

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE - 128 24.02.2009

**Saken omhandler:** Feil ved drenering og sprekker i grunnmur, avhl. §§ 4-19 og 3-9, 2.pkt

Enebolig oppført i 1972, ble i august 2005 solgt "som den er" for kr. 1 450 000,-. I februar 2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over feil ved drenering og sprekker i grunnmur. Det ble utarbeidet to skaderapporter som fastslo at det kom vann inn i boligens kjeller gjennom grunnmurspapp. Fallforhold, lecamur ved kjellernedgang, samt nedføring av taklast fra utvendig skjermtak var ikke i henhold til referansenivået. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt, ettersom kjeller og drenering ble bygget i år 2000. Selskapet avslø kjøpers reklamasjon med den henvisning at eiendommens alder, det fradrag som ble gjort i boligens tekniske verdi som følge av elde og slitasje i verdi- og lånetakst, samt skadeforholdets lave utbedringskostnader ikke gjorde at vesentlighetskriteriet i § 3-9, 2.pkt var oppfylt. I avslagsbrev nr. 3 anførte selskapet også at kjøper hadde reklamert for sent hva gjaldt sprekker i grunnmur. Kjøper påklaget selskapets avslag og anførte at de reklamerte bygningsdelers alder samt utbedringskostnadenes størrelse tilsa at § 3-9, 2.pkt var oppfylt. Selskapet kunne heller ikke i ettertid anføre at kjøper hadde fremmet reklamasjon for sent. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet ga kjøper medhold i sin klage. Det ble vist til at kjøper ikke hadde reklamert for sent i henhold til avhl. § 4-19, jf. § 4-9, samtidig som at feil ved drenering og sprekker i grunnmur utgjorde et vesentlig avvik etter § 3-9, 2.pkt. Selskapet er uenig i sekretariatets avgjørelse, og kjøper har av den grunn klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 57 000,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

### Reklamasjonsspørsmålet, avhendingslovens § 4-19 første ledd

I henhold til bestemmelsens, taper kjøper retten til å gjøre krav gjeldende dersom reklamasjon ikke fremsettes innen "rimeleg tid". Reklamasjonsfristen starter å løpe ved det tidspunktet forholdet ble eller burde blitt oppdaget. For å avbryte reklamasjonsfristen er det tilstrekkelig å fremsette en nøytral reklamasjon.

# KFE

Klagenemnda For Eierskift

Slam

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

Ut fra skaderapporten med den vedlagte biliddokumentasjon, var det etter nemnda sin vurdering ingen grunn for klager til å undersøke grunnmuren grundigere etter overtakelsen, jf avhendingsloven § 4-9. Klager hadde derfor heller ingen grunn til å reklamere tidligere enn han gjorde.

Nemnda finner etter dette at reklamasjonen er rettidig fremsatt.

## Mangelsspørsmålet, 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.

Nemnda bemerker innledningsvis at selskapet ikke har bestridt utbedringskostnadenes størrelse. Disse legges derfor til grunn i vurderingen.

KFE er enig med sekretariatet i at et sentralt poeng ved mangelsvurderingen er at de aktuelle bygningsdeler i salgsdokumentasjonen var opplyst å være fem år gamle. Det generelle standardfradraget som er gjort i verdi- og lånetaksten kan i en slik sammenheng ikke tillegges særlig vekt. Etter en helhetsvurdering finner derfor nemnda at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare på avtaletidspunktet. Forholdet utgjør etter dette en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum

## **Konklusjon:**

Klager gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-407

Enebolig i august 2005 solgt "som den er" for kr. 1 450 000,- jf. kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

**s. 1:**

*"Nylig rehabilitert enebolig i populært strøk.  
Byggeår: 1972."*

**s. 3:**

**"Standard:**

*Boligen er opprinnelig av typen Trysilhus, bygget først på 1970-tallet. Ombygget og modernisert etter 2000, med bl.a. støpt nytt gulv i kjeller med varmekabler, lagt ny grunnmur rundt halve boligen og drenert rundt hele..."*

I selgers egenerklærings skjema ble selger forelagt en rekke spørsmål om eiendommen (**bilag 3**). Av egenerklæringen hitsettes:

