

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE – 211

20.10.10

**Saken omhandler:** Feil fall på terrasse og feil ved ventilasjon på bad og vaskerom, avhl. § 3-9, 2.pkt. Feil ved kloakkledning er avvist av sekretariatet og ikke er ikke påklaget til KFE.

Eierleilighet oppført i 2005, ble mars 2009 solgt ”som den er” for kr. 3 250 000,-. Overtakelsen fant sted 25.03.2009. I september/oktober 2009 reklamerte kjøper til selskapet over manglende ventilasjon i boligen, konstruksjonsfeil ved terrasse og lekkasje på vaskerom. Det ble utarbeidet skaderapport som konkluderte med feil ved boligens ventilasjon og da spesielt på bad og vaskerom, samt feil fall på terrasse (konstruksjonsfeil). Det ble utarbeidet pristilbud for skadene på til sammen kr. 198 750,-. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at utbygger ville påta seg å utbedre ventilasjonen, og at feil fall på terrasse ikke utgjorde noen mangel etter avhendingsloven. Etter flere avslag klaget kjøper saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet kom til at ventilasjon og terrasse utgjorde mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Det ble lagt vekt på leilighetens alder, opplysning om at leiligheten hadde god standard samt utbedringskostnadens størrelse. Selskapet har påklaget sekretariatets vurdering til KFE, og har innhentet nytt pristilbud fra samme firma som kjøper. Selskapet anfører at forholdene til sammen koster kr. 111 750,- å utbedre, slik at vesentlighetskriteriet ikke er oppfylt. Kjøper anfører at selskapet kun har innhentet priser for deler av den jobben som må gjøres, og fremholder at sekretariatets avgjørelse er korrekt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 198 750,- inkl. mva eller 111 750,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

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 utbedringskostnadens størrelse kunne være av betydning.

Selskapet synes i sitt brev av 09.03.10 å ha lagt vekt på at entreprenøren hadde påtatt seg ansvaret for ventilasjonsanlegget ved mangelsvurderingen. Slik nemnda ser det, har dette bare en viss betydning for mangelsspørsmålet, jf. Rt. 2007 s. 1587 avsnitt 47.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

---

I sin klage til nemnda av 29.06.10, legger selskapet til grunn at de totale utbedringskostnadene utgjør kr 111 750. Slik nemnda forstår saksdokumentene, har imidlertid selskapet uteglemt et par poster. For det første posten knyttet til klargjøring til påstøp på kr 25 000 inkl. mva. For det annet mva. på posten rigg og drift. Se i begge tilfeller Fauskes pristilbud av 07.12.09. Når nemnda også tar disse postene i betraktning, beløper de samlede utbedringskostnadene seg til ca. kr 140 000, hvilket utgjør om lag 4 % av kjøpesummen.

Som utgangspunkt for sin nærmere rettslige vurdering av vesentlighetskravet, fremgår det implisitt av selskapets brev av 09.03.10 at selskapet bygger på rettsoppfatningen som kom til uttrykk i Rt. 2010 s. 103. Den saken gjaldt salg av en 27 år gammel brukt enebolig for kr 2 230 000. Etter nemndas syn er det mer nærliggende i denne saken å ta utgangspunkt i mangelsvurderingen i Rt. 2007 s. 1587, som omhandlet salg av to år gammel leilighet av høy standard for kr 6 200 000. Selv om herværende sak verken gjelder en bolig som er like ny eller dyr som Rt. 2007 s. 1587, er både boligtypen, boligens alder og opplyste kvaliteter mer sammenlignbart med faktum i den saken enn i Rt. 2010 s. 103. I Rt. 2007 s. 1587 var vesentlighetskravet var oppfylt i en situasjon der utbedringskostnadene representerte 3,23 prosent av kjøpesummen.

Når nemnda legger vekt på mangelstypen, boligens alder, utbedringskostnadenes størrelse og omstendighetene for øvrig, har nemnda under tvil kommet til at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Forholdet utgjør derfor en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

### **Konklusjon:**

Selskapet gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-695

Eierleilighet ble mars 2009 solgt "som den er" for kr. 3 250 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

" ... **Byggeår** 2005.

