

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 157

25.09.09

Saken omhandler: Fukt- og råteskader, avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1926, ble i april 2008 solgt ”som den er” for kr. 2 700 000,-. Av salgsdokumentene fremgikk det at eiendommen ble solgt av et dødsbo. Overtakelsen fant sted 13.06.2008. I juni 2008 reklamerte kjøper overfor Protector Forsikring ASA over råteskader i bærekonstruksjon, yttervegger og bjelkelag. Det ble utarbeidet rapport fra Mycoteam AS som bekreftet funn av gamle råtesoppkader, midd, muggsopp, svertesopp og tømmersopp. Det ble innhentet to skaderapporter som slo fast at det var råteskader i lafteplank i yttervegger og gulvbjelker i 2.etg. Skadene skyldes lekkasje fra tak. Selskapet avslo kjøpers krav på bakgrunn av at kjøper fikk en rekke risikoopplysninger knyttet til boligen forut for avtaleinngåelsen. Ettersom boligen ble solgt fra et dødsbo var det heller ikke snakk om opplysningssvikt fra selgers side. Kjøper kontaktet advokat og påklaget selskapets avslag. Det ble blant annet vist til at de høye utbedringskostnadene og mangelens omfang gjorde at det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper innhentet videre uttalelse fra nabo av eiendommen, som kunne bekrefte at tidligere eier og selger (arving) hadde hatt kjennskap til råteproblematikken, jf. avhl. § 3-7. Selskapet bestred dette og anførte at saken måtte avgjøres ut fra selgers kunnskap om eiendommen. Selskapet innhentet i ettertid uttalelse fra samme nabo hvor det fremgikk at han ikke trodde at avdøde eier og selger hadde hatt kjennskap til det reklamerte forhold. Saken ble klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, hvorav saken ble avvist fra realitetsbehandling grunnet behov for umiddelbar bevisførsel i form av vitneavhør av nabo. Kjøpers advokat fremholder at saken er tilstrekkelig opplyst og ber om en avgjørelse fra Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 312 500,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålene nemnda skal ta stilling til er for det første hvorvidt fukt- og råteskadene representerer en mangel ved eiendommen fordi det er holdt tilbake opplysninger overfor kjøper forut for avtaleinngåelsen (avhendingsloven § 3-7). For det annet skal nemnda ta stilling til hvorvidt fukt- og råteskadene medfører at eiendommen er å anse som i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare (avhendingslovens § 3-9 annet punktum).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I henhold til avhendingslovens § 3-7 er eiendommen mangelfull dersom det holdt tilbake negative opplysninger om eiendommen som selger måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og den tilbakeholdte opplysningen må antas å ha virket inn på avtaleforholdet.

Selger i foreliggende sak var et dødsbo. For nemnda er det derfor ikke nødvendig å ta stilling om avdøde hadde kjennskap til de påberopte manglene ved eiendommen. Etter nemndas syn kan dødsboet under enhver omstendighet ikke identifiseres med den kunnskap avdøde eventuelt hadde. Det vises i denne sammenheng til nemndas uttalelse i sak KFE-001.

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, 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 en rekke risikopplysninger knyttet til de anførte forholdene. Nemnda finner det derfor klart at forholdene ikke medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Forholdene utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-529

Enebolig ble i april 2008 solgt "som den er" for kr. 2 700 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"ENEBOLIG LØRENSKOG
OPPUSINGSOBJEKT*

*... Byggeår:
1926.*

Standard:

Boligen holder eldre tidsmessig standard og trenger rehabilitering/oppussing. Bad/wc og gang i 1. etg ble tilbygget i 1964".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) fremgikk det at eiendommen ble solgt av eiers dødsbo (arvinger). Her ble det blant annet opplyst:

"Spm. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppkader? Svar: Ja. Sprekker i taket. Se takst.

Spm. 4. Kjenner du til om det er/har vært fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller? Svar: Nei.

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

Spm. 7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr? Svar: Nei.

Spm. 9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja. Lekkasje i taket bad."

I forbindelse med salget ble det også utformet verdi- og lånetakst etter befaring avholdt 11.01.2008 (**bilag 4**) Av taksten hitsettes:

"Pkt. 200 Bygning, generelt

Frittliggende enebolig oppført med kjeller, 1 og 2 etg.

