe som utgjør godt over 6 % av kjøpesummen, og følger retningslinjer Høyesterett satte i jan 2010.”

Vedlagt kjøpers brev datert 14.07.2010 (**bilag 8**) fulgte brev fra tidligere eier av eiendommen (**bilag 9**), som bekreftet at støttemuren ble satt opp av ham i 1990.

Selskapet av slo på ny kjøpers krav etter å ha foretatt en ny gjennomgang av saken ved brev datert 02.08.2010 (**bilag 10**). Det ble opplyst om klageadgang til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE).

Kjøper klaget saken inn for KKFE ved brev datert 05.11.2010 (**bilag 11**). Kjøpers tidligere anførsler ble opprettholdt og presisert. Det ble presisert at selger ikke har opplyst kjøper om at støttemuren ble satt opp på ny uten at selger innhentet informasjon fra fagfolk om hvordan en slik mur skal settes opp.

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring fattet avgjørelse i saken 03.12.2010 (**bilag 12**). Sekretariatet konkluderte med at forholdet verken utgjorde mangel etter avhendingsloven § 3-7, jf. § 3-9, 1.pkt eller § 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse vedrørende feil ved boligens støttemur, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Sekretariatet vurderer først om det foreligger mangel etter avhl. § 3-7.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger forut for avtalen har holdt tilbake opplysninger om eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen.

Det fremgår av boligsalgsrapporten at støttemuren ble remontert av selger i 2007, med en videre bemerkning om at muren mangler fallsikring med rekkverk/gjerde. Støttemuren ble remontert av selger uten at fagfolk ble konsulert. Spørsmålet blir om selger har brutt opplysningsplikten i avhendingsloven § 3-7 ved at kjøper ikke ble opplyst om at støttemuren ble remontert ved egeninnsats. Det legges til grunn at selger har utført arbeidet på en måte han selv har ment var tilfredsstillende.

Noen generell plikt for selger til å opplyse om utført egenarbeid på eiendommen kan ikke oppstilles, jf. Borgarting lagmannsretts dom av 23. august 2002 (LB-2001-003259). Dette vil være å strekke opplysningsplikten etter avhl. § 3-7 for langt. Imidlertid er det rimelig å kreve av selger at kjøper får opplysning om arbeider utført av ufaglærte der hvor lov eller forskrift krever at arbeidene utføres av fagkyndige. Dette er ikke tilfellet i denne saken, remontering av en støttemur må sies å ligge innenfor de typer arbeider på en eiendom som sedvanlig utføres gjennom eiers egeninnsats.

Det må videre vektlegges at selger ikke opplevde problemer med støttemuren i sin botid på eiendommen som kunne gi ham en oppfordring om å opplyse kjøper spesielt om forhold ved muren, utover de mangler som ble påpekt i boligsalgsrapporten. Selger har ikke opplyst om manglene ved støttemuren i egenerklæringsskjemaet, og det er heller ingen annen dokumentasjon som viser at han kjente eller måtte kjenne til manglene. Det er klart ut i fra skaderapporten og dokumentasjonen i saken for øvrig at selger kunne ha remontert støttemuren på en mer tilfredsstillende måte. Skaderapporten konkluderer ikke utvetydig i forhold til årsaken til sammenrasningen, men det er klart at remonteringen har vært en medvirkende årsak. Man kan allikevel ikke konkludere med at selger måtte kjenne til manglene ved støttemuren, og at han således har brutt sin opplysningsplikt etter avhendingsloven § 3-7. Det er grunn til å påpeke at avhendingsloven § 3-7 ikke stiller opp en opplysningsplikt om forhold som selger burde kjenne til.

Sekretariatet konkluderer at det ikke foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Spørsmålet i saken blir da videre om feil ved en støttemur er av en slik karakter eller omfang, at boligen som sådan er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente ved inngåelsen av avtalen, jf avhl. § 3-9, 2.pkt.

Ved vurderingen skal det stilles strenge krav til hvor stort avviket er sett i forhold til det objektivt sett forventbare. Forholdet må være av en slik art/omfang at risikoen bør plasseres hos selger.

Det kommer av skadetaksten at stort sett hele muren har rast ut, og at noe masse som var fylt bak muren har fulgt med i raset. Videre er en Golf 2007 modell som stod under muren blitt sterkt skadet etter raset. Reparasjonskostnadene er i skadetaksten estimert til kr. 96.562,- inkl. mva.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Et viktig moment i vurderingen av hvorvidt feil ved støttemuren utgjør et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. er hvilke opplysninger kjøper ble gitt forut for kjøpet, dvs. hvilke forventninger kjøper hadde på avtaletidspunktet. Spørsmålet blir i denne saken om kjøper kunne forvente at støttemuren hadde slike mangler som er påvist i skadetaksten.

I salgsprospektet fikk kjøper opplyst at boligen ble bygget i 1952, og således var 56 år gammel på avtaletidspunktet. Kjøper fikk videre i boligsalgsrapporten opplyst at støttemuren var rekonstruert og at tilfylling av masser gjennomføres i regi av selger jfr. opplysning. Det blir bemerket i rapporten at muren mangler fallsikring med rekkverk/gjerde, og at det mangler murkant på støttemur mellom sokkel og veggside øst. Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper ut i fra salgsdokumentene ikke kunne forvente at støttemuren hadde slike mangler som er påvist i skadetaksten.

Mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt er streng og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen. Det vises i denne sammenheng til bestemmelsens forarbeider, Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 92, jf. Ot.prp.nr. 80 (1986-1987), hvor det fremgår at misforholdet mellom eiendommens tilstand og det kjøper kunne forvente må være "utvilsomt".

