

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 223

06.12.10

Saken omhandler: Avhl §§ 3-7 og 3-9, annet punktum.

Enebolig fra 2001, ble i 2009 solgt "som den er" for kr 2.850.000,-. Det er reklamert over at vindsperrer ikke fungerer som de skal og at det er feil ved isolasjon, og at huset derfor er kaldt. Det er videre reklamert over at pipe mangler pipehatt, at det har oppstått sprekker i parketten etter værromslag, feil fall på garasjegulv, samt feil ved elektrisk anlegg i baderomsinnredning.

ØKONOMISK OMFANG: 70.375,- til 120.550,- inkl mva

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder vurderingen av hvorvidt den anførte feilen ved vindsperre og isolasjon utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, er nemnda i det vesentlig og resultat enige med KKFE sin vurdering av 27.08.10. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

I henhold til avhendingsloven § 3-7, utgjør forholdet en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få og den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på avtalen mellom partene.

Ut fra de sakkyndiges erklæringer, synes det å være liten tvil om at vindtettingen i boligen ikke er utført i samsvar med kravene som ble stilt til slik da boligen ble oppført i 2001. Det er imidlertid ingenting i den skriftlige dokumentasjonen som indikerer at selger kjente eller måtte kjenne til den mangelfulle utførelsen som sådan. Spørsmålet er imidlertid om selger kjente eller måtte kjenne til virkningene av den mangelfulle utførelsen – vindgjennomgang, kulde etc. KKFE har i sin vurdering vært noe i tvil til med hensyn til hvorvidt selger "måtte kjenne til" at huset ikke var fullt ut tilfredsstillende isolert. Ut fra de faktiske opplysningene som fremkommer i saken, kan nemnda ikke se at det er grunn til å betvile noen av partenes opplevelse av boligens varmeisolering. At selger og kjøper opplever isoleringen ulikt, kan blant annet ha sammenheng med kjøpers særlige kompetanse på området.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Nemnda har etter dette ikke funnet det sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til boligens mangelfulle isolering. Forholdet utgjør etter dette ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i sak 11874-002-730

Enebolig fra 2001, ble 24.03.2009 solgt "som den er" for kr 2.850.000,- jf. Kjøpekontrakt **(Bilag 1)**

Forutfor avtaleinngåelsen hadde selger fylt ut egenerklæringskjema for eierskifteforsikringen **(Bilag 2)**

Det fremkommer av erklæringen at selger har bebodd eiendommen siden 2001. Det er videre krysset av for "NEI" på spørsmål om selger kjenner til om det er/ har vært problemer med ildsted/ skorstein/ pipe.

J. Westlie & Sønner AS utarbeidet verdi- og lånetakst på eiendommen 25.02.2009. **(Bilag 3)**

I taksten står følgende under punkt "Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader":

"Trekonstruksjoner med utvendig behandlet panel. Trebjelkelag mellom 2. og 1. etg."

Under punkt om dører og vinduer står blant annet:

"2-lags hvitmalte vinduer med gjennomgående sprosser."

Eiendommen overtas uten forbehold 24.07.2009 jf. overtagelsesprotokoll **(Bilag 4)**

Ved brev datert 20.01.2010 reklamerer kjøper over diverse forhold ved eiendommen **(Bilag 5)**

Fra brevet hitsettes:

"Boligen har for høy termikk mellom 1. etg og 2. etg. Med det menes at vindsperrene ikke fungerer som de skal, eller mangler på viktige steder. Problemet er mest fremtredende i arkenes gulvkonstruksjon. I tillegg blåser det rett i på rafteloft slik at iskald luft transporteres inn under

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

kneveggene på loftet, og videre inn under samtlige gulv i 2. etg. Gulvene er furubord, lagt rett på takstol, og har ikke tilstrekkelig vind eller kuldebrosperre under. Feilen er framtrædende ved mye vind og blåst ute. Dette resulterer i at man kan kjenne det rett på kroppen at det blåser når man befinner seg i 2. etg. Vinden trekker opp mellom gulvplankene, og suger resten av huset tomt for varme ... Vinduer i begge etager er feil isolert eller mangler isolasjon på vitale og viktige steder. ... Isolasjon rundt bunnsvill mot såle er feil utført eller mangler på noen steder. ... Isolasjon i etageskille i vinfang er feil utført eller mangelfull. Enkelte steder er taket iskaldt. Dette er dessuten også gulvet i en av arkene.

