

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 460

27.6.2014

### **Saken omhandler:**

Skjevheter i hytte og svikt i fundamentering.  
Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Hytte oppført i 1976, ble i oktober 2013 solgt "som den er" for kr. 260 000,-. Overtakelsen fant sted 15.11.2013. I januar 2014 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over at hele hytten var skjev. Dette hadde ikke blitt oppdaget på visning ettersom alt var så skjevt at kjøper ikke hadde noen klar referanse. Forholdet ble først avdekket under matlaging da alt fett havnet i en ende av stekepannen. Kjøper anførte at det ikke var opplyst i selgers egenerklæring at hele hytta var skjev. Det ble rekvirert takstmann til å besiktige hytten, og det ble på befaring registrert at pilarer under østre langvegg var skjeve og ute av stilling. 2 stk. pilarer midt under hytta hadde ramlet ned/var ute av stilling. Innvendig ble retningsavvik på gulvet målt fra ca. 22 – 50 mm på avstander opp til 220 cm. Det ble også avdekket at hyttens pilarer mest sannsynlig var plassert på grus/jord, og ikke direkte på fjell slik opplyst i verdi- og lånetaksten. Mangelfull frostsikring og bortledning av overflatevann hadde medført bevegelser i grunnen over tid og ført til at pilarer hadde kommet ute av stilling og delvis falt over ende. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den henvisning at selger ikke hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om hytten og det anførte forhold, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at selger ikke hadde opplevd bomessige ulemper med skjevheter i sin eiertid. Selger hadde sett at lecafundamentene var noe skjeve, og selger hadde forsøkt å rette opp disse, jf. selgers egenerklæring. Videre hadde ikke selger overnattet på hytta de siste 10 årene. Selger hadde ikke kjennskap til skjevheter innvendig i hytta. Selskapet bemerket videre at hytten var veldig enkelt fundamentert, noe som var synlig på visning. Det fremkom videre av kjøpers skaderapport at skjevhetene hadde vært synlig. Dersom dette var tilfellet ble forholdet ansett å være en del avtalen, jf. avhl. § 3-1. For det tilfellet at skjevhetene ikke var synlige på visning var det nærliggende at selger heller ikke hadde vært kjent med skjevhetene, all den tid hytta ikke hadde blitt brukt i særlig grad de siste ti årene. Selskapet bemerket til slutt at skjevheter i hytten som følge av manglende frostsikring og bortføring av overflatevann ikke utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet kom til at skjevheter og svikt i hyttens fundamentering verken utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

### **ANTATT ØKONOMISK OMFANG:**

Kr. 68 750,- inkl. mva (utbedringskostnader).

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om skjevheter i hytten utgjør en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7, er det for nemnda ikke fremlagt dokumentasjon som viser at selger visste noe mer om skjevheter enn det som fremgår av den skriftlige salgsdokumentasjonen. Nemnda kan derfor ikke foreta en tilfredsstillende vurdering av dette forholdet, uten å ha hørt selgers forklaring. Slik bevisførsel er det ikke adgang til å foreta for nemnda. Denne delen av mangelsvurderingen må derfor avvises fra realitetsbehandling. Nemnda viser her til Mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav B og D.

Når det gjelder spørsmålet om selger har gitt uriktige opplysninger om hyttens fundamentering etter avhendingsloven § 3-8, er heller ikke dette spørsmålet tilstrekkelig dokumentert til at nemnda kan foreta en tilfredsstillende vurdering. Nemnda viser til at skaderapporten fra murmester/ingeniør Hans Kristian Vangen (bilag 7) sier at hytten mest sannsynlig er plassert på grus/jord, og ikke direkte på fjell slik det ble opplyst i salgsoppgaven og i verdi- og lånetaksten ved salget. Det fremheves imidlertid i rapporten at dette var vanskelig å se grunnet værforholdene på befaringen. Slik nemnda vurderer skaderapporten, bærer Vangens vurderinger av hyttens fundament preg av å være gjetninger og antakelser fra takstmannens side. Rapporten gir ikke tilstrekkelige holdepunkter for nemnda til å konkludere med hvorvidt opplysningene om hyttens fundament i salgsdokumentasjonen er uriktige. Det fremgår heller ikke av sakens dokumenter hvorvidt kjøper har foretatt undersøkelser av hytten for å bekrefte takstmannens antakelser om at hytten er plassert på grus/jord.

