

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE - 109

16.10.2008

**Saken omhandler:** Manglende kuldebrosperre i overgang mellom ringmur og støpt gulv.  
Reklamasjon § 4-19, mangelsvurdering §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1925 (ombygd i 1956) ble i mai 2006 solgt "som den er" for kr 1.150.000,-. Overtakelsen fant sted 31.05.2006. I februar 2007 reklamerte kjøper til selskapet over fuktdannelser på bad og vaskerom. Disse rommene ble bygd i 2003. Det ble utarbeidet takstrappport som fastslo at det manglet kuldebrosperre i overgang mellom ringmur og støpt gulv. Skaderapporten ble oversendt selskapet i mars 2008. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning av at kjøper hadde fremmet reklamasjon for sent etter avhl. § 4-19. Kjøper hadde ikke fulgt opp den nøytrale reklamasjon med en spesifisert reklamasjon. Det reklamerte forhold utgjorde heller ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKEFE, og sekretariatet kom frem til at reklamasjonen hadde blitt fremmet rettidig. Sekretariatet kom likevel til under tvil at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhendingslovens regler. Kjøper har bedt om å få saken vurdert av Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 44 745,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I henhold til § 4-19 første ledd, taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjon ikke fremsettes innen "rimeleg tid".

Med bakgrunn i rettspraksis legger KFE til grunn at en reklamasjon som fremsettes 3-4 måneder etter at forholdet burde vært oppdaget, i normaltilfellene må anses for å være fremsatt for sent.

Foranlediget av noen merknader i selskapets brev og Klagekontorets redegjørelse, vil nemnda først innledningsvis redegjøre for hvordan den ser på bestemmelsen om reklamasjon, jf. avhl § 4-19.

Avhendingsloven § 4-19 krever kun at det fremsettes en nøytral reklamasjon for at fristavbrudd skal skje. For å tilfredsstille lovens krav til nøytral reklamasjon, må kjøpers

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

henvendelse til selger tilfredsstill fire kumulative vilkår, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 117 og Anderssen s. 344-345 med videre henvisninger:

For det første må meldingen få frem at det foreligger et avtalebrudd. For det annet må meldingen få frem hva slags avtalebrudd som foreligger, for eksempel forsinkelse eller mangel. For det tredje må meldingen gi nærmere opplysning om hva slags forsinkelse eller mangel som foreligger. For det fjerde må meldingen få frem at kjøper vil gjøre avtalebruddet gjeldende som grunnlag for rettslige krav.

I forhold til det tredje vilkåret er kravet til spesifisering ikke absolutt fra første stund. Er det til å begynne med ikke mulig å gi en snover og presis angivelse av hva slags forsinkelse eller mangel som foreligger, er det tilstrekkelig å angi hvordan avtalebruddet arter seg. I slikt tilfelle må kjøper innen rimelig tid etter at han får større innsikt i hva mangelen går ut på, følge opp med videre underretning til selger.

Når kjøper skal følge opp sin første melding til selger med videre underretning, ligger det i dette at kjøper må gi nærmere opplysning om hva kontraktsbruddet nærmere består i. Til sammen må kjøpers første og andre melding til selger oppfylle spesifikasjonskravet. Hvor langt dette i praksis rekker, er det vanskelig å fastslå eksakt. Det er imidlertid på det rene at spesifikasjonskravet ikke rekker så langt som til at kjøper må angi årsaken til kontraktsbruddet, jf. Rt. 2006 s. 1076 avsnitt 63. Enda mer er det klart at spesifikasjonskravet ikke innebærer at kjøper må fremskaffe opplysninger som medfører at det underliggende materielle kravet kan få medhold i en domstol. Herav følger at spesifikasjonskravet heller ikke kan forstås slik at kjøper kan pålegges å innhente skadetakst, noe som imidlertid kan være nødvendig for at det underliggende materielle kravet kan gis medhold.