*"Spørsmål 4: Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen? Svar: Nei.*

*Spørsmål 10: Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer? Svar: Ja. Innvendig panel av min far. Tilbygg og støping av gulv av fagfolk."*

I verdi- og lånetakst datert 01.08.2005 (**bilag 4**) ble kjøper blant annet opplyst:

**"Sammenfattet takstbeskrivelse:**

*... Eiendommen er ombygget, etablert med kjeller under hele, rehabilitert boligdel etter 2000. Etablert med dagens standard under ombygging...*

**Pkt. 200 Bygning generelt**

*... Ombygget og modernisert av nåværende eier etter 2000. Boligen med tilhørende installasjoner er forutsatt oppført etter de angitte byggeårs normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.*

**Påkostninger:**

*Etablert med dagens standard og størrelse etter siste ombygging 2000 – 2004. Ny standard er medtatt for hver post i beskrivelsen, slik det er påvist eller opplyst ved befaring...*

**Pkt. 210 Grunn og fundamenter**

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Byggegrunn med antatt jord / morenemasser. Betongsåler, støpt kjellergulv på grunn, uisolert. Grunnmur av murt lecastein, isoblokk, kombinert med støpt mur i deler av fundament. Utvendig pusset/slammet. Grunnmursplast på lecamur under terreng. Utgang fra kjeller i åpen trappehals. Påkostninger:  
Gravd ut og etablert med kjeller under hele boligen 2000...*

### **Teknisk verdiberegning**

*Normale byggekostnader:*

*Fradrag for gjens. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.: kr. 470 000,-."*

I brev av 06.02.2008 (**bilag 5**) reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over mangler ved dreneringsarbeidet i kjeller. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

*"Boligen ble ombygget og modernisert etter år 2000 med ny drenering rundt hele huset. Vann er kommet inn under huset pga dårlig utført avslutningsarbeid ved forstøtningmur. Denne muren må derfor graves frem slik at ny drenering kan legges på 2 sider av huset, også for å få bekreftet skadens omfang.*

*Som følge av at dreneringsjobben ble gjort etter tusenårsskiftet mener jeg at dette er en vesentlig mangel og en ikke forventbar skjult feil. Se også vedlagt besiktigelsesrapport..."*

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte besiktigelsesrapport av takskonsulent Knut Grafsrønningen v/ Gjensidige Forsikring datert 17.01.2008 (**bilag 6**). I rapporten bemerket takstmannen:

*"Beskrivelse av bygning/skadet objekt: Trysilhus oppsatt 1973, modernisert i 2000. Støpt nytt gulv i kjeller med varmekabler og ny grunnmur i halve kjelleren. Ny drenering er lagt rundt huset. Fukt på gulv i et soverom i kjelleren, rommet er på 10,5 kvm.*

***Skadeårsak:** Ved befaring kan det se ut som vann er kommet inn bak grunnmurspappen i hjørne ved utvendig trappenedgang, terreng heller litt mot forstøtningmuren ved trappenedgangen. Trappenedgangen har forstøtningmur i leca og den er tydelig våt, grunnmurspappen går bare ca 20 cm ut på denne forstøtningmuren.*

***Skadeomfang:** Laminatgulv i et soverom i kjelleren er tydelig fuktig og må skiftes."*

I rapporten ble utbedringskostnadene til laminatgulv på soverom estimert til kr. 15 181,- eks. mva.

I ovennevnte reklamasjon fra kjøper (**bilag 5**) bemerket kjøper avslutningsvis:

*"Egen forsikring dekker selve skaden som er oppstått men ikke den bakenforliggende årsaken. Dersom rommet blir vått igjen, vil ikke forsikringen dekke skaden. Ny drenering kan ikke gjøres før til våren pga tele.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Ps! Onsdag 06.02 ble det registrert 5 mm overvann i deler av soverommet."*

Selskapet bekreftet mottak av reklamasjon i e-post datert 13.02.2008 (**bilag 7**). Kjøper ble bedt om å innhente ytterligere dokumentasjon over det reklamerte forhold.