Nemnda kommer derfor til at mangelsvurderingen etter avhendingsloven § 3-8 må avvises fra realitetsbehandling. Det vises i den sammenheng til nemndas mandat § 8, jf. § 5 bokstav B og D. Etter disse bestemmelsene kan nemnda avvise realitetsbehandling av saker som vanskelig lar seg behandle uten spesiell sakkyndig kompetanse, åstedsbefaring, gransking eller annen bevisvurdering. Videre kan nemnda avvise saker som krever et nærmere samarbeid/saksbehandling med klageren.

Spørsmålet for nemnda er etter dette hvorvidt hyttens skjevheter og svikt i fundamentering medfører at eiendommen må anses for å være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, slik at det foreligger en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda er enig med klager (se klage til KFE av 16.04.2014, Bilag 13 til redegjørelsen) i at man ikke kan lese selgers egenerklæring dit hen at selger hadde kjennskap til skjevheter i hytten på salgstidspunktet. I selgers egenerklæring har selger svart bekreftende på at selger kjenner til om det er/har vært setningsskader, f.eks sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende. Videre har selger supplert sitt svar med å opplyse at «3 stk. punkt fundamenter» er rettet opp. Nemnda mener at selgers opplysninger må forstås slik at selger tidligere har hatt kjennskap til setningsskader, men at disse skadene har blitt utbedret ved å rette opp tre fundamenter under hytten.

Vesentlighetsvurderingen etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum må foretas ut i fra de opplysninger og skadeforhold som nemnda kan ta stilling til. Dette betyr at nemnda ikke kan ta hensyn til klagers anførsel om at hytten er fundamentert på grus/jord, jf. nemndas vurdering ovenfor om avhendingsloven § 3-8.

Det som imidlertid er dokumentert for nemnda, og som fremgår av bilag 7 til redegjørelsen, er at pilarer under østre langvegg er skjeve og ute av stilling. Videre har 2 stk. pilarer midt under hytten ramlet ned og er ute av stilling. Skadeårsaken er mangelfull frostsikring og bortledning av overflatevann, som har medført bevegelser i grunnen over tid. Det er innvendig målt et retningsavvik på gulvet fra 22 – 50 mm på avstander opp til 220 cm.

Slik nemnda vurderer det, ble det i salgsdokumentene ikke gitt noen opplysninger som indikerer at hytten har setningsskader og skjevheter i den størrelsesorden som nå er avdekket. Utover hyttens alder, og en setningsskade som ble opplyst å være reparert av selger, ble det ikke gitt risikoopplysninger som måtte gi kjøper grunn til å forvente skader og svikt på hyttens fundamentering.

Nemnda er av den oppfatning at skadeforholdet relaterer seg til en del av hyttens konstruksjon som det er forventbart at vil holde en mye lengre levetid enn den som nå er oppnådd. Mangelens art tilsier derfor at vesentlighetskriteriet er oppfylt.

De dokumenterte utbedringskostnadene utgjør videre ca. 26 % av kjøpesummen. Dette ligger langt over det nivået Høyesterett har antydnet som en minsteterskel for når det kan foreligge mangel etter § 3-9 annet punktum, se Rt. 2010 s. 103. Det kan nok diskuteres om den prosentuelle terskelen kan legges på samme nivå i saker hvor kjøpesummen er så lav som her, men vurderingsmåten viser uansett at utbedringskostnadene er store sett opp mot kjøpesummen. Sett i sammenheng med at det ved salget ikke ble gitt noen negative opplysninger om hyttens fundamentering, samtidig som at skaden relaterer seg

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

til hyttens bærende konstruksjon, er nemnda etter en samlet vurdering av den oppfatning at hytten er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente ved avtaleinngåelsen. Forholdet utgjør derfor en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Nemnda er ikke bedt om å ta stilling til prisavslaget størrelse. Det bemerkes likevel at det er tale om en fornyelse av 6 stk. pilarer, justering og oppjekking av pilarer og etablering av 18 meter grøft. Ved en slik utbedring vil klager sitte igjen med et nytt fundament til hytten og ny drenering, sammenlignet hva kjøper hadde grunn til å forvente da han kjøpte hytten. Dette tilsier at det etter nemndas mening er grunnlag for å foreta et standardhevingsfradrag på omkring 50 %.