Spesifikasjonskravet i forhold til det tredje vilkåret ovenfor er noe annet enn kravet til spesiell reklamasjon, som kreves dersom kjøper krever oppfyllelse (avhl § 4-2 annet ledd), retting (§ 4-11) eller heving (§ 4-13 annet ledd). Forskjellen mellom en nøytral og en spesiell reklamasjon er at kjøpers melding til selger i det sistnevnte tilfelle, foruten å tilfredsstill de nevnte fire kumulative vilkår, i tillegg må angi hvilken misligholdsbeføyelse som kreves.

Nemnda går etter dette over til å vurdere hvorvidt kjøpers melding i denne saken tilfredsstiller lovens krav til reklamasjon. Slik nemnda forstår selskapet, synes det akseptert at kjøpers melding tilfredsstiller det første, andre og fjerde vilkåret til en reklamasjon og at spørsmålet er om det tredje vilkåret er oppfylt. Nemnda legger dette til grunn for sin vurdering.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda deler sekretariatets oppfatning om at kjøpers første melding til selger var rettidig da den ble fremsatt 20. februar 2007. I vurderingen av om reklamasjonen er rettidig fremsatt har likevel nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Nemndas flertall, medlemmene Anderssen og Vold, mener at når det deretter går nærmere 13 måneder før kjøper igjen kontakter selger er dette, vurdert isolert, ikke "innen rimelig tid" for oppfølging av sin første melding. Spørsmålet flertallet må ta stilling til er etter dette om den første meldingen, vurdert isolert, tilfredsstillende kravene til fristavbrytende reklamasjon i forhold til spesifikasjonsvilkåret.

Flertallet har funnet dette spørsmålet noe tvilsomt. Som sekretariatet har imidlertid flertallet også kommet til at den første meldingen kun representerer en angivelse av symptomene, og ikke inneholder noen nærmere spesifikasjon. For så vidt ligner saken på situasjonen i Rt. 2006 s. 1076 hvor Høyesterett i avsnitt 59 uttalte at et første varsel om "fukt i boligen" tilfredsstilte lovens krav om et første varsel, men at det senere måtte følges opp med videre underretning.

Flertallet har etter dette kommet til at reklamasjonen er for sent fremsatt. Det er da ikke grunn til å gå inn på spørsmålet om det foreligger mangel etter §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 annet punktum.

Nemndas mindretall, medlemmet Christoffersen, er kommet til at reklamasjonen ble fremsatt den 20.02.07 og at den derfor er fremsatt innenfor reklamasjonsfristen. Det er i vurderingen lagt avgjørende vekt på at forbrukeren har benyttet selskapets eget skadeskjema ved fremsattelsen av reklamasjonen.

Mindretallet deler heller ikke sekretariatets oppfatning om at det er relevant i vurderingen etter § 3-9 andre punktum at eiendommen er solgt under takst/prisantydning eller at det ble gjort fradrag i teknisk verdi for slit og elde. Mindretallet finner således at forholdet utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

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

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-363

Enebolig ble i mai 2006 solgt ”som den er” for kr 1.150.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

**”Standard:**

*Enebolig med praktisk planløsning og arealutnyttelse, opprinnelig oppsatt i 1925. Ombygd og tilbygd i 1956. Etablert med dagens standard etter ombygging og tilbygg av bad og vaskerom 2003. Isolert og panelt om gavelvegg mot tilbygg 2003 ... Isolert om inngangsparti med nytt vindu og utvendig panel 2005.”*

I egenerklæringsskjemaet (**bilag 3**) opplyste selger:

**Pkt. 1.** *Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?*  
Svar: *Nei.*

**Pkt. 4.** *Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen? Svar: Ja. Takstmann påpekte fuktmerke på et kott.*

**Pkt. 7.** *Kjenner du til ... råte ...? Svar: Nei.*

I verdi- og lånetakst datert 02.04.2006 (**bilag 4**) fikk kjøper blant annet opplyst:

**”Pkt. 210 Grunn og fundamenter:**

*... Vedlikehold: Ventilasjon av fundamenter, blindrom, kjellerrom bør etableres og opprettholdes – tilpasses gjennom hele året.*

**Pkt. 230 Yttervegger:**

*... Påkostninger: Isolert og panel og gavelvegg mot tilbygg 2003 ... Isolert om inngangsparti med nytt vindu og utvendig panel 2005.*