Vedlikehold:

Det er generelle svakheter i konstruksjoner, gulv/himlinger og yttertak. Saltutslag i kjellerhjørner.

Pkt. 225 Yttervegger

Trekonstruksjoner med panel utvendig. (Isolasjon er ikke konstaterbart)...

Pkt. 227 Takkonstruksjoner

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Saltak i trekonstruksjoner med arkutbygg, som er tekket med takstein. Eldre takstein er slitt, utgått på dato.

Vedlikehold:

Taket har synlig svai, d.v.s. har satt seg p.g.a høye snølaste over tid. Registrert taklekkasje overgang tilbygg, må undersøkes nærmere.

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

Malt tregulv, vinylbelegg. Støpte kjellergulv.

Vedlikehold:

Gulvene er generelt nedslitte. Fuktighet registrert på bad.

Teknisk verdiberegning

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):

Kr. 1 075 000,-."

Kjøper overtok boligen 13.06.2008 (**bilag 1**). I brev av 19.06.2008 (**bilag 5**) reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over råteskader i bærekonstruksjonen, yttervegger og bjelkelag. Av reklamasjonen hitsettes:

"... Vi hadde planlagt å utvide gulvarealet i 2.etg, og skulle derfor rive kneveggene. Da dette ble gjort fjernet vi også kledning på ytterveggen. Dette avdekket en betydelig råteskade i bærekonstruksjonen. På bakgrunn av denne oppdagelsen, valgte vi å avdekke all bærekonstruksjon i huset, for å avdekke omfanget av råte i konstruksjonen. Til vår store fortvilelse er det store råteskader, på flere steder i huset. Det er råte på ytterveggene og noe råte på bjelkelaget.

Det var ved besiktigelse av bolig, når vi var på visning og ved overtagelsen, ikke mulig å se disse skadene. Viser til takst over boligen, som ikke nevner noe de nevnte råteskadene. Det kan nevnes at det i taksten er anmerket at det er tegn til fuktskader på badet, men dette har ingen sammenheng med de øvrige råteskadene som vi nå krever dekket utbedringskostnader for.

Som en følge av avdekkede råteproblematikk, er vi påført betydelige ekstrakostnader som følge av dette. Vi har måtte rive innvendig kledning på yttervegger, fjernet gulvbord og himling med stubblofleire fra bjelkelag for å avdekke og senere utbedre skadene. Det blir også nødvendig å bytte kledning på ytterveggene når råteskadene skal utbedres. Det er også avdekket noe råte i yttertaket, samt at en lekkasje ble oppdaget...

... Vår påstand er at avdekket skade var skjult og er av vesentlig art, slik at det må dekkes av eierskifteforsikringen..."

I brev av 23.06.2008 ba selskapet kjøper om å innhente fagkyndig dokumentasjon for sitt krav (**bilag 6**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper rekvirerte Mycoteam AS, og det ble utarbeidet analyserapport datert 27.06.2008 (**bilag 7**). Av rapporten fremgikk det at det i prøver fra yttervegg hadde blitt avdekket gamle råtesoppskader av huspluggsopp. Videre ble det avdekket midd, muggsopp, svartesopp og tømnersopp. Av rapporten hitsettes:

"Vurdering

All fukttilgang må stanses, og råtesoppskadede materialer skiftes med en sikkerhetssone på ca 20 cm (i lengderetningen) inn i friske materialer. Det er ikke nødvendig med noen form for kjemikaliebehandling..."

Selskapet rekvirerte takstingeniør Karl Erik Pettersen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 29.07.2008 (**bilag 8**). Av rapporten hitsettes:

"KONKLUSJON

Det er avdekket råteskader i lafteplank i to hjørner i yttervegger og råteskade i halvparten av gulvbjelker i 2.etasje på den ene siden der de ligger inne i yttervegg. Dette medfører at yttervegg i hjørner fra grunnmur og opp til taket skiftes ut samt tilhørende ytterpanel. Råteskade del av gulvbjelker fjernes og disse forsterkes ved å laske på nye bjelker. Dette medfører at himling i etasjeskiller mot 2.etasje åpnes.