Selskapet forelå reklamasjonen for selger, som kommenterte denne i brev av 21.02.2008 (**bilag 8**). Her opplyste selger:

*"... Jeg har ikke informert [kjøper] om noe slik verken skriftlig eller muntlig, da jeg ikke har opplevd noe slik der selv i de 5 årene jeg bodde der etter reparasjon av grunnmur og ny drenering.*

*Jeg ser at [kjøper] skriver at drenering er avsluttet der, det er ikke tilfelle. Da vi la ny drenering på sommeren 2000 gikk vi helt rundt huset og koblet oss inn på overvannsledningen som ligger foran huset mot Gjøkvn nr. 24. Drenering hadde også tidligere vært koblet på her.*

*Grunnmur i bakkant på huset ble skiftet sommeren 2000, og det ble da lagt grunnmurspapp på murvegg, lagt pukk i bunn for så å legge drenssslange rundt huset. Deretter ble det fylt opp med ca. 30-40 cm med pukk over drenssslagen og fiber duk over dette før det ble fylt opp med drenerende masse. Dette arbeidet ble gjort på dugnad av meg og bekjente av meg."*

I e-post av 05.03.2008 (**bilag 9**) oversendte kjøper reklamasjonsrapport av takstmann Vidar Mostulien datert 03.03.2008 (**bilag 10**). Av rapporten hitsettes:

*"Beskrivelse/observasjoner:*

*... Det er registrert skader på utvendig murverk på overdekket kjellernedgang, utført i mur Leca med overbygget skjermtak i trekonstruksjoner, tekket med shingel. Betongtrapp fra terreng til kjeller. Skjermtaket bæres av 2 stk tresøyler som står på murverket med søylesko. Den ene står på ytterhjørnet og det er registrert oppsprekking i murverket på dette stedet, samt at det i tillegg er registrert sprekker på flere steder i murverket for øvrig, og i støpt betongtrapp.*

*Vurdering av svikt mot referansenivå:*

*... Terrenget på syd/østre hjørnet av bygningen, samt delvis mot øst, har fall inn til bygningen. Det er skrånende terreng på oversiden av bygningen og med frost i bakken og is på overflaten, blir overflatevann ført inn til grunnmuren. I tillegg er det murt kjellernedgang mot syd som danner en barriere og som hindrer avrenning av overflatevann videre nedover. De registrerte fallforholdene regnes som svikt i forhold til referansenivået.*

*Den utførte Lecamuren i forbindelse med kjellernedgang, samt løsningen med nedføring av taklast fra utvendig skjermtak på muren ytterhjørne, vurderes som svikt i henhold til referansenivået...*

*Utbedring og kostnader:*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det må foretas oppgraving og justering av utvendig terreng slik at fallforholdene blir i samsvar med Byggedetaljer 514.221, referert ovenfor.*

*De samlede kostnader er kalkulert til kr. 19.000 inkl. mva.*

*For utbedring av overdekket kjellernedgang, må det foretas demontering av skjermtak, oppgraving rundt mur, samt etablering av ny murt støttemur i samsvar med produktleverandørens anvisninger. I tillegg må punktlast fra tak sikres ved søylefundamenter. Demontert tak re monteres. Eksisterende betongtrapp støpt på terreng må rives og ny trapp støpes.*

*De samlede kostnader er kalkulert til kr. 38.000 inkl. mva."*

De samlede utbedringskostnader for utbedring av fallforhold og trappenedgang ble kr. 57 000,- inkl. mva.

Selskapet av slo kjøpers reklamasjon i brev av 07.05.2008 (**bilag 11**). Det var ikke holdepunkter i sakens dokumentasjon for å anta at selger hadde tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble vist til at vanninntregningen oppsto 2 ½ etter at kjøperne overtok boligen. Hva gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt anførte selskapet videre:

*"Når det gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter annet punktum i § 3-9 ... vil vi påpeke at det er tale om en 36 år gammel eiendom. Det er da ikke upåregnelig at det foreligger enkelte feil og mangler, både synlige og skjulte. Dette vil være enhver huseiers risiko og kan ikke forventes utbedret av selger. I taksten er det gitt et fradrag i teknisk verdi for elde og slitasje. I dette tilfellet er fradraget satt til hele kr. 470.000,-. Dette gjenspeiler i stor grad behovet for vedlikehold og må være med på å redusere deres forventninger til eiendommens stand...*

