

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 006

30.8.2007

Sprekk i forstøtningsmur – mer omfattende enn antatt – avhendingslova § 3-8, § 3-9, § 3-10, § 4-9.

Enebolig oppført i 1964 ble ved kjøpekontrakt av 23.12.04 overdratt ”som den er” for kr 3 110 000,-. I forkant av salget ble kjøper gjort oppmerksom på at det var svakheter i forstøtningsmuren og selger innhentet en takstrappreport som viste hvilke løsninger som måtte til for å sikre muren. Kostnadene ble estimert til pluss, minus kr 50 000,-. Kjøper reklamerte 5 måneder etter overtakelsen, da de negative forholdene ved muren var mer omfattende enn det som kunne utledes av takstrappporten. Selskapet har avslått kjøpers krav og vist til at reklamasjonen var for sent fremsatt, samt at han forut for kontraktsinngåelsen ble gjort kjent med de forhold som han nå reklamerer over.

Antatt økonomisk omfang: Kr 280 000,-.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Ut fra de faktiske opplysninger som foreligger i saken, legger KFE til grunn at tegningene som foreviste metoden for utbedringen av muren, samt opplysningene om utbedringskostnader på i alt ca kr 50 000,-, ble forevist klager forut for avtaleinngåelsen.

### Reklamasjon § 4-19, jf § 4-9

I henhold til avhendingslovens § 4-19, plikter kjøper å fremme reklamasjon innen rimelig tid etter at han ble eller burde blitt kjent med forholdet. Avhendingslovens § 4-9 pålegger kjøper å undersøke eiendommen slik ”god skikk” tilsier etter overtakelsen av eiendommen. I vurderingen av hvorvidt reklamasjonen er rettidig fremmet, må disse bestemmelser sees i sammenheng.

Forut for avtaleinngåelsen hadde kjøper fått seg forelagt tegninger/skisser av utbedringsmetode utarbeidet av sivilingeniør Garborg. Videre var han orientert om at kostnadene for den skisserte løsning ville beløpe seg til ca kr 50 000,-.

Etter KFE sitt syn hadde kjøper ingen grunn til å betvile opplysningene som ble formidlet fra selger. Det var derfor heller ingen grunn til at han skulle foreta nærmere

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

undersøkelser knyttet til opplysningene som var gitt om forstøtningsmuren etter overtakelsen.

Reklamasjonsfristen starter etter dette sitt løp på det tidspunkt kjøper fikk kunnskap om at verken utbedringsmetode eller kostnader slik skissert forut for salget ville være tilstrekkelig. Klager reklamerte kort tid etter han fikk innhentet pristilbud.

KFE finner etter dette at reklamasjonen er rettidig fremsatt.

### Uriktig opplysning, avhendingslovens § 3-8

I henhold til avhendingslovens § 3-8 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. Det er sikker rett at selger også hefter for opplysninger gitt av hans medhjelpere, eksempelvis eiendomsmeglere.

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. KFE finner at opplysninger om utbedringsmetode avgitt av en ingeniør, oppfyller samtlige vilkår.

KFE finner det lite tvilsomt at opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene, og har etter dette kommet til at forholdet representerer en mangel i henhold til avhendingslovens § 3-8.

### Avhendingslovens § 3-9, annet alternativ

Selv om det ikke har betydning for resultatet, vil KFE likevel bemerke at forholdet også anses for å utgjøre en mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet alternativ.

KFE er enig med selskapet i at opplysningene om muren i boligsalgsrapporten, isolert sett, var en opplysning som ga interessenter grunn til bekymring. Opplysningen må imidlertid sees i sammenheng med sivilingeniør Garborgs beskrivelse av utbedringsmetode og de opplysninger som ble gitt vedrørende utbedringskostnadene.

KFE finner at opplysningene ble formidlet på en slik måte at kjøper måtte kunne slå seg til ro med dette. Prinsippene som følger av "Bukkeboddommen" kommer derfor ikke til anvendelse i foreliggende sak.

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Når det viser seg at så vel utbedringsmetode som kostnader i betydelig grad avviker fra hva kjøper hadde berettiget grunn til å regne med, må vesentlighetskravet i § 3-9 annet alternativ være å anse som oppfylt.

### Prisavslagets størrelse, avhendingslovens § 4-12

I henhold til lovens § 4-12 andre ledd, vil kjøper ha krav på et prisavslag tilsvarende kostnadene til å få mangelen utbedret. I henhold til tilbud innhentet av klager, er dette beregnet til kr 280 000,-, inkl. mva. Beløpet er ikke bestridt fra selskapets side.

Forut for avtaleinngåelsen var kjøper inneforstått med at den presenterte utbedringsmetode ville beløpe seg til pluss minus kr 50 000,-, hvilket må komme til fradrag i utmålingen. KFE finner at utbedringskostnaden ikke var eksakt fremsatt og at klager derfor måtte være forberedt på at kostnadene kunne bli noe høyere.

KFE er etter det kommet til at prisavslagets størrelse bør være på i alt kr 200 000,-.

### **Konklusjon:**

Klager gis delvis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Vedlagt følger sekretariatet i FKK sin redegjørelse til Forsikringskadenemnda av 13.06.07.