Ved min befaring var plater på yttervegger og innervegger fjernet. På etasjeskillerne var gulvbord, isolasjon og himlinger fjernet. Provisorisk gulv av sponplater lagt.

Etter min vurdering var det ikke nødvendig å "strippe" alle innvendige flater...

ÅRSÅK

Fuktskjoldene starter øverst på vegger mot yttertaket. Der den største skaden er kan det også sees fuktskjolder på undertaket.

Årsaken skyldes derfor mest sannsynlig utettheter i taktekkingen."

Utbedringskostnadene, inkludert utbedring av strippede vegger, ble av takstmannen vurdert til kr. 240 000,- inkl. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 29.07.2008 (**bilag 9**). I følge selskapet var det ikke grunnlag for å fastslå at det ble holdt tilbake opplysninger eller gitt uriktige opplysninger forut for avtaleinngåelsen etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre ble det anført at det ikke forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand etter § 3-9, 2.pkt. Her ble det blant annet bemerket:

"... Den overdratte eiendommen er fra 1926. Bad/WC og gang i 1.etasje ble tilbygget i 1964. Således står man ovenfor et meget gammelt hus som har vært gjenstand for betydelig slitasje og elde, noe som i seg selv er med på å senke Deres berettigede forventninger til eiendommen. Videre fremkommer det av salgsdokumentasjonen at huset holder en eldre utidsmessig standard og trenger

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

rehabilitering/oppussing. Det faktum at huset bærer preg av å være dårlig vedlikeholdt er også et forhold som er med på å senke de forventningene Dere kunne ha til huset.

Verdi- og lånetaksten utarbeidet i forbindelse med salget indikerer også at man har å gjøre med en eiendom som er i dårlig forfatning. Blant annet fremheves at det er generelle skjevheter i konstruksjonen, takstein er slitt og utgått på dato, taket har synlig svai og det er registrert taklekkasje og det er opplyst at gulv generelt er nedslitte. Det er også gjort et fradrag på kr. 1.075.000,- for alder, utidmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider.

Vi vil videre påpeke at Dere på visning måtte ha blitt oppmerksomme på at huset hadde en dårlig standard og at det var behov for betydelige moderniseringer...

... I denne saken er det tale om skjulte feil i form av råteskader i lafteplanker og gulvbjelker i 2. etasje. Vi vil vise til at årsaken til råteskadene i taket (lafteplanker) i følge takstingeniør Karl Erik Pettersen mest sannsynlig er utettheter i taktekkingen. Dette er således en skade som direkte skyldes et forhold Dere som kjøperer har blitt opplyst om i forbindelse med salget. Det vises til verdi- og lånetakst punkt 200 og 227. Det skal svært mye til for at en skjult skade som skyldes negative opplysninger gitt i salgsrapporten kan danne grunnlag for mangelsansvar etter avhendingsloven på selgers side...".

Kjøper rekvirerte takstmann Jan Petter Vie til å estimere utbedringskostnadenes størrelse, og det ble utarbeidet skaderapport datert 07.11.2008 (**bilag 10**). Av rapporten hitsettes:

"Konklusjon skadeårsak

Ved renovering av boligen ble det oppdaget råteskader på yttervegger, som er bygget opp av lafteplank. Det er også råteskader på flere gulvbjelker i etasjeskiller mellom 1 og 2 etasje. Skadene skyldes lekkasje fra taktekkingen. Da det ble oppdaget råteskader på flere ulike steder i boligen, mener undertegnede at det er nødvendig å fjerne utvendig kledning på hele boligen, for å avklare om det var flere steder det var råteskader. Inkludert i denne kalkulasjonen er derfor tatt med følgende arbeid:

Riving av utvendig kledning, riving av innvendige veggplater, riving av gulvbord og himlinger, der det er råteskadede bjelker. Ny utvendig panel, nye veggplater, reparasjon av bjelkelag, ny isolasjon, ny himling, nye gulvplater og overflatebehandlinger...

... Totalkostnader ved ovennevnte arbeider inkludert rigg og drift er kalkulert til kr 250.000,- eks mva."