To steder på bygningsnes utvendige raft vokser det istapper. Dette tydeliggjør feilen på bygningens vindsperre.

Pipa mangler pipehatt slik at regnvann renner ned røykrøret og ut av feieluka i stua i 1. etg. Dette er svært sjenerende.

Parkett gulv på kjøkken har fått lange 5 mm brede sprekker mellom bordene etter værerslaget nå i januar...

Garasjegulvet faller feil vei, slik at vann renner inn og samler seg i store dammer innerst....

Baderomsinnredning har defekt og brannfarlig belysning.”

Vedlagt reklamasjonen var en rekke bilder av forholdene.

Basement Experiments utarbeider udatert og usignert termografirapport over eiendommen. **(Bilag 6)**

Denne inneholder termografibilder fra bygningen. Fra rapportens sammendrag hitsettes:

”Bygningens Vindsperre og rafteisolasjon er feil eller mangelfullt utført. Vinddraget står inn i gjennom alle luftspalter i bygningens raft og trenger inn mellom gulvbordene i 2. etg. I tillegg er vindsperre feil utført under bygningens arker med samme resultat som over. Isolasjon i kneveggene på loft er ikke tilstrekkelig, noe som medfører stort varmetap og kuldebroer.

Alle bunnsviller i bygningen, det være seg i 1. etg eller 2. etg har inntrengning av luft på undersiden og inn under gulvlistene. Sannsynligvis mangler svillmembraner.

Dette, samt at gulvene i 2. etg mangler underbeplating eller papp, gjør at huset er trekkfullt og utett. På dager med vindbevegelse er den termiske utvekslingen så stor at bygningen har stort varmetap og ubekvem trekk og luftbevegelse innendørs.

Vinduer i 1. etg og 2. etg er feil eller dårlig isolert mellom karmen og bygningens stenderverk. Noepren isolasjonspølser eller dyttestrimler er utett. Karnapper i 1. etg har særlig stort varmetap.”

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Videre inneholder rapportens sammendrag skisser med beskrivelser. Om utbedring uttales det:

”For å utbedre feil og mangler, må raftenes underbekledning, og kneveggenes bekledning innvendig i hus, demonteres. Alle vinduslister ute og inne må demonteres og etterisoleres og tettes. Alle svillelekkasjer må tettes med isolerende skum og fugemasse. Membraner må monteres der det mangler eller er utett.”

Ved e-post datert 09.02.2010 uttaler selger seg om forholdene. **(Bilag 7)**

Fra e-posten hitsettes:

”- Undertegnede har ikke i vårt eierskap av Risengveien 70 hatt kjennskap til de påberopte mangler.

- ...
- *Pipe er helbeslått, uten pipehatt.*
- *Parkettgulv på kjøkken har ikke hatt sprekker som beskrevet i vårt eierskap.*
- *Baderomsinnredning med lys ble kjøpt ny hos Askim og Mysen Rør AS i 2001. Ikke hatt problemer med belysningen.”*

Ved brev datert 15.03.2010 fremsetter kjøper krav om dekning av 50 % av strømutfgiftene i perioden desember 2009 – mars 2010. **(Bilag 8)**

Kjøper anfører også:

”Forrige eier, ... har informert om at det nesten ikke var nødvendig å tilføre varme i bygningen på vinterstid, fordi det var et nytt og moderne isolert hus. Vi føler oss grundig lurt, all den tid varmen forsvinner ut med en gang.”