**Pkt. 270 Fast inventar:**

*... Påkostninger: Ny badeinnredning 2003.*

**Pkt. 310 Sanitæranlegg:**

*... Påkostninger: Etablert nytt baderom – vaskerom 2003, alt utstyr montert som nytt.*

*Vedlikehold: Det er ikke opplyst om funksjonsfeil eller skade på sanitæranlegg eller tilkoblet utstyr.”*

Kjøper overtok eiendommen 31.05.2006 (**bilag 1**). I brev av 20.02.2007 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over at det ved temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft dannet seg fuktighet langs vegger og i vinduskarm på vaskerom og baderom. Det ble også reklamert

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

over råte i bunnsvill. Kjøper opplyste at forholdet ble oppdaget i desember 2006. Av reklamasjonen hitsettes:

*"Da det ble minusgrader ute slik at det var temperaturforskjeller ute og innendørs la vi merke til at det stadig var våte merker ved ytterdør- og langs ytterveggene på vaskerommet, samt at vindu på dør og vindu på både bad- og vaskerom ble konstant vått i karmen. Vannet rant ned på vinduet selv om ikke dusj eller annet hadde vært i bruk ... Med tanke på at bad/vaskerom ble nybygget i 2003, mener vi at dette må være en feil og ikke et forhold vi burde ha regnet med i forhold til alder. Vi tok over 30.mai 2006, dette forholdet dukket imidlertid ikke opp før ut i desember, etter at det var blitt kaldt i været. Dermed er dette ikke noe vi kunne oppdaget på visning/ved overtakelse.*

*Et annet forhold vi har oppdaget er råte på bunnsviller i vindfanget. Vi rev opp gulvbelegg for å se på gulvet under og at vi ønsket å legge nytt gulv her. Når listene ble fjernet kunne vi stikke skrutrekkeren tvers gjennom, treverket var tørt og smuldret opp. Vi syntes også dette var tankevekkende i og med det er opplyst fra selger om at vindfanget er isolert om og med nytt vindu og ny utvendig panel i 2005. Dette ser vi oss også nødt til å utbedre siden rommet er iskaldt. Det var ikke et forhold vi hadde ment å måtte gjøre noe med i og med de opplysninger som var oppgitt."*

Ved brev datert 01.03.2007 bekreftet Protector Forsikring ASA å ha mottatt reklamasjonen. Det ble opplyst at selskapet anså skaden som for lite opplyst, og det ble bedt om at kjøper fremla en sakkyndig utredning for forholdet (**bilag 6**).

I oversendelsesbrev av 12.03.2008 (**bilag 7**) fremla kjøper skaderapport utført av Helstrup Byggtakst AS datert 06.03.2008 (**bilag 8**). I skaderapporten ble det avdekket:

*"Ved befaring ble det registrert vann og fuktighet langs yttervegger i tilbygd del med fukt indikator og visuelt. Det ble også registrert fukt i baderomsplater opptil ca. 40-50 cm opp fra gulv. Dette ble registrert med fuktindikator. Videre er det registrert ventil i vegg på vaskerom og vifte i baderom. Det ligger også varmekabler i gulv i baderom, men ikke i vaskerom.*

### **Skadeårsak:**

*Årsak til skaden er antatt manglende kuldebrosperre i overgang mellom ringmur og støpt gulv. Dette medfører frost/kondens inn i betonggulv som kondenserer når kaldluft treffer varmt rom.*

### **Utbedring alt. 1:**

*Det forsøkes å isolere ringmur på utside først for å se om dette er tilstrekkelig. Isolasjon graves ned i bakken og føres oppunder panel. Isolasjon avdekkes med beslag da isolasjon kommer utenfor panelvegg...*

### **Utbedring alt. 2:**

*Hvis det viser seg at alt. 1 ikke er tilstrekkelig, må det tilordnes kuldebroyter i mur. Dette medfører en men omfattende utbedring for å hindre at kulde kommer inn i støpt gulv."*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Utbedringskostnader for alternativ 1 ble i rapporten satt til kr. 35 796,- eks. mva.