### **Konklusjon:**

Klagen avvises for så vidt gjelder anførselene om at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-7 og § 3-8. For øvrig gis klager medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KFE sak nr. 11874-002-1340

Hytte ble i oktober 2013 solgt "som den er" for kr. 260 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

**”... Innhold**

*P-rom 29 kvm.*

*Hytta har kjøkkenkrok, stue og et soverom...*

**... Standard**

*Hytta har enkel standard, hytta fremstår som veldig koselig og godt vedlikeholdt...*

**... Byggeår**

*Ca. 1976...*

**... Byggemåte**

*Fundamentert på fast grunn, yttervegger med behandlet tømmer. Saltak tekket med shingel. Dette i følge takstmann...”.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) opplyste selger at han kjøpte hytten i 1976. Videre opplyste selger blant annet:

"... Pkt. 6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Ja. Kommentarer: 3 stk. punkt fundamenter er rettet opp..."

Det ble ved salget også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 23.09.2013 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"... **Sammenfattet beskrivelse**

... Tømmerhytte med normal hyttestandard på overflater...

... **200 Bygning, generelt**

Hytte over ett plan med fundamentering på betong/mursøyler, 6 " tømmervegger målt på midt av stokk, stubbloft med innvendig lakkert tregulv, saltak med åser og takbord, shingel på tak. Koblede trevinduer og faste vinduer med plassbygde doble glass med dugg...

... **210 Grunn og fundamenter, generelt**

Fundamentert til fast grunn/fjell.

Vedlikehold ol:

Konstruksjoner og opplegg for øvrig ikke nærmere kontrollert på befaringen.

**212 Drenering**

Naturlig avrenning uten drenering...

... **253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist**

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Lakkert tregulv.

Vedlikehold ol:

Tregulv med normal bruksslitasje. For øvrig ikke nærmere kontrollert..."

Kjøper overtok boligen 15.11.2013, jf. bilag 1.

Ved e-post datert 02.01.2014 (**bilag 5**) reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over at hele hytta var skjev. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"... Vi fikk tatt i bruk den nyinnkjøpte hytta i (...) i nyttårshelgen.

Alt ser bra ut bortsett fra at hele hytta er skjev.

Dette ble ikke oppdaget under visning fordi alt er skjevt så det er ikke noen klar referanse.

Under tillaging av mat ble det tydelig at noe var galt da alt fett havnet i en ende av stekepannen.

Videre tester viser at alt som er rundt og legges på gulvet ruller mot den ene siden. I mangel av en vater kan jeg ikke fastslå eksakt helling.

Oppbygging for å rette opp komfyren indikerer en helning på mer enn 1 cm pr meter.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det står ikke noe om at hele hytta er skjev i selgers egenerklæring. Det står tvert i mot at hytta er rettet opp. Jeg finner heller ikke noe om dette i takstpapirene... ”.*

Ved brev datert 07.01.2014 ba selskapet kjøper om å dokumentere det fremsatte reklamasjonskrav (bilag 6).

Kjøper rekvirerte murmester/ingeniør Hans Kristian Vangen til å besiktige hytten, og det ble utarbeidet skaderapport datert 06.02.2014 (bilag 7). Av rapporten hitsettes:

**” ... Hendelsesforløp:**

*Ifm. bruk av hytta etter overtakelse oppdaget ny eier at golv er skjevt med helling ned fra vest mot øst.*

*Ved befaringen ble det registrert at pilarer under østre langvegg var skjeve og ute av stilling. 2 stk. pilarer midt under hytta var ramlet ned/ute av stilling.*

*Innvendig ble retningsavvik på golvet målt til ca. 41 mm fra vestre langvegg til midt mellom langvegger, en avstand på ca. 220 cm midt mellom hyttas sydvegg og vegg mellom stue og soverom/kjøkken.*