Dammyr Bygg AS utarbeider takstrapport 30.12.2009 (Åpenbart feildatert). **(Bilag 9)**

Det uttales om forhold knyttet til isolasjon:

”Dette forholdet kan betegnes som lite synlig. Dette er en bolig som er oppført i 2001. Disse forholdene er ikke påregnelig på en bolig som er bygget i 2001. TEK 97 er benyttet i dette byggeprosjektet. Normal levetid for Kuldebro/ trekk og mangelfull isolasjon er hele husets levetid.”

Vedrørende pipehatt uttales det:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

”Dette forholdet kan betegnes som lite synlig. Pipe er beslått med helt pipebeslag. Det er ikke påregnelig at det skal oppstå lekkasjer rundt pipe etter 9 år. Normal levetid for pipebeslag i overflatebehandlet blikk er 20-30 år.”

Vedrørende sprekker i parkett uttales det:

”Dette forholdet kan betegnes som godt synlig. Flyende parkett på betong med varme har en tendens til å bevege seg. Sprekker i en eller annen skjøt forekommer. Påberopt sprekk i kjøkken bærer preg av å være av eldre dato. Dette da det er smuss i sprekken og samme mørke farge i treverket. Om det hadde vært en uforutsett og plutselig hendelse, hadde treverket vært lysere i sprekken. Normalt vedlikeholdsintervall på eikeparkett med normal bruk er 5-10 år.”

Vedrørende garasjegulv uttales det:

”Dette forholdet kan betegnes som godt synlig. Garasjegulv har en svakke som medfører vannsamling av vann i midten av garasjen.”

Vedrørende baderomsinnredning uttales det:

”Dette forholdet kan betegnes som lite synlig. Downlight som leveres av produsent av baderomsinnredninger, kjøkken etc er av dårligere kvalitet enn de som er levert av elektrikere. Innfesting til pære smelter av varmen.”

Om skadeårsaken knyttet til isolasjon uttales det:

”Det er mangler ved utførelse av vindsperre og rafteisolasjon. Vind trekker inn i luftespaltene i raft. Dette medfører trekk i etgskille som kommer opp av sprekker i furugulv. Kalde gulver i 2 etg er da et faktum. I kne loft kan man tydelig se feilmontering av dampsperre og isolasjon. Varm luft trenger inn under dampsperran og treffer kald yttervegg ved raft. Kondens oppstår. Det er i dette huset benyttet raftepapp. Lufting av yttertaket skal presses opp mellom raftepapp og undertak. Når det oppstår manglende tetting ved raft, presses luften inn på undersiden av raftepapp.

Når det gjelder trekk langs bunnsviller i 1 etg har dette en sammenheng med manglende svillmembran/ svillelist. For å hindre at golvet blir kaldt innvendig langs yttervegg er det viktig at murkronen er nøyaktig avrette og at det tettes godt mot luftlekkasjer mellom svill og grunnmur.

Trekk rundt vinduer i 1 og 2 etg oppstår pga av manglende bunnfyllingslist på yttersiden ssamt manglende dampsperre/ tape på innsiden. Dette gjelder spesielt rundt vinduer i karnapp på kjøkken.”

Videre er det tegninger som viser utførelsen slik den skulle vært.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Vedrørende lekkasje i tilknytning til pipe uttales det at dette skyldes utettheter i helbeslått pipebeslag.

Vedrørende parketten uttales det at forholdet skyldes: *"naturlige sprekker som oppstår ved overgang vinter/vår. Dette pga at flytende parkett er i bevegelse."*

Om garasjegulvet uttales følgende om årsaken:

"Det var noen synlige svanker på garasjegulv ved befaringstidspunktet. Dette var godt synlig da snø og is hadde smeltet. Noe vann lå da på gulvet. Svankene ligger innenfor planhetstoleranser for ferdige overflater i bygg. I henhold til NS 3420-0. Kravet på garasjegulv med målelengde på 2 meter er +/- 12 mm. Dette gjelder da svanker og bulinger. Det har ikke oppstått noen form av skade pga svankene."

Om baderomsinnredningen uttales følgende:

"Varme fra downlightpærene påfører skader på godset i lampa. Dette i form av smelting."