I ovennevnte oversendelsesbrev (**bilag 7**) anførte kjøper:

*"I og med at dette gjelder et tilbygg fra 2003/2004 mener vi helt klart at dette er en mangel ved boligen som vi ikke kunne regne med da vi kjøpte. Vi overtok boligen 30.mai 2006, og skaden viste seg selvfølgelig ikke ved visning på denne årstiden. Det er heller ikke opplyst noe om disse forholdene i tidligere eiers egenerklæring. Vi mener det er helt åpenbart at de må ha kjent til forholdet, da det dukker opp svært tydelig ved kaldt vær ute, spesielt på vaskerom hvor det ikke heller er varmekabler i gulvet."*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 21.04.2008 (**bilag 9**). Prinsipalt ble det anført at kjøper ikke hadde overholdt reklamasjonsfristen. Av brevet hitsettes:

*"... I deres reklamasjon datert 20.02.2007 går det frem at forholdene ble oppdaget i desember 2006. I brevet er det beskrevet hva dere anser som en mangel ved boligen. Dette er å anse som en nøytral reklamasjon. I vårt brev til dere datert 1.mars 2007 ber vi om at forholdet dokumenteres før vi kan ta stilling til kravet. Etter dette gikk det mer enn ett år før vi hørte fra dere igjen, da det ble innsendt en skaderapport og et krav, altså en spesiell reklamasjon, datert 12.02.2008. Vi aksepterer at det for denne type mangel vil kunne være noe større rom for å akseptere at det tar noe tid å innhente tilstrekkelig dokumentasjon for kravet, da dokumentasjonen for kravet til en viss grad er væravhengig. Allikevel gikk det ca. 15 måneder fra dere oppdaget forholdene til dere fremmet et spesifikt krav, og mer enn et år fra dere fremmet en nøytral reklamasjon til denne ble fulgt opp med dokumentasjon og en spesiell reklamasjon. Dette er etter vårt syn klart for sent."*

Subsidiært anførte selskapet at det reklamerte forhold ikke utgjorde en mangel etter avhendingsloven. Her ble det anført:

*"Selger, Torill Moen, opplyser at utover normal dugg ved bruk av dusjen har hun ikke merket noe til forholdene det er reklamert over i løpet av de tre årene hun eide boligen. At Moen ikke har kjent til kuldebroen underbygges av at det tok nærmere 7 måneder fra dere overtok boligen til forholdet ble oppdaget. Det foreligger ingen dokumentasjon som tilsier at selger kjente til manglene. Vi legger etter dette til grunn at selger ikke har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om de anførte manglene."*

*Spørsmålet er da om forholdet utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand ... I følge de opplysninger som vi har fått utgjør utbedringskostnadene i dette tilfellet 44 745,- inkl. mva. Dette utgjør ca. 3,9 prosent av kjøpesummen på kr. 1 150 000 kroner, og er helt i det nedre sjiktet av hva som kan anses som en vesentlig mangel. Videre må vesentlighetsvurderingen ses i sammenheng med hva som kan forventes av boligen i sin helhet, altså ikke kun den bygningsdelen det er reklamert over. I denne vurderingen må det tas hensyn til at boligen er gammel og ikke tilfredsstillende dagens krav til standard og kvalitet kommer klart til uttrykk ved fastsettelse av boligens tekniske verdi (taksten s. 8), da det i*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*verdi- og lånetaksten er gjort et fradrag i eiendommens tekniske verdi for "gjenstående arbeider, alder, utidsmessighet el" på 900 000,- eller ca. 45 prosent av eiendommens verdi. Med andre ord har selger gitt kjøper en "rabatt" på dette beløpet, nettopp for å kompensere for kostnader som må påregnes i forbindelse med vedlikehold og oppgradering."*

Kjøper klaget saken inn til KFFE i brev av 16.05.2008 (**bilag 10**). Det ble anført at selger måtte ha hatt kjennskap til det reklamerte forhold. Av klagen hitsettes:

*"... Når det er store temperaturforskjeller inne og ute, forekommer dråpedannelse på vindu i dør og vinduer, og det er til tider vanddammer langs dør på vaskerommet og langs ytterveggene. Det tok noe tid før vi tenkte over at det her måtte være noe feil, at slik ikke skulle forekomme i våtrommet. Det er ganske uforståelig for oss at forrige eier ikke har vært kjent med dette den tiden de bodde her. Det var de som fikk satt opp tilbygget, og under arbeidet er det klart blitt gjort en feil, i og med den manglende kuldebrosperren. Denne mangelen vil i følge takstmann føre til vesentlig kortere levetid på bygningen da konstant fukt i veggene vil korte ned levetid på vindu, dør, plater og bindingsverk...*

*... Protector er fokusert på at bygningen må ses som en helhet, og han legger vekt på at bygningen er gammel og ikke tilfredsstillende dagens krav til standard og kvalitet. Da vi kjøpte boligen var vi selvfølgelig forberedt på kostnader for oppgradering og vedlikehold av boligen, men ikke i den delen av huset som var tilbygget kun 3 år før vi overtok. Det var noe av grunnen til at valget falt på denne boligen, at bad/vaskerom var nytt og ikke trengte påregnes noe ekstra utgifter med det første. Vi mener det er feil i denne sammenheng å se alt under ett i forhold til standard, og vi kunne ikke forvente denne type utbedring og kostnader på et tilbygg da vi overtok."*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved oversendelsesbrev datert 10.06.2008 (**bilag 11**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avslo under tvil kjøpers klage i brev av 18.06.2008 (**bilag 12**). Når det gjaldt reklamasjonsspørsmålet anførte sekretariatet:

*"Sekretariatet vurderer først om det er reklamert i tide. Det er klart at man er innenfor den absolutte reklamasjonsfrist på fem år som følger av avhendingsloven § 4-19(2). Spørsmålet blir dermed om det er reklamert innen rimelig tid etter at de oppdaget eller burde oppdaget mangelen jfr avhendingsloven § 4-19(1).*

*Det første spørsmålet blir om forholdet burde vært oppdaget tidligere. Det følger av avhendingsloven § 4-9 at kjøperen etter overtakelse skal gjennomgå eiendommen slik god skikk tilsier. Sekretariatet finner imidlertid ikke at det er grunn til å betvile at forholdet ikke lot seg avdekke før det ble kaldt i været. Det er reklamert om lag 2 mnd etter at forholdet første gang ble oppdaget. Dette må anses for å være innen rimelig tid. Sekretariatet legger til grunn at reklamasjonen fremsatt 20.02.2007 er rettidig.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Spørsmålet blir så om denne reklamasjonen er fulgt opp på tilstrekkelig måte. Det kreves i første omgang kun at det fremsettes en nøytral reklamasjon. En nøytral reklamasjon må følges opp av en spesifisert reklamasjon. Fra forarbeidene til bestemmelsen (Ot.prp.nr. 66 (1990-91) på side 117) hitsettes følgende:*

*”§ 4-19 krev at kjøparen skal kome med ein nøytral reklamasjon. Kjøparen treng ikkje opplyse om kva slags misleghaldsrettar han eller ho vil gjere gjeldande. Derimot er det eit krav om at kjøparen gir seljaren melding om kva slags avtalebrot reklamasjonen gjeld, t d forseinking eller mangel. Meldinga må og innehalde nærare kva slags forseinking eller kva slags mangel som ligg føre. I ein del situasjonar kan det rett nok vere vanskeleg å gjere greie for kva slags mangel som hefter ved eigedommen fordi ein berre har symptomar på manglar å halde seg til. I slike tilfeller må det vere nok å forklare korleis mangelen viser seg. Etterkvart som tinga utviklar seg slik at kjøparen får større innsikt i kva mangelen går ut på, må han eller ho innan rimeleg tid følgje opp med vidare underretning til seljaren for å halde kravet i hevd.”*