*Videre fra midt mellom langvegger til østre langvegg var avviket ytterligere ca. 22 mm i en lengde på ca. 220 cm.*

*Ved kortvegg mot syd var tilsvarende avvik på ca. 50 og 40 mm.*

*På kjøkken ble det registrert avvik på ca. 25 mm fra midt i hytta til østre langvegg.*

*I åpning mellom stue og kjøkken ble det på vegg mot soverom registrert et loddavvik på ca. 8 mm i lengde 195 cm fra toppen av fotlist og oppover.*

*Veranda/inngangsparti ble ikke målt, men ved nordre kortvegg ligger konstruksjonen an på pilarer under tømmerveggen slik at det naturlig må være noe skjevheter her også...*

**... Vurderinger, tiltak og kostnadsanslag:**

*I følge fremlagt Verdi- og lånetakst er hytta fundamentert til fast grunn/fjell.*

*Pga. værforholdene er dette vanskelig å se, men mest sannsynlig er pilarer plassert på grus/jord og ikke direkte på fjell.*

*Terreng med fall mot bygningen har ledet regn- og smeltevann ned mot pilarer og under hytta.*

*Takvann er ført til terreng ved hyttas sydvestre og sydøstre hjørne via nedløpsrør som er avsluttet uten utkast.*

*Mangelfull frostsikring og bortledning av overflatevann har medført bevegelser i grunnen over tid.*

*Dette har medført at pilarer har kommet ut av stilling og delvis falt over ende.*

*Dette er årsaken til at golvet inne i bygningen er ute av water.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

4 stk. pilarer under langvegg mot øst fornyes.

2 stk. pilarer under midten av bygningen fornyes.

Bygningen jekkes i stilling og øvrige pilarer justeres og/eller skoling etableres mot tømmer i yttervegger, bjelke under midten og under veranda/inngangsparti.

Mot terreng langs bygningens øst- og sydvegg må det etableres grøft for bortledning av overflatevann.

Det samme gjelder under bygningen.

Utkast på taknedløp anbefales montert...

... Sum reparasjonskostnader: kr. 55.000,-.

### Generelt:

Beregnete utbedringskostnader er eks. avgift...

### ... Konklusjon:

... I fremlagte dokumenter er det ikke nevnt noe om svikt kjøper har oppdaget på eiendommen etter overtagelse.

Forholdet har vært synlig, men i egenerklæringsskjemaet opplyser tidligere eier, under punkt 6 ifm. spørsmål om vedkommende kjenner til om det er/har vært setningsskader, for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, om at 3 stk. punktfundamenter er rettet opp... ”.

Vedlagt skaderapporten fulgte faktura fra Murmester Hans Kr. Vangen datert 06.02.2014 (**bilag 8**). Takstmansutgifter ble fakturert for kr. 11 863,- inkl. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 24.02.2014 (**bilag 9**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

”... Vedrørende opplysningsplikten, jf. avhl. § 3-7

Vi kan ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Selger har ikke opplevd bomessige ulemper med skjevheter i sin eiertid. Selger opplyser til Protector at han har sett at lecafundamentene er noe skjeve og han har forsøkt å rette opp disse. Videre opplyser selger at han ikke har overnattet på hytta de siste 10 årene og at han ikke har kjennskap til skjevheter innvendig. Det skal bemerkes at det skal en del til før selger kan sies å ha misligholdt sin opplysningsplikt, selger må ha opptrådt klart klanderverdig og illojalt. Det følger av rettspraksis at for å oppfylle dette må handlemåten utgjøre et markant avvik fra forsvarlig opptreden. Dette er ikke tilfelle i foreliggende sak. Selger har opplyst i sitt egenerklæringsskjema at han er kjent med at det er/har vært setningsskader, herunder skjevheter. Videre har han her opplyst om at tre lecafundamenter er rettet opp.