Om utbedringen uttales det at man bør utbedre mangler i raft, langs bunnsvill og rundt vinduer. Videre uttales det at pipebeslag bør skiftes og at lamper i baderomsinnredning bør skiftes. Det uttales videre at det ikke er behov for reparasjon av parkett eller garasjegulv. Utbedringskostnaden settes til kr 70.375,- inkl mva.

Rapporten inneholder også bilder av forholdene.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 28.04.2010. **(Bilag 9)**

Det ble anført at det ikke forelå noen opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Videre var sprekker i parkett og fall på garasjegulv godt synlig på visning, slik at disse forholdene ikke kunne gjøres gjeldende som mangel etter avhl. § 3-10. Utbedringskostnadenes størrelse (om lag 2,4 % av kjøpesummen) gjorde videre at det ikke forelå et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2. pkt.

Kjøper påklaget selskapets avgjørelse pr. telefon til Protector, og stilte seg tvilende til at selger ikke har hatt kjennskap til isolasjonsproblemene som hadde vært klart merkbart for kjøper i vinter.

Selger uttalte seg i saken i e-post datert 03.05.2010. **(Bilag 10)**

Selger opplyste at alt av isoleringsarbeid og tetting av hus hadde blitt utført av Block Watne, og det ble fastholdt at de ikke hadde hatt kjennskap til noen av de reklamerte forhold. Selger hadde

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

heller ikke hatt høyere strømregninger sammenlignet med naboer, eller merket at det ”blåste” gjennom veggene. Selger vedla også en oversikt over strømforbruket sitt fra 2002 til 2007.

På bakgrunn av selgers forklaring fastholdte selskapet sin vurdering i e-post til kjøper datert 03.05.2010. **(Bilag 11)**

I brev av 21.06.2010 ba kjøper selskapet om å vurdere saken på nytt. **(Bilag 12)**

Vedlagt kjøpers brev fulgte uttalelse fra Basement Experiment **(Bilag 13)** datert 04.05.2010 (Etter hva Sekretariatet oppfatter, er kjøper ansatt hos Basement Experiments, og skriver uttalelsen.). Det ble her bemerket at prisoverslaget til Dammyr Bygg var satt for lavt. Veggene i alle soverom måtte åpnes for en sikker kontroll av vindsperrene og isolasjonens funksjon og utførelse, samtidig som at det måtte monteres inspeksjonsluker på rafteloftet. Samlet kompensasjon ble estimert til kr. 148 875,- inkl. mva. Beløpetfordeler seg med kr 120.000,- på utbedringskostnader, kr 5.000,- for økte strømkostnader, og kr 23.875,- i saksomkostninger.

Det fremkommer videre at man har snakket med firmaet som utarbeidet takstrapporten ved salget, og at dette har uttalt at verditaksten ville blitt satt adskillig lavere dersom man hadde vært kjent med de påberopte forhold. Det uttales videre at eiendommen skulle vært taksert som et rehabiliteringsobjekt. Det anføres at man ved vesentlighetsvurderingen etter avhl § 3-9, annet punktum må ta utgangspunkt i verditaksten på eiendommen og ikke salgssummen.

Vedlagt kjøpers brev fulgte videre skaderapport utført av takstmann Per Kristian Låche datert 16.06.2010. **(Bilag 14)**

Rapporten inneholder følgende beskrivelse av forhold knyttet til isolering etc:

”Sannsynlig mangelfullt utført arbeid – det er meget sannsynlig med kuldebroer her. Det kommer frem ved termofotogradering – store varmeforskjeller her.”

Vedrørende pipeløp uttales det:

”Vann som renner ut av feieluke er ikke unormalt ved at det regner ned i pipe og ut av feieluke, da denne ligger i bunnen av piperøret. Utbedring ved å montere pipehatt.”