... *Boligen var ny i 2005 og har meget gode kvaliteter...* "

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble kjøper opplyst at selger kjøpte boligen i 2007 og hadde bodd i boligen i 1,5 år. Videre fikk kjøper opplyst:

"**Pkt. 1.** Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Nei..."

... **Pkt. 8.** Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei.

**Pkt. 8.1.** Har det vært utført arbeider på taktekkning/takrenner/beslag? Svar: Nei."

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 28.01.2009 (**bilag 4**) Av rapporten hitsettes:

" ... **Sammenfattet beskrivelse**

... *Bolighus bygget etter vanlig god standard i 2006. Leiligheten har normal god standard...*

... **200 Bygning, generelt**

*Leiligheten har gode kvaliteter.*

... **227 Takkonstruksjoner**

*Flatt tak.*

**232 Taktekning og membraner**

*Taket er tekket med papp...*

... **262 Balkonger**

*Stor terrasse på ca 85 m2 med utgang fra stue. Tremmegulv...*

... **360 Luftbehandling, generelt**

*Balansert ventilasjonsanlegg."*

Kjøper overtok boligen 25.03.2009 (**bilag 1**). I brev av 19.09.2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over svært dårlig ventilasjon i boligen og vannlekkasje fra tak på vaskerom. Av reklamasjonen hitsettes:

"... *Vi har i ettertid oppdaget at boligen ikke har balansert ventilasjon, og at det tvert i mot er svært dårlig ventilasjon/lufting. Vi oppdaget også etter en tid at det var store vannansamlinger på terrassen.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Den 1. September oppdaget vi at det var vannansamling i taket på vaskerommet, skaden ble tilfeldigvis oppdaget 3 timer før vi reiste på ferie til Hellas. Vi kontaktet umiddelbart Unneland og Juvik som iverksatte foreløpige tiltak. Ettersom årsaken til vannansamling ikke er klarlagt, er det innvendige taket fremdeles åpent.*

*Noen måneder etter at vi hadde overtatt boligen ble vi av flere naboer gjort oppmerksom på at det har vært flere vannlekkasjer i bygget tidligere, blant annet en større lekkasje i seksjon 2 av sameiet samt at det skal ha dryppet vann fra taket i stuen i seksjon 1.*

*Det er særdeles bekymringsfullt at det oppstår flere vannlekkasjer på ulike steder av et nytt bygg som er under 5 år gammelt. Dette er forhold som selger ikke har gitt opplysninger om i egenerklæringskjemaet og som vi mener selger burde ha forstått var relevant for oss å vite om.”*

I brev av 22.09.2009 bekreftet selskapet mottak av kjøpers reklamasjon (**bilag 6**).

I brev av 10.10.2009 utvidet kjøper reklamasjonen til å omfatte mangelfull balansert ventilasjon, konstruksjonsfeil ved terrasse, lekkasje på vaskerom og tidligere lekkasjer i boligen (**bilag 7**). Av brevet hitsettes:

*”1. Mangler balansert ventilasjonsanlegg. Selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen.*

*2. mangelfull/ikke tilfredsstillende ventiler. Selger har unnlatt å gi negativ informasjon.*

*3. Konstruksjonsfeil terrasse/tak 1.etasje, store vannansamlinger – ikke tilfredsstillende fall og avløp/nedløp. Det eksisterer vesentlige skjulte feil ved eiendommen.*

*4. Lekkasje på vaskerom – årsak ikke klarlagt.*

*5. Vi er i ettertid blitt gjort kjent med at det har vært flere vannlekkasjer tidligere. Selger har unnlatt å gi negativ informasjon...”*

Vedlagt kjøpers brev fulgte skaderapport vedrørende boligens ventilasjon fra takstingeniør Knut Farestvedt datert 05.10.2010 (**bilag 8**). I rapporten bemerket takstmannen følgende vedrørende ventilasjonen:

*”... Boligen (A+B) har spalteventiler i alle oppholdsrom og lufterventiler i vinduer, unntatt stue i 2 etg, har kun spalteventiler 2 stk i vinduskarm.*

*Ventiler i boligen er ikke ført gjennom konstruksjon via utsparing, kun gjennom yttervegg t.o.m gu-gips bak kledning, dette vil føre til problemer (spesielt fra våtrom) bak fasade som består av lekter (trevirke), liggende kledning (trevirke) og fasadeplater. Problemer som fuktighet/mugg råte i trekonstruksjoner over tid.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Se bilder, mangler ventiler:*

*... Vegg utenfor bad 2 etg, ingen ventil ... Vegg utenfor vaskerom 2 etg, ingen ventil ... Det er krav til avtrekk fra våtrom / vaskerom, disse skal selvsagt føres helt gjennom vegg ... Bilde viser vaskerom og ventil i vegg innvendig...*

**... KONKLUSJON**

*Utbedring av ventilasjon... ”.*

Vedlagt kjøpers brev fulgte også skaderapport over feilkonstruksjon terrasse og fukt i innvendig vaskerom utført av takstingeniør Farestvedt datert 06.10.2010 (**bilag 9**). Av taksten hitsettes:

**”... SKADEOMFANG / BYGNING**

*Vannansamling på terrasse over 1.etg + fukt innvendig tak/vegg på vaskerom 2.etg.*

*Se bilde av vaskerom under:*

*... Fuktighet i tak tyder på at enten er tekking utett, eller det kan være kald luft fra ventil mot himlingsplater, fører til kondens / fukt pga temperaturforskjell, spesielt med tanke på rommets anvendelse (vaskerom, naturlig høy luftfuktighet).*

*Rommet mangler mekanisk avtrekk som skal være på våtrom. Må utbedres.*

**ÅRSAK**

*Vaskerom mangler avtrekk (mekanisk), mulig lekkasje i yttertak.*

*Taktekking er utført feil i.h.h gjeldende / preaksepterte løsninger for taktekking av flate konstruksjoner...*

**... KONKLUSJON**

*Taktekking og fallforhold (over 1.etg) må utbedres, mekanisk avtrekk må monteres på vaskerom 2 etg. FDV plan for begge seksjoner må fremskaffes/leveres... ”.*

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 13.10.2009 (**bilag 10**). Avslaget ble begrunnet med at kjøper hadde reklamert for sent etter avhl. § 4-19 første ledd. Av avslaget hitsettes:

*”Av reklamasjonen går dere overtok eiendommen 22.03.2009. Vi mottok reklamasjonen 22.09.2009, 6 måneder senere...*

*... Reklamasjon mer enn 4 måneder etter at forholdet ble oppdaget er normalt for sent ... I Dette tilfellet er reklamasjonen fremmet seks måneder etter at forholdene ble oppdaget, noe som utvilsomt er for sent... ”.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Kjøper opprettholdte sin reklamasjon i brev av 20.10.2009 (**bilag 11**).

I e-post av 21.10.2009 (**bilag 12**) anførte selskapet at kjøper burde ha oppdaget at boligen ikke hadde balansert ventilasjon den første uken da man tok boligen i bruk. Videre måtte kjøper ha sett at det samlet seg vann på terrasse/tak ved den første nedbørsdagen. Kjøper hadde derfor ikke reklamert innen rimelig tid etter at de burde ha oppdaget forholdet, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper påklaget selskapets vurdering i brev av 22.10.2009 (**bilag 13**). Det ble presisert at vannskaden på vaskerom hadde blitt oppdaget 1. september 2009. Det var ved rekvirering av sakkyndig for å vurdere årsaken til vannansamling at det ble avdekket at ventilasjonen i boligen ikke var forskriftsmessig utført. Vannansamling på terrasse ble videre først avdekket i slutten av august 2009. Kjøper tilbakeviste derfor selskapets anførsel om at de hadde reklamert for sent.