Hytta er veldig enkelt fundamentert, noe som var synlig på visning. Videre fremkommer det av Vangens Reklamasjonsrapport at skjevhetene har vært synlig. Dersom dette er tilfellet er forholdet å

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*anse som en del av avtalen, jf. avhl. § 3-1. Det skal bemerkes at selger ikke har en opplysningsplikt om forhold som er synlig. For det tilfellet skjevhetene ikke var synlige på visning er det nærliggende at selger ikke har kjent til skjevhetene da hytta ikke har blitt brukt i særlig grad de siste ti årene.*

*Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1.pkt.*

*Spørsmålet er da om forholdene er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det dere hadde grunn til å regne med (...) jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.*

*Hytta er bygget i 1967 og det er gitt opplysninger ved salget om at denne er av en enkel standard. Ved oppføringen i 1967 var det ingen forskrifter som regulerte byggingen av fritidsboliger. Videre var det svært vanlig at fritidsboliger ble bygget ved egeninnsats og dugnad. Det er således en risiko for at arbeidene som er gjort ved oppføringen av hytta er ufagmessig utført. Denne risikoen er overført til kjøper når eiendommen er solgt "som den er".*

*Det følger av Vangens Reklamasjonsrapport at årsaken til skjevhetene er mangelfull frostsikring og bortføring av overflatevann. Dette har medført bevegelser i grunnen over tid. I denne forbindelse viser vi til verdi- og lånetakstens s. 6 hvor det fremkommer at hytta kun har "naturlig avrenning uten drenering". Skader som oppstår som følge av dette kan ikke sies å være en vesentlig mangel.*

*Vår vurdering er at det ikke foreligger noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget jf. avhl § 3-1, og uansett ikke et tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav...".*

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post datert 18.03.2014 (**bilag 10**). Av kjøpers klage hitsettes:

*"... I selgers egenerklæring står det at tre fundamenter er rettet opp (...). Det fremgår ikke noe sted at ingen har overnattet på hytta de siste 10 årene. Det skal sies at det ikke er lett å se ved første øyekast at hytta er skjev, dette er fordi vegger og gulv heller like mye. Skjevhetene er samtidig meget tydelig i det noe som kan rulle faller ned på gulvet eller når man forsøker å steke noe på komfyren. Det er ikke mulig å steke noe, da alt fett havner i den ene siden av stekepannen. Det var ikke nødvendig å overnatte i hytta for å oppdage skjevhetene da de ble åpenbare i det hytta ble tatt i bruk. 4,5 cm fall på 2,2 meter ble raskt tydelig...*

*... Ja, ved å legge seg ned å kikke under hytta kan man se at enkelte fundamenter ikke er helt rette, men dette indikerer ikke at hele hytta er skakk. Takstmann Vangen kunne i utgangspunktet ikke se at hytta var svært skjev av samme årsak som forklart under punkt 1. Bekreftelse fra Vangen kan fremskaffes...*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*... 4,5 centimeter på 2,2 meter er vel vesentlig, for eksempel medfører det at en normalt full suppetallerken renner over når den settes på bordet...*

*... Hytta er oppført i 1976 og ikke 1967, uten at dette bør ha noen betydning. Uavhengig av forskrifter har det til alle tider vært tilstrebet å lage vannrette gulv i rom hvor ikke drenering er påkrevet. Dette er hva man kan kalle normal byggeskikk...*

*... I verdi- og lånetakst står følgende:*

210 Grunn og fundamenter, generelt

Fundamentert til fast grunn/fjell.

*Dersom dette hadde medført riktighet ville ikke en naturlig avrenning hatt noen innvirkning. Det at fundamentering ikke er til fast grunn er i seg selv en vesentlig mangel...*

*... Det er ikke unaturlig å forvente et tilnærmet vannrett gulv i dagligrom. Praktisk bruk viser at dette ikke er tilfelle. Nærmere undersøkelser viser at det meste av gulvet i all hovedsak tilfredsstillende dagens krav til fall mot sluk mot våtrom. All tid hele hytta er oppført uten våtrom bør ved dette sees som en vesentlig mangel... ”.*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 20.03.2014 (**bilag 11**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 31.03.2014 (**bilag 12**). Sekretariatet kom frem til at skjevheter og svikt i hyttens fundamentering verken utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til skjevheter i hytte, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.*

*Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt eiendommen har mangel etter avhendingslovens § 3-7.*

*Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.*

*Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig dokumentert at skjevhetene i hytten er såpass merkbare og synlige at det kan legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet ved salget, jf. kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7. Det vises i den sammenheng til at det fremgår både av kjøpers reklamasjon til selskapet og kjøpers klage til KFFE, at ikke var lett å se ved første øyekast at hytten var skjev. Dette fordi vegger og gulv hellet like mye slik at det ikke var mulig å få noen klar referanse. Heller ikke takstmannen som utformet verdi- og lånetaksten registrerte skjevhetene på sin befaring av hytten. Dette sett i sammenheng med at selger i følge selskapet kun har benyttet hytten sporadisk uten*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*å overnatte i hytten de siste 10 årene, gjør at sekretariatet ikke finner det tilstrekkelig dokumentert at skadeforholdet er et forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, jf. avhl. § 3-7.*

*For sekretariatet synes det som at skadeforholdet ved hyttens fundamentering var skjult både for selger og kjøper ved avtaleinngåelsen. Sekretariatet kommer derfor til at hytten ikke har noen mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Sekretariatet kan videre ikke se at selger har gitt uriktige opplysninger om hyttens fundamentering/skjevheter ved salget. Skadeforholdene utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3 8.*

*Spørsmålet blir da om skjevheter og svikt i hyttens fundamentering gjør at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.*

*Etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt foreligger det en mangel dersom eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal ved vurderingen foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen.*

*Et viktig moment ved vesentlighetsvurderingen i § 3-9, er salgsdokumentene og hvilke opplysninger kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen. Salgsopplysningene viser hva kjøper kunne forvente ved leilighetens tilstand ved salget.*

*I salgsprospektet ble kjøper opplyst om at fritidsboligen var bygget i 1976, og var 32 år gammel på avtaletidspunktet. Det ble opplyst at hytten hadde enkel standard og var fundamentert på fast grunn. I selgers egenerklæring opplyste selger at han kjente til at det var/hadde vært setningsskader i hytten, og ga supplerende informasjon om at 3 stk. punktfundamenter hadde blitt rettet opp. I verdi- og lånetaksten ble det opplyst at hytten hadde normal hyttestandard på overflater. Under pkt. 200 Bygning generelt, fremgikk det at hytten var fundamentert på betong/mursøyler. Under pkt. 210 Grunn og fundamenter, fremgikk det at hytten var fundamentert til fast grunn/fjell. Det ble videre bemerket at konstruksjoner og opplegg for øvrig ikke hadde blitt nærmere kontrollert på befaringsdagen. Under pkt. 212 Drenering, ble det opplyst at hytten hadde naturlig avrenning uten drenering.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper ved å lese salgsdokumentene ikke måtte forvente at hytten ikke var fundamentert til fast grunn. At hytten mest sannsynlig er fundamentert til jord/grus slik det er dokumentert i skaderapporten til murmester Vangen, utgjør følgelig et avvik fra hva kjøper kunne forvente ved hytten ved avtaleinngåelsen.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet vurderer imidlertid ikke skadeforholdet ved hyttens fundamentering til å være vesentlig. Dette sett hen til at det fremgikk av selgers egenerklæring at selger hadde kjennskap til skjevheter i hytten, samtidig som at det i verdi- og lånetaksten ble presisert at fundamenteringens konstruksjon ikke hadde blitt vurdert av takstmannen. Når det samtidig opplyses at hytten kun har naturlig avrenning uten drenering, er sekretariatet av den oppfatning at skjevheter i en 32 år gammel hytte som følge av frostsikring og manglende bortføring av overflatevann, ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ved kjøp av hytten.*

*Vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.*

*Etter en helhetsvurdering kommer sekretariatet til at skjevheter i hytten og mangelfull fundamentering ikke utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt.*

*Sekretariatet konkluderer med at hytten ikke har en mangel etter avhendingslovens regler.”*

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i e-post datert 16.04.2014 (**bilag 13**). Av kjøpers klage hitsettes:

*”Jeg viser til avslag på klage...*

*... Avslaget bes vurdert på nytt da det er flere opplysninger som ligger til grunn for avgjørelsen ikke er helt korrekte.*