Vedrørende parkett uttales det:

”Det kan være slik som det er vurdert av db Bygg AS sin rapport”

Vedrørende garasjgulv uttales det:

”Det kan være slik som det er vurdert av db Bygg AS sin rapport”

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Vedrørende elektrisk anlegg i baderomsinnredning uttales det:

”Det kan være slik som det er vurdert av db Bygg AS sin rapport.”

Utbedringskostnader for isolasjon/varmetap/kuldebroer, pipehatt samt el-arbeid på bad ble estimert til kr. 96 440,- eks. mva.

Selskapet avslo igjen kjøpers krav i brev av 29.06.2010. **(Bilag 15)**

Selskapet kunne ikke se at skadetaksten til Dammyr Bygg var for lav. Vedkommende takstmann drev eget entreprenørfirma og hadde inngående kjennskap til de reelle utbedringskostnadene. Det ble vist til selskapets vurdering av 28.04.2010. Kjøper ble informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

I e-post av 08.07.2010 klaget kjøper saken inn til KKFE. **(Bilag 16)**

Kjøper opprettholdt sitt standpunkt og viste til sakens dokumenter.

KKFE mottok sakens dokumenter fra selskapet 05.08.2010. **(Bilag 17)**

Det ble også fra forsikringsselskapets side henvist til tidligere korrespondanse.

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring behandlet saken 27.08.2010 **(Bilag 18)**

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse vedrørende isolasjon/kuldebroer/varmetap i boligen, manglende pipehatt, feil fall på garasjegulv, sprekker på parkettgulv samt elektrisk anlegg på bad og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven

Kjøper anfører at de ikke har blitt gitt tilfredsstillende opplysninger knyttet til isolasjonsproblemene i boligen, og viser til at det på vinterstid var veldig merkbart med trekk i boligen. Spørsmålet for sekretariatet blir da om selger har tilbakeholdt opplysninger før avtaleinngåelsen etter avhl. § 3-7.

Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som man kan gå ut fra at har virket inn på avtalen. I vilkåret ”kjente til” er det krav om at selger har hatt positivt kjennskap til problemer med en bolig, og unnlatt å opplyse om dette til

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

kjøper. I vilkåret "måtte kjenne til" er det krav om sterk klanderverdighet (grov uaktsomhet) fra selgers side; selger må være sterkt å bebreide for at han ikke har hatt kjennskap til de avdekkede forhold ved boligen.

Sekretariatet har under tvil kommet til at det gjennom sakens dokumenter ikke er tilstrekkelig dokumentert at selger kan klandres for at de ikke har hatt kjennskap til isolasjonsproblemene i boligen. For å avgjøre spørsmålet om hvordan denne kuldeproblematikken oppleves for en person i alminnelighet, vil det være behov for umiddelbar bevisførsel i form av vitneavhør av fagkyndige, samt befaring av den gjeldende eiendom. En slik bevisførsel er det ikke adgang til hos Klagekontoret for Eierskifteforsikring, jf. KKFEs mandat § 5. Sekretariatet kan kun vurdere saken ut fra en skriftlig saksbehandling gjennom sakens dokumenter.

Sekretariatet vil imidlertid bemerke at dersom det kan sannsynliggjøres at kuldeproblematikken er forhold som selger måtte ha hatt kjennskap til etter å ha bebodd eiendommen i 7,5 år, er sekretariatet av den oppfatning en opplysning om kuldeproblematikken ville ha virket inn på avtalen mellom partene, jf. innvirkningskriteriet i § 3-7, slik at det da vil foreligge en mangel ved eiendommen som selger kan holdes ansvarlig for.

Det er imidlertid ikke dokumentert gjennom saksdokumentene at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side etter § 3-7. Dette gjelder også de øvrige reklamerte forhold ved pipehatt, garasjegulv, parkettgulv og el-arbeid på bad.

Spørsmålet blir da om de avdekkede skader ved boligen er av en slik art eller omfang at boligen som sådan er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente ved inngåelsen av avtalen, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Ved vurderingen skal det stilles strenge krav til hvor stort avviket er sett i forhold til det objektivt sett forventbare. Forholdet må være av en slik art/omfang at risikoen bør plasseres hos selger.