I e-post av 07.12.2009 oversendte kjøper pristilbud innhentet av Ole-Reidar Fauske (**bilag 14**). Utbedringskostnader for terrassen, mekanisk avtrekk på vaskerom samt utbedring av ventilasjon på bad ble samlet estimert til kr. 198 750,- inkl. mva. Av tilbudet hitsettes:

*"1. Terrasse*

- Fjerne treplattning og rengjøre tekking slik at det er klart for påstøp, inkl container. Kr. 20.000,-
- Påstøp betong 5 cm, avretting med fall, glattet klar for flislegging. Kr. 52.000,-
- Keramisk flis utv. Bruk (250,-/m<sup>2</sup>) + montering. Kr. 40.000,-

*2. Mekanisk avtrekk vaskerom.*

- Lukke åpning i tak på bad + maling Kr. 15.000,-
- Lukke åpning i tak på bad + maling Kr. 8.000,-

*3. Ventilasjon fra bad ut gjennom yttervegg flis.*

Kr. 6.000,-

*4. Rigg & drift oven for nevnte arbeider*

Kr. 18 000,-

*Alle priser er eks. mva."*

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev av 09.03.2010 (**bilag 15**). Selskapet hadde videresendt kjøpers reklamasjon til utbygger som solgte boligen i 2005. Utbygger hadde påtatt seg å utbedre ventilasjon på bad og vaskerom, og det ble bedt om at kjøper samordnet dette med utbygger. Når det gjaldt konstruksjonsfeil ved terrasse bemerket selskapet videre:

*"... Selgerne [selger] opplyser at de ikke har kjent til de anførte manglene. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier at selger kjente til manglene. Vi legger etter dette til grunn at selger ikke har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om de aktuelle manglene. Membran på terrassen er i dag tett...*

*... Spørsmålet er da om forholdet utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand ...*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Vår vurdering er at det ikke foreligger en rettslig mangel jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt...

... Høyesterett påpeker at utbedringskostnadene bør utgjøre minst 5-6 % av kjøpesummen før det blir aktuelt å vurdere om forholdet anses som en vesentlig mangel. I denne saken er utbedringsomfanget opplyst å være 140 000 kroner som utgjør 4,3 % av kjøpesummen. Etter en helhetsvurdering av momentene fremlagt i saken vil ikke forholdet utgjøre en vesentlig mangel jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.”.

Vedlagt selskapets brev fulgte korrespondanse med utbygger vedrørende ventilasjon på bad og vaskerom (**bilag 16**).

Kjøper påklaget selskapets avslag og opprettholdte reklamasjonen i sin helhet i e-post av 08.04.2010 (**bilag 17**). Reklamasjonen ble i tillegg utvidet til å omfatte frosset kloakkrør. I januar 2010 hadde kloakkledningen fra septiktank til kumme frosset, og kjøper anførte at den ikke lå i en frostsikker sone. I følge kjøper ville utbedringskostnader for kloakken bli kr. 254 766,- inkl. mva. Kjøpers samlede krav ble satt til kr. 453 516,- inkl. mva.

Selskapet avsto igjen kjøpers reklamasjon i e-post av 09.04.2010 (**bilag 18**). Det ble anført at selger ikke var ansvarlig for feil som oppstod etter overtakelsen av boligen. Kjøper hadde heller ikke dokumentert at det forelå en mangel etter avhendingsloven. Etter selskapets vurdering var forholdet en sak mellom sameiet og utbygger.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 26.05.2010 (**bilag 19**). Av klagen hitsettes:

”... Etter vår vurdering utgjør det en vesentlig mangel ved eiendommen. Boligen ble oppført i 2005 og det forelå ferdig attest. Forholdene som er avdekket manglende fall på terrasse/tak og at kloakkledningen ikke ligger forskriftsmessig er alvorlige forhold som ikke skyldes normal slitasje eller bruk men er alvorlige konstruksjonsfeil. Eiendommen er således i vesentlig dårligere stand enn hva vi kunne forvente.