*Sitat:*

*«ved salget, jf. kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7. Det vises i den sammenheng til at det fremgår både av kjøpers reklamasjon til selskapet og kjøpers klage til KFFE, at ikke var lett å se ved første øyekast at hytten var skjev. Dette fordi vegger og gulv hellet like mye slik at det ikke var mulig å få noen klar referanse. Heller ikke takstmannen som utformet verdi- og lånetaksten registrerte skjevhetene på sin befaring av hytten. Dette sett i sammenheng med at selger i følge selskapet kun har benyttet hytten sporadisk uten å overnatte i hytten de siste 10 årene, gjør at sekretariatet ikke finner det tilstrekkelig dokumentert at skadeforholdet er et forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, jf. avhl. § 3-7.*

*For sekretariatet synes det som at skadeforholdet ved hyttens fundamentering var skjult både for selger og kjøper ved avtaleinngåelsen. Sekretariatet kommer derfor til at hytten ikke har noen mangel etter avhendingsloven § 3-7».*

*Da hytta ble tatt i bruk ble det umiddelbart reagert på at den var skjev. Som tidligere viste dette seg ved matlaging og ved at runde ting rullet betydelig på gulvet.*

*Kjøleskap døren svinger også ”automatisk opp”.*

*Da hytta ble besøkt av kjøper var alle gardiner bilder og andre mulige referanser fjernet. Dette gjorde det vanskelig å se skjevhetene ved første øyekast.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det er utenkelig at skjevhetene ikke var merkbare til tross for at hytten ikke var flittig brukt.*

*Sitat:*

*«Etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt foreligger det en mangel dersom eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal ved vurderingen foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen.»*

*Et viktig moment ved vesentlighetsvurderingen i § 3-9, er salgsdokumentene og hvilke opplysninger kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen. Salgsopplysningene viser hva kjøper kunne forvente ved leilighetens tilstand ved salget.»*

*I taksten fremkommer det at hytten er fundamentert på fast grunn...*

*... Selger må da ha vært klar over at dette ikke er tilfelle. Da han rettet opp tre fundamenter må de ha blitt oppdaget at det ikke var fast grunn/fjell.*

*Sitat:*

*«Sekretariatet vurderer imidlertid ikke skadeforholdet ved hyttens fundamentering til å være vesentlig. Dette sett hen til at det fremgikk av selgers egenerklæring at selger hadde kjennskap til skjevheter i hytten, samtidig som at det i verdi- og lånetaksten ble presisert at fundamenteringens konstruksjon ikke hadde blitt vurdert av takstmannen. Når det samtidig opplyses at hytten kun har naturlig avrenning uten drenering, er sekretariatet av den oppfatning at skjevheter i en 32 år gammel hytte som følge av frostsikring og manglende bortføring av overflatevann, ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ved kjøp av hytten.»*

*Her vurderer sekretariatet det slik at selger hadde kjennskap til skjevheter i hytten. Dette er i strid med Sekretariatets konklusjon i tredje og fjerde avsnitt på side fire...*

*... Det er korrekt at det fremgår av takst at fundamenteringens konstruksjon ikke hadde blitt vurdert, men dette betyr vel ikke at det er tvil om at hytta er fundamentert på fjell.*

*Sekretariatet setter etter min vurdering det hele på hodet ved å påstå at det har en betydning at det kun er naturlig avrenning uten drenering. Dette vurderte jeg som kjøper som uvesentlig da hytta skulle stå på fast grunn/fjell.*

*Sitat:*

*« Etter en helhetsvurdering kommer sekretariatet til at skjevheter i hytten og mangelfull fundamentering ikke utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. ».*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Hva er et vesentlig avvik?*

*Her kreves utbedringer på mer enn 20 % av kjøpesummen.*

*I lys av dette håper jeg klagenemnda vil vurdere saken på nytt.”.*

Ved e-post til KFE datert 23.04.2014 (**bilag 14**) bemerket selskapet at selskapet ikke hadde ytterligere bemerkninger i saken enn det som fremgikk av saksdokumentene som ble fremlagt for KKFE.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt skjevheter i hytte og svikt i fundamentering utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.