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og påklaget selskapets avslag i brev av 18.11.2008 (**bilag 11**). Det ble opplyst at skadene nå hadde blitt utbedret, og det ble vist til takst av Vie (**bilag 10**) som estimerte kostnadene til kr. 312 500,- inkl. mva. Det ble anført at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt. Av brevet hitsettes:

"2. Skadeomfang

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Når det foreligger omfattende gamle skader, så er det utvilsomt resultat av en gammel lekkasje, som har blitt tettet. Større lekkasjer tetter seg ikke av seg selv. Det er derfor sannsynlig at en tidligere eier, før nåværende selger, har kjent til dette og unnlatt å opplyse om det.

3. Avhl. § 3-7

Det er tilbakehold opplysninger om en tidligere skade. Den skal være over 8 år gammel. Selger har bodd i boligen i 6 år. Det fremstår derfor som selger ikke har kjent til dette. Dette spørsmålet vil bli vurdert fortløpende...

5. Forventninger til bygningsdelen

Det anføres i brevet av 29.7.2008, side 2, tredje siste avsnitt at skaden direkte skyldes forhold som kjøper var opplyst om i forbindelse med salget. Det bestrides.

Det vises til punkt 200, som det fra Deres side hevdes er av betydning. Det fremgår der at det er skjevheter i konstruksjon, gulv/himlinger og yttertak. At et tak er skjevt, kan ikke tas til inntekt for at taket er lekk eller er på vei til å få en lekkasje i seg.

Det vises også til punkt 227. Det står der opplyst at det er en taklekkasje i overgangen til tilbygg. Det er på den andre siden av huset i forhold til denne lekkasjen, og har ingen sammenheng. Det vises også til at overganger mellom to deler av taket er den mest utsatte delen av takkonstruksjonen. Det er der det normalt oppstår lekkasjer og slike lekkasjer trenger ikke å si noe om den generelle tilstanden til resten av taket.

Det bestrides følgelig at det er gitt informasjon som skulle tyde på at dette taket hadde svakheter, som utgjorde en fare for at det ville oppstå lekkasje på det sted som har oppstått lekkasje.

6. Forventninger til bygget generelt

Det var utarbeidet en relativt detaljert takst av Steinar Edvardsen, som var vedlagt kjøpet. Han har vist til saltutslag i kjellerhjørner, som gir forventninger om dreneringsproblemer. Han har vist behov for å bytte ut sanitærinstallasjoner. Kommentarene om badet varsler behov for å bytte ut alt der. Vinduene synes i sin helhet å trenge å byttes ut, samt ytterligere oppgraderingsbehov.

Det fremstår derfor naturlig ut fra de vedlikeholdsbehov som Edvardsen påpeker, at det er behov for oppgraderinger på 1 075 000,- som varslet i hans takst.

Når det kommer kostnader på over 300 000,- i tillegg til det som allerede er varslet, på andre bygningsdeler enn det som det er varslet oppgraderingsbehov på, så er det uventet. Det blir da for enkelt til å vise til at det generelt er varslet en del oppgraderingsbehov i boligen, når de oppgraderingsbehovene er så klart spesifisert. Slike varsler kunne vært av betydning dersom utbedringskostnadene var lavere, men når de ligger på over 10 % av kjøpesummen, så foreligger det en åpenbar mangel etter avhl § 3-9.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

7. Krav

Det kreves prisavslag på kr 312 500,- jfr avhl § 4-12."

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 27.11.2008 (**bilag 12**). Når det gjaldt selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 ble det bemerket:

"Til Deres anførsel om at det er gitt mangelfulle opplysninger om eiendommen vises det til at objektet er solgt som et dødsbo, hvilket betyr at det på ingen måte kan hevdes at selger var kjent med forholdene som er påberopt å utgjøre en mangel, utover hva som fremkommer av verdi- og lånetaksten, egenerklæringseskjemaet og det som var visuelt konstaterbart.

Vi besitter for øvrig ikke informasjon om hvem som eide huset før dette ble solgt til den nå avdøde [avdøde eier]. Vi finner heller ikke grunn til å spekulere i om vedkommende som solgte eiendommen til [avdøde eier] grovt uaktsomt eller forsettelig tilbakeholdt opplysninger i forbindelse med salget."