*... Basert på en helhetsvurdering kan vi ikke se at det i denne saken foreligger slik vesentlig avvik, og at selger kan holdes ansvarlig for dette ut fra avhendingslovens § 3-9, 2.pkt."*

Kjøper opprettholdt sitt krav i brev av 11.04.2008 (**bilag 12**), og bemerket blant annet:

*"La meg først få presisere at avhendingsloven § 3-8 ikke har vært aktuell i denne saken da verken [selger] eller salgsoppgaven har gitt uriktige opplysninger om eiendommen så langt vi kan bedømme. Vi ønsker likevel å påpeke, ved anvendelse av avhl. § 3-7, at vann kan ha kommet inn i huset tidligere, også mens [selger] bodde i huset. Vi minner også om at det kun var tilfældigheter som gjorde at vi oppdaget vannskaden første gang og i ettertid sett omfanget av denne.*

*Det vises til avhendingsloven § 3-9 om at eiendommen er solgt som den er ... Dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, har den en mangel.*

*Da hele huset ble "gravd opp" i år 2000 med etablering av ny kjeller med kjellerinngang og ny drenering, må man som kjøper forvente at jobben med tilbakefylling, etc. er i henhold til forskriftene.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Tilbakemeldingen fra [selger] om at arbeidet ble gjort på dugnad styrker ikke selgers sak. En uavhengig takstmann har selv konkludert med at "både fallforhold og Lecamuroppsetning i forbindelse med kjellernedgang var svikt i forhold til referansenivået" ...*

*... De henviser videre til om det foreligger en mangel etter annet punktum i § 3-9, om eiendommen er i vesentlig dårligere stand og påpeker at eiendommen er 36 år gammel. Vi vil understreke at drenering, etablering av kjeller m/trapp og tilbakefyllingsjobben kun er 8 år gammel og kan i denne sammenheng ikke betraktes som gammel.*

*Et annet punkt som nevnes i sammenhengen er fradraget i teknisk verdi som er satt til kr. 470 000,-. Det blir kun spekulasjoner å hevde at dette gjenspeiler behovet for vedlikehold av de påklagede punkter...*

*... Kjøpesummen for eiendommen var kr. 1 450 000,- og kostnadene for å få eiendommen tilbake til forskriftsmessig stand er, uavhengig av takstmann, estimert til kr. 57 000,-. Dette utgjør følgelig 3,9 % og er å betraktes som et kvalifisert avvik. Bestemmelsen i § 3-9, 2.pkt forsterker da vår sak ytterligere. Vi mener at det påklagede punktet ved eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva vi kunne regne med..."*

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 26.05.2008 (**bilag 13**). Det ble igjen anført at selger ikke hadde tilbakeholdt opplysninger vedrørende eiendommen etter avhl. § 3-7. Vedrørende avhl. § 3-9, 2.pkt ble det bemerket:

*"Dere har kjøpt en bolig som var oppført i 1972, og var således 33 år gammel ved deres overtakelse av eiendommen. I verdi- og lånetakst utført av Stein Kjeverud med salget av eiendommen, fremkommer det på side 8 at det ble gjort et fradrag i eiendommens verdi på kr. 470 000,- for gjenstående arbeider, alder og utidsmessigheter eller lignende.*

*Et annet sentralt moment i vesentlighetsvurderingen er størrelsen på utbedringskostnadene sett i sammenheng med kjøpesummen. I henhold til den linje som fremkommer av rettspraksis regnes utbedringskostnadene i saken for beskjedne sett i sammenheng med kjøpesummen."*

Kjøper fastholdte sitt krav i brev av 02.07.2008 (**bilag 14**). Kjøper anførte at boligen hadde en mangel etter § 3-9, 2.pkt. Her ble det bemerket:

*"... Jeg er enig med Dem at utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen er et viktig moment i helhetsvurderingen. Men jeg er ikke enig i hvor grensen skal trekkes. I vår sak gjenspeiler utbedringskostnadene 3,9 % av kjøpesummen. Jeg vil her vise til HR-2007-01874-A, hvor Høyesterett kom frem til at 3,2 % var tilstrekkelig. I denne dom trakk Høyesterett inn andre momenter i vurderingen slik at forholdet mellom utbedringskostnader og kjøpesum ikke var det avgjørende momentet. Men det er i "Avhendingsloven med kommentarer" av Harald Benestad Anderssen fra 2008 påpekt på side 188 at det i da må antas at den generelle vesentlighetsterskelen går omkring 3 %*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

av kjøpesummen. Jeg tolker derfor dommen og litteraturen dit hen at det går en grense på et sted rundt 3 %. Når det i vår sak er 3,9 % det er snakk om, så taler ikke dette momentet i min disfavør, slik De gir uttrykk for.

De påpeker videre i brevet at et ytterligere moment i helhetsvurderingen er boligens alder ... Det sentrale her er ikke boligens alder, men påkostningens levetid. Det vil si at det tidspunktet som skal legges til grunn er når dreneringen fant sted og ikke når boligen ble bygget ... Jeg viser for øvrig til Gulating lagmannsretts dom av 8.januar 2007 (LG-2006-082660) (drenering) som tilsier at det kan foreligge mangel selv om forventet levetid er utløpt.

... Endelig vil jeg påpeke at dreneringsarbeidet ble utført på dugnad. Dette ble det jeg ikke opplyst om før kjøpet fant sted ... Det er nærliggende å anta at manglene er en følge av at ikke kompetente mennesker har utført arbeidet. Siden jeg ikke fikk informasjon om at arbeidet ble utført av private folk, ser jeg dette som et ytterligere moment som styrker mitt standpunkt om at vi står ovenfor en vesentlig mangel som selger bærer risikoen for...”

Selskapet opprettholdt igjen sitt avslag i brev av 24.07.2008 (**bilag 15**). Selskapet vurderte vanninnsig i kjeller og sprekker i kjellernedgang hver for seg. Hva gjaldt vanninnsig i kjeller fremgikk det av reklamasjonsrapporten (**bilag 10**) at utbedringskostnadene utgjorde kr. 19 000,- inkl. mva. Dette var ikke tilstrekkelig til å oppfylle vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt. Hva gjaldt sprekker i kjellernedgang anførte selskapet at kjøper hadde reklamert for sent. Her bemerket selskapet:

*”Vedrørende sprekker ved kjellernedgang*

*Selger har i følge loven plikt til å opplyse om alle relevante forhold knyttet til boligen, som han faktisk kjente til. På samme måte har kjøper plikt til å undersøke eiendommen etter at han har overtatt denne, jf. avhl. § 4-9...*

*... I dette tilfelle legges det til grunn at forholdet ble eller burde ha blitt oppdaget på et vesentlig tidligere tidspunkt, dette hensett til forholdets art/synlighet og en undersøkelsesplikt som følge av avhendingsloven § 4-9. Likevel ble det ikke reklamert over forholdet før våren 2008, to og et halvt år etter overtakelse. Reklamasjonsfrisen er følgelig oversittet og konsekvensen er at et mulig krav er tapt...”*

Kjøper ble i avslaget informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Kjøper klaget saken inn til KFE i brev av 17.09.2008 (**bilag 16**). Når det gjaldt selskapets anførsel om for sen reklamasjon anførte kjøper:

*”Jeg stiller meg utenforstående til at Protector først i 3. avvisningsbrev anfører at reklamasjonsfristen er oversittet. Protector har kjent til sakens faktiske omstendigheter under hele prosessen og dersom de mener at reklamasjonsfristen er oversittet burde de anført dette på et langt tidligere stadium ... Protectors anførsel om at reklamasjonsfristen er oversittet må allikevel avvises da*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*jeg mener det ikke foreligger noe rettslig grunnlag for at reklamasjonsfristen er oversittet ... selger kom ikke med noen oppfordring om at eiendommen burde undersøkes ytterligere utover den gode skikken slik loven krever. Jeg hadde derfor ingen holdepunkter, verken fra selgers side eller eiendommens ytre fasade, som tilsa at jeg burde undersøke eiendommen ytterligere..."*