Det må foreligge et vesentlig avvik fra hva kjøper hadde grunn til å regne med "ut fra kjøpesummen" og forholdene ellers, jf. § 3-9, 2.pkt.

I dommen inntatt i Rt. 2010 s. 103, bemerker Høyesterett at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må utgjøre ca. 5-6 % av boligens kjøpesum før det kvantitative elementet av vesentlighetskravet i § 3-9, 2.pkt kan tenkes å være oppfylt. Det skal mye til for at vilkåret er oppfylt dersom utbedringskostnadene ligger under denne terskelen.

Sekretariatet er av den oppfatning at man ved vurderingen av utbedringskostnadenes størrelse ved avhl. § 3-9, 2.pkt, må legge til grunn det pristilbud som gir kjøper en tilfredsstillende minimumsløsning. Kjøper har dokumenterte utbedringskostnader på kr. 96.562,- inkl. mva.

Utbedringskostnadene sammenholdt med boligens kjøpesum utgjør i dette tilfellet ca. 4,7 % av kjøpesummen. Høyesterett uttaler i dommen inntatt i Rt. 2010 s.103 at vesentlighetskriteriet innebærer at utbedringskostnadene, som et utgangspunkt, må ligge i den øvre delen av et spenn mellom 3 og 6 % av kjøpesummen. Rent kvantitativt er det tvilsomt om utbedringskostnadene i vår sak er tilstrekkelige til at feilen ved støttemuren anses som vesentlig. Det er imidlertid klart at i man i tillegg til den kvantitative vurderingen også må se hen til "tilhøva elles" ved kjøpet, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt.

Det er her tale om et eldre hus. Det ligger i sakens natur at en ikke kan forvente samme grad av feilfrihet, og dermed beskjedne utbedringskostnader, ved et gammelt hus som ved en ny bolig av høy standard. Kjøper hadde i saken imidlertid blitt opplyst at støttemuren hadde blitt rekonstruert av selger året før kjøpet, noe som kunne skape en forventning om at støttemuren var feilfri. I alle tilfeller må det

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

legges til grunn at kjøper hadde en berettiget forventning om at støttemuren ikke var i en slik forfatning at den kunne rase sammen.

På den annen side ble kjøper i boligsalgsrapporten opplyst om at støttemuren var beheftet med mangler, og det ble ikke opplyst om at muren ved remontering ble renovert, oppgradert eller fornyet. På bakgrunn av at avhl. § 3-9, 2.pkt stiller opp en høy terskel, er sekretariatet etter en helhetsvurdering av utbedringskostnadene sammenholdt med kjøpesummen og forholdene ellers kommet til at feilen ved støttemuren ikke er et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente.

Sekretariatet har under tvil kommet til at feil ved støttemuren ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt.”

Kjøper påklaget saken til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev datert 16.12.2010 (**bilag 13**). Av brevet hitsettes:

”Stablesteinmuren/støttemuren har stått stødig i 17,5 – fra 1990 til selger rekonstruerte den. Selger ... har demontert denne støttemuren fullstendig senhøsten/vinteren 2007/2008. Og har da hatt fullt innsyn i hvordan grunnforhold har sett ut. Selger kunne da ved selvsyn se hvordan muren opprinnelig var bygget opp i forhold til grunnforhold, drenering, isolering og forankring. Selger kunne dermed observere hvorfor muren hadde stått i 17,5 år! – Dette dementerer uttalelsen fra KKFE's vurdering side 3, 6. avsnitt.

... Megleren bør ha visst at støttemuren var revet, og rekonstruert i all hast... Megleren burde fått med byggemetoden i salgsprospektet, og gitt kjøper en mulighet til å rette opp selgers tabbe med å tømme usorterte jordmasser bak muren. – I salgsprospektet side 14, under pkt. ”Terrengforhold” kommer dette tydelig fram.

Selger har tatt ned og satt opp støttemuren på en måte som han burde forstå var uriktig og uforsvarlig. Han burde forstå at hans framgangsmåte ikke ville fungere.

... Kommentar til størrelsen på erstatningskravet.

Når det gjelder erstatningskrav så har ikke Fossum Takst AS tatt med skadene på inngangsparti og trapp.

Følgeskade/omkostninger som er ikke tatt med i forbindelse med uhellet:

... Til sammen: 34628kr

... Summerer vi de overnevnte utgiftene med takstrappen, er kravet til [selskapet] ikke 4,7% av kjøpesummen. Men nærmere 6,5%.

Tenk på at støttemuren har vært til fare for helse og liv når dere tar en avgjørelse i saken. Støttemuren i seg selv veide over 8000kg. 3m høy og 8m lang. Muren kunne i verste fall tatt livet av uskyldige mennesker.”

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Vedlagt kjøpers klage fulgte e-post datert 16.08.2010 (**bilag 14**) fra takstmann Geir Fossum fra Fossum Takst AS. Av e-posten hitsettes:

*”... Selv om det regnet kraftig på skadedagen er det feilkonstruksjonen som har medført at muren raste framover.
Det vises tydelig på den gjenværende muren at den gradvis har blitt presset ut av massene bak over tid.*

*Årsaken er at det er brukt for lett stein i forhold til fyllingshøyden.
Det mangler markisolering bak muren og i plenen på toppen bak muren.
Det er ikke brukt drenerende masser bak muren og det er ikke lagt en drensledning koblet til avløp bak svillen...”*

Videre hadde kjøper vedlagt ytterligere bilder av forholdet (**bilag 15**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved støttemur utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-9, 2.pkt.