Når det gjaldt mangelsvurderingen etter § 3-9, 2.pkt ble det videre bemerket:

"Hva gjelder årsaken til skadene legger vi til grunn at disse skyldes lekkasje fra taket. Tatt i betraktning takets tilstand og det faktum at skadene hevdes å være skjulte, kan vi ikke se at det er upåregnelig at det kunne avdekkes forhold, til og med alvorlige forhold, som måtte utbedres.

Vi vil også vise til at kjøper har fått en uttrykkelig oppfordring til å undersøke taket nærmere...

... Hva gjelder Deres henvisning til at utbedringskostnaden utgjør 10 prosent av kjøpesummen, mener vi dette er irrelevant. Det vises til vårt brev av 29.juli 2008, hvor det fremkommer at de utbedringene som er og må foretas, etter vår oppfatning er forventbart ut fra kjøpekontrakten og dennes forutsetninger.

Vi er for øvrig forundret over at det kreves prisavslag lik utbedringskostnaden, uten at det er gjort fradrag for standardheving".

I brev av 27.04.2009 fremla kjøpers advokat bekreftelse fra nabo datert og signert 21.04.2009, hvor det fremgikk at den avdøde selgeren hadde kjent til de skjulte råteskadene bak konstruksjonen (**bilag 13**). I bekreftelsen opplyste nabo opplyste han hadde kjent tidligere eier av eiendommen, og at han ved flere anledninger hadde hjulpet til med dugnadsarbeider på boligen. Ved utskiftning av vindskiene kunne nabo bekrefte at tidligere eier hadde avdekket råteproblematikk. Kjøpers advokat fastholdt at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i brev av 14.05.2009 (**bilag 14**). Det ble anført at det var arvingene (selger) som var ansvarlig for opplysninger som ble gitt ved salget, og at det derfor ikke var relevant hvilken kunnskap avdøde måtte ha hatt om boligens tilstand.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I brev av 05.06.2009 (**bilag 15**) opplyste kjøpers advokat til selskapet om at nabo var svigersønn til avdøde eier, og at naboen hadde vært gift med selger (en av arvingene). Det ble anført at selger åpenbart hadde hatt kjennskap til råteproblemene, og at hun hadde tilbakeholdt opplysninger overfor kjøper.

Selskapet tilbakeviste kjøpers påstander i brev av 09.06.2009 (**bilag 16**). Her ble det bemerket:

” ... Selgers forhold til sin ektefelle.

Etter vårt syn kan ikke selger identifiseres med sin ektefelle/samboers kunnskap. Dette er også lagt til grunn av Benestad Anderssen (Kommentarer til avhendingsloven 2008). Det bemerkes også at selger og [nabo av eiendommen] ble skilt i begynnelsen av 1980-årene, og at de etter dette ikke har hatt særlig kontakt med hverandre.

Vi har for øvrig vært i kontakt med [nabo av eiendommen]. Han fortalte at han ikke kjente til om selger var kjent med hans utførelse av dugnadsarbeider på eiendommen, og at han neppe trodde at selger var kjent med noe råteproblematikk på eiendommen. Disse forhold ligger minst 20 år tilbake i tid, og vi kan ikke se at Deres anførsel rundt dette er tilstrekkelig sannsynliggjort.

Selgers forhold til avdøde [tidligere eier].

Denne side er kjent med at selger flyttet inn hos sin far noen år før han døde. Det finnes imidlertid ikke, på bakgrunn av de dokumenter vi besitter, holdepunkter for å anta at selger har utført arbeider på eiendommen eller på annen måte var blitt kjent med råteproblematikken...”

Kjøpers advokat klaget saken inn til KFFE i brev av 30.06.2009 (**bilag 17**). Det ble fastholdt at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt. Når det gjaldt avhl. § 3-7 ble det anført:

”Det anføres å være gitt mangelfull informasjon ved salget av bolig. Det gjelder både at det ikke er gitt informasjon om råteskadene i bærende konstruksjoner, men også at det ikke var opplyst om taklekkasjen som forårsaket de. Selger må ha skjønt at en slik taklekkasje medført fukt i konstruksjonen.

Det anføres at både avdøde [tidligere eier av eiendommen] kjente til dette og at [selger] måtte kjenne til dette. Det vises til følgende litteratur ... Roald Martinussen – Avhendingsrett s. 140-141 ... Harald Benestad Anderssen – Kommentartutgave avhendingsloven s. 156-157...