*Sekretariatet er av den oppfatning at det er uklart hvorvidt den reklamasjon som ble fremsatt av kjøper 20.02.2007 er å anse som en nøytral eller en spesifisert reklamasjon. Sekretariatet vil bemerke at det ikke er noe krav om at en spesifisert reklamasjon skal inneholde overslag over utbedringskostnadene for mangelen, selv om dette vil måtte fremlegges på et eller annet tidspunkt i saken. Sekretariatet kommer under noe tvil til at den beskrivelse som kjøper gir i sin reklamasjon av 20.02.2007 er en beskrivelse av symptomene på skaden, og ikke inneholder en tilstrekkelig beskrivelse av skadeforholdet til å kunne anses som en spesifisert reklamasjon. Spørsmålet blir så om den spesifiserte reklamasjonen datert 12.03.2008 er fremsatt rettidig. Det følger av forarbeidene jfr sitatet ovenfor at den nøytrale reklamasjonen må følges opp innen rimelig tid. Hva som anses som ”innen rimelig tid” må avgjøres helt konkret. Sekretariatet er av den oppfatning at uttrykket ”innen rimelig tid” i denne sammenheng vil kunne få et annet innhold enn hva som legges i uttrykket i forhold til den nøytrale reklamasjon.*

*Sekretariatet finner det tilstrekkelig godt gjort at skaden er av en slik art at det kreves spesielle værforhold for å kunne foreta en tilstrekkelig vurdering av forholdet. Det tilsier at det må godtas at det tar lang tid før kjøper følger opp med en spesifisert reklamasjon. Det er ikke dokumentert at værforholdene har vært slik at kjøper har hatt god anledning til å få foretatt en tilfredsstillende takst tidligere. Sekretariatet er av den oppfatning at det ikke kan kreves at kjøperen har en takstmann parat til å besiktige forholdet så snart det igjen blir minusgrader. Sekretariatet er også her i tvil men legger til grunn at det, ut fra skadens art, må godtas at kjøper ikke reklamerte på et tidligere tidspunkt.”*

Når det gjaldt mangelsspørsmålet, anførte sekretariatet videre:

*”Det er ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen eller at selgeren har holdt tilbake vesentlig opplysninger om eiendommen. Det foreligger derfor ingen mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8.*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Forholdet må derfor vurderes ut fra avhendingsloven § 3-9, annet punktum ... Utbedringskostnadene, kr 44 745,- utgjør om lag 3,8 – 3,9 % av kjøpesummen. Sekretariatet bemerker at disse utbedringskostnadene også omfatter utgifter til kontroll av bunnsvill. Utgifter til kontroll av bunnsvill er ikke i seg selv utbedringskostnader, noe som medfører at den reelle utbedringskostnad er marginalt lavere enn kr 44 745,-.*

*Sekretariatet finner at utbedringskostnadene ligger forholdsvis lavt i forhold til hva som kan godtas som en mangel etter § 3-9, annet ledd, men at de er såpass høye at det ikke ut fra utbedringskostnadene alene kan konkluderes med at det ikke foreligger en mangel.*

*I verdi- og lånetaksten er det gjort et fradrag i teknisk verdi for elde, utidsmessighet og gjenstående arbeider på 900 000, eller 45 % av normale byggekostnader. Dette må redusere kjøpers forventninger til eiendommen som sådann.*

*Forholdet er imidlertid avdekket i et tilbygg som ved avtaleinngåelsen var tre år gammelt, og som det ikke var knyttet risikoopplysninger til i taksten. Dette tilsier at kjøper kunne ha høye forventninger til dette.*

*Sekretariatet kommer allikevel, under betydelig tvil, hensett til det store fradraget i taksten og de relativt lave utbedringskostnadene til at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet ledd. Det vises også til at eiendommen ble solgt under både takst og prisantydning.”*

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 14.07.2008 (**bilag 13**). I klagen anførte kjøper:

*”Utbedringskostnadene ligger, i følge sekretariatet, relativt lavt i forhold til hva som kan regnes som en mangel, men da ses hele bygningen under ett. Vi mener det i dette tilfellet er viktig å skille mellom verdien av husets gamle del, og påbygget bad og vaskerom som var kun 3 år gammelt ved overtakelse. Den nye delens verdi er langt større enn den gamle, og om man ser utbedringskostnadene opp mot verdien på tilbygget vil prosentandelen bli mye større.”*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har fremmet reklamasjon rettidig i henhold til avhl. § 4-19, 1.ledd. Videre blir spørsmålet om det reklamerte forhold utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9, 2.pkt.