Kjøper anførte også i brevet at det var sammenheng mellom de to skadeforhold, slik at de sto ovenfor kun én mangel.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ga kjøper medhold i sin klage i avgjørelse datert 08.10.2008 (**bilag 17**). Når det gjaldt reklamasjonsspørsmålet bemerket sekretariatet:

*"Det følger av avhendingsloven § 4-19 (1) at kjøper må reklamere innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde oppdaget mangelen.*

*I dette tilfellet har Protector Forsikring innlatt seg på realitetsdiskusjoner med klager før det ble påberopt at det var reklamert for sent. Spørsmålet blir om dette medfører at retten til å påberope for sen reklamasjon er bortfalt.*

*En bestridelse av at det foreligger en mangel ved eiendommen må godtas uten at retten til å påberope for sen reklamasjon. I dette tilfelle har Protector Forsikring ASA imidlertid i to forutgående brev vurdert saken konkret og avvist at det forelå en mangel. Slik Sekretariatet ser det er dette tilstrekkelig til at kjøper har fått en berettiget forventning om at for sen reklamasjon ikke vil bli påberopt. Slik Sekretariatet ser det må Protector Forsikring ASA også ha forstått at kjøper har fått en slik forventning.*

*Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring kommer derfor til at Protector Forsikring ASA har forspilt retten til å påberope seg for sen reklamasjon. For øvrig vil Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring bemerke at det ut fra den foreliggende dokumentasjon vanskelig kunne tatt stilling til om forholdet er noe som burde vært oppdaget på et tidligere tidspunkt."*

Videre kom sekretariatet til at boligen hadde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her ble det bemerket:

*"... Sekretariatet vil innledningsvis komme med en bemerkning vedrørende kjøpers anførsler. Kjøper har anført at det har blitt holdt tilbake opplysninger om at dreneringsarbeidet ble utført på dugnad. Sekretariatet oppfatter imidlertid kjøpers anførsel ikke som et selvstendig grunnlag for en mangel, men som et moment i vesentlighetsvurderingen etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum..."*

*... I dette tilfellet utgjør utbedringskostnadene om lag 3,9 % av kjøpesummen for eiendommen. Utbedringskostnadene er lave, men de er allikevel såpass høye at man ikke ut fra utbedringskostnadene alene kan utelukke at det foreligger en mangel.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Eiendommen var ved kontraktsinngåelsen 33 år gammel. Det taler for at kjøper måtte være forberedt på at det kunne foreligge negative forhold ved eiendommen. Dette støttes også av at det i taksten var gjort et fradrag i teknisk verdi for elde og slitasje på kr 470.000,-.*

*Imidlertid er Sekretariatet av den oppfatning at dette har mindre betydning da de aktuelle bygningsdeler var fem år ved avtaleinngåelsen, og knapt åtte år da forholdet ble oppdaget. De aktuelle bygningsdeler hadde både ved avtaleinngåelsen og ved avdekkingen av forholdet betydelig restlevetid.*

*Videre finner Sekretariatet at skadepotensialet knyttet til de avdekkede forhold knyttet til fallforhold rundt boligen er stort, da en unnløstelse av å utbedre vil kunne medføre ytterligere skader. Slik Sekretariatet forstår saken, må forholdene utbedres. Dette taler også for at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.*

*Det er imidlertid knyttet mer tvil til nødvendigheten av å utbedre forholdene rundt kjellernedgangen. Sekretariatet har imidlertid ikke forutsetninger for å vurdere dette ytterligere.*

*Sekretariatet har under tvil kommet til at det foreligger en mangel ved eiendommen.”*

Sekretariatet bemerket avslutningsvis at det ved utmålingen av prisavslaget måtte foretas et fradrag for standardheving, dvs. økt levetid, fornyet garanti og lignende.

Selskapet varslet kjøper i e-post av 24.01.2008 at selskapet fant sekretariatets vurdering å være uriktig, og at selskapet av den grunn ikke ville etterkomme kjøpers fremsatte krav (**bilag 18**). Kjøper ble informert om klageadgangen til KFE.

Kjøper ba om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring i e-post datert 11.11.2008 (bilag 19).

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har fremmet reklamasjon rettidig i henhold til avhl. § 4-19, jf. § 4-9. Videre blir spørsmålet om feil ved drenering og sprekker i grunnmur utgjør en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.