Det anføres at disse råteskadene åpenbart hadde innvirket på kjøpesummen. Det er av Protector anført at kjøper uansett skulle bytte ut disse bygningsdelene. At kjøper uansett skulle bytte ut konstruksjonen, fremstår som en underlig påstand. Det vises også til rapporten til takstmann Pettersen som selskapet engasjerte. Det vises øverst på side 3: ”I utgangspunktet hadde han tenkt å pusse opp ved å legge nye gipsplater på de eksisterende veggplater”.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det anføres derfor som ikke tvilsomt at forholdet, som utgjør over 10 % av kjøpesummen ville innvirket på handelen...

Når det gjaldt avhl. § 3-9, 2.pkt ble det videre anført:

"Det er ingen tvil om at han kjøpte en eldre bolig. Det er heller ingen tvil om at den var markedsført som et oppussingsobjekt. Kjøper kunne allikevel ikke forvente at det hadde vært en taklekkasje der for over 8 år siden, som selger kun hadde fikset ved å stoppe lekkasjen, uten å reparere skadene den forårsaket. Han kunne heller ikke forvente at det var skjulte skader i konstruksjonen, som ville koste over 300 000,- å utbedre ...

... Samlet sett anføres det at skaden som vil koste 312 500,- å utbedre, representerer et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente."

Kjøpers advokat fremmet krav om erstatning ut fra utbedringskostnadene, subsidiært prisavslag ut fra utbedringskostnadene. Det ble videre krevd forsinkelsesrenter fra 18.12.2008 (jf. bilag 11).

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE i brev av 22.07.2009 (**bilag 18**). Vedlagt selskapets brev fulgte e-post fra tidligere nevnte nabo av eiendommen, hvor følgende ble uttalt (**bilag 18**):

*"Hei,
Jeg tror ikke [selger/arving] kjente til råteproblemer i [eiendommen]. Utvendig/innvendig vedlikehold har jeg ingen kjennskap til."*

I oversendelsesbrevet fastholdte selskapet sitt tidligere standpunkt i saken, og fremholdte at saken måtte avgjøres på bakgrunn av selgers kunnskap om eiendommen. Hva gjaldt avhl. § 3-9, 2.pkt ble det vist til tidligere korrespondanse.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 05.08.2009 (**bilag 19**). Sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling med følgende merknader:

"Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret § 5 bokstav B. Etter denne bestemmelsen kan saker avvises fra realitetsbehandling dersom klagen "vanskelig lar seg behandle uten spesiell sakkyndig kompetanse, åstedsbefaring, gransking eller annen bevisvurdering".

I denne saken er det fremlagt flere bekreftelser fra naboen vedrørende de involverte parters kjennskap til boligens tilstand. Etter sekretariatets vurdering kan man ikke bygge på disse uttalelsene uten at man har anledning til å motta bevisførsel i form av vitneavhør av naboen. Sekretariatet kan ikke motta slik umiddelbar bevisførsel, og kan derfor ikke ta stilling til klagen."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets avgjørelse ble klaget inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 11.08.2009 (bilag 20). Her anførte kjøpers advokat:

"Saken ble avvist fra realitetsbehandling, da KKFE finner det nødvendig å vitneavhøre [nabo av eiendommen]. [Nabo av eiendommen] har gitt en klar skriftlig bekreftelse på hva som var den avdødes kjennskap. Dersom det skal fremmes et krav ovenfor KKFE der det hevdes å foreligge et avvik etter avhl § 3-7 eller avhl § 3-8, vil det i de overveiende antall tilfeller måtte følge med en bekreftelse fra noen andre enn kjøperne, som opplyser at selger har gitt mangelfull eller feilaktig informasjon. Dersom KKFE ikke behandler saker med skriftlige bekreftelser, betyr det i praksis at KKFE i realiteten ikke behandler krav der det anføres å foreligge et avvik etter avhl § 3-7 og avhl § 3-8.

Det fremgår tydelig av Martinussens bok at arvingene identifiseres med avdøde når de selger eiendommen. Dette fremstår det som KKFE har valg å unngå å kommentere.

Det opprettholdes at saken er tilstrekkelig opplyst og det bes om en avgjørelse i klagenemnda."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt fukt- og råteskader i boligen utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.