Når det gjelder sprekker i parkett og feil fall på garasjegulv er sekretariatet på lik linje med selskapet av den oppfatning at dette er kosmetiske forhold som ikke utgjør noen mangel ved eiendommen etter avhendingsloven. Det vises i denne sammenheng til rapporten til Dammyr Bygg hvor det fremgår at sprekker i parkett er helt normalt og ikke utgjør svikt, samtidig som at svankene i garasjegulvet ikke utgjør noe avvik i forhold til forskriftskrav. Forholdene utgjør ikke noe avvik fra kjøpsavtalen, og da naturlig nok heller ikke et vesentlig avvik fra kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-1, jf. § 3-9.

Spørsmålet blir da om mangelfull isolasjon m.v, manglende pipehatt og feil ved el-arbeid utgjør et vesentlig avvik fra kjøper kunne forvente, jf. § 3-9.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Et viktig moment i vurderingen av hvorvidt forholdet utgjør et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. er hvilke opplysninger kjøper ble gitt forut for kjøpet, dvs. hvilke forventninger kjøper hadde på avtaletidspunktet.

I salgsdokumentene fremgikk det at boligen var bygget i 2001. Videre ble det opplyst at det elektriske anlegget ikke hadde blitt kontrollert av takstmannen, da dette måtte utføres av godkjent elektriker. Sekretariatet er av den oppfatning at det var ingenting i salgsdokumentene som kunne gi kjøper grunn til å forvente at boligen hadde feil ved isolasjon/varme, pipe og el-arbeid.

Det er i saken fremlagt to skaderapporter, en rapport fra Dammyr Bygg og en rapport fra takstmann Per Kristian Låche. I begge rapportene er utbedringskostnadene estimert.

Sekretariatet er av den oppfatning at man ved vurderingen av utbedringskostnadenes størrelse ved mangelsvurderingen må velge det utbedringsalternativ som gir kjøper en tilfredsstillende minimumsløsning. Sekretariatet legger derfor til grunn kostnader til Dammyr Bygg ved mangelsvurderingen, og at det vil koste kr. 70 375,- å utbedre forholdene.

Utbedringskostnadenes størrelse vurdert opp mot kjøpesummen er et moment i vesentlighetsvurderingen, jf. ordlyden i § 3-9 hvor det må foreligge et vesentlig avvik fra hva kjøper hadde grunn til å regne med "ut fra kjøpesummen" eller forholdene ellers.

I nylig avsagt dom fra Høyesterett av 09.02.2010 med referanse HR-2010-00233-A, bemerker Høyesterett at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må utgjøre ca. 5-6 % av boligens kjøpesum før vesentlighetskravet i § 3-9, 2.pkt kan tenkes å være oppfylt. Det skal mye til for at vilkåret er oppfylt dersom utbedringskostnadene ligger under denne terskelen.

Utbedringskostnadene sammenholdt med boligens kjøpesum utgjør i dette tilfellet ca. 2,4 % av kjøpesummen dersom man legger til grunn Dammyr Bygg, og ca. 4,1 % dersom man legger til grunn takstmann Låche.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at råteskader i yttervegg til anneks ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Vesentlighetsvurderingen er streng og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet er enig med kjøper i at kuldeproblematikk i boligen representerer et avvik fra hva kjøper måtte forvente. Dersom man ser på mangelens omfang utgjør imidlertid ikke forholdene et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare, jf. § 3-9, 2.pkt.

Det reklamerte forhold representerer ingen mangel etter avhendingslovens regler og er derfor ikke dekningsmessig under eierskifteforsikringen.”

Ved brev datert 14.09.2010 klages sekretariatets avgjørelse inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring. **(Bilag 19)**

Vedrørende avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9, annet punktum anføres det:

”Begge skaderapportene konkluderer med at feil av denne typen er umulig å ikke legge merke til når man bor i bygningen. Og at kjøper ikke kunne påregne feil av denne art i denne typen bygning.”

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om eiendommen har en mangel etter bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, annet punktum.