Den 09.03.2010 mottok vi svar fra Protector forsikring vedrørende den første reklamasjonen som gjaldt manglende fall på terrasse, feil ved ventilasjon på bad samt feil ved ventilasjon vaskerom. I svaret opplyses det at utbygger... vil påta seg ansvar for utbedring av ventilasjon bad og vaskerom. Forholdet er fremdeles ikke utbedret. Forholdet med kloakkledningen ble ikke berørt.”.

Vedlagt kjøpers klage fulgte blant annet kopi av brev som selskapet hadde sendt til utbygger datert 23.10.2009 (**bilag 20**). I brevet uttalte selskapet at de reklamerte forhold utgjorde mangler etter bustadoppføringsloven. Kjøper anførte derfor i klagen at selskapet i dette brevet hadde erkjent at feil fall ved terrasse/tak og forskriftsfeil ved kloakkledning utgjorde mangel etter avhendingslovens regler.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 17.06.2010 (**bilag 21**). Sekretariatet avviste spørsmålet knyttet til kloakkledning. Videre kom sekretariatet til at feil ved ventilasjon på bad/vaskerom og feil fall på terrasse utgjorde mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. Når det gjaldt kloakkledning bemerket sekretariatet:

*"Når det gjelder reklamasjon knyttet til forskriftsfeil ved kloakkledning, har sekretariatet kommet til at forholdet må avvises fra realitetsbehandling ved Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, bokstav b) hvor etter sekretariatet kan avvise fra realitetsbehandling saker som "vanskelig seg behandle uten spesiell sakkyndig kompetanse, åstedsbefaring, gransking eller annen bevisvurdering".*

*Det er ikke fremlagt noen sakkyndig skaderapport i saken. For at sekretariatet skal kunne gjøre seg opp en formening om hvorvidt det foreligger en mangel i saken finner sekretariatet det nødvendig å ha tilgang til skadedokumentasjon som viser den anførte mangel. Klagekontoret for Eierskifteforsikring bygger sine avgjørelser utelukkende på den fremlagte skriftlige dokumentasjon i saken, og finner at det ikke er tilstrekkelig grunnlag i dokumentasjonen til å kunne foreta en tilfredsstillende vurdering av om det foreligger en mangel.*

*Feil ved kloakkledning avvises derfor fra realitetsbehandling hos KKFE."*

Videre når det gjaldt ventilasjon og terrasse bemerket sekretariatet:

*"Spørsmålet blir da for sekretariatet hvorvidt feil ved ventilasjon på bad og vaskerom, samt feil fall på terrasse utgjør mangel etter avhendingslovens regler som selger kan holdes ansvarlig for.*

*Kjøper viser i sin klage til KKFE til at selskapet overfor opprinnelig utbygger har gitt uttrykk for at de avdekkede forhold utgjør mangel etter bustadoppføringsloven, og således har erkjent ansvar for forholdene. Etter sekretariatets syn kan dette brevet imidlertid ikke sidestilles med en erkjennelse av at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9. Mangelsvurderingene i de to lovene er forskjellige, og en mangel etter bustadoppføringsloven trenger ikke å utgjøre en mangel etter avhendingslovens regler. Selskapet har således ikke erkjent at det foreligger mangel etter avhendingsloven.*

*Sekretariatet vurderer først om det foreligger opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. § 3-7 eller 3-8.*

*Slik sekretariatet ser det er det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger har gitt uriktige opplysninger eller tilbakeholdt opplysninger om ventilasjon eller terrasse forut for avtaleinngåelsen. Det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav, jf. alminnelige bevisbyrderegler. Det er ingen holdepunkter i sakens dokumenter som gir grunn til å tro at det er snakk om opplysningssvikt fra selgers side.*



# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*De reklamerte forhold utgjør etter dette ingen mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.*

*Spørsmålet blir da om feil fall ved terrasse og feil ved ventilasjon på bad og vaskerom er av en slik karakter 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.*

*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 salgsprospektet fikk kjøper opplyst at leiligheten var bygget i 2005 og var 4 år gammel på avtaletidspunktet. Videre fremgikk det av verdi- og lånetaksten at boligen hadde vanlig god standard fra 2006, at boligen hadde en 85 m<sup>2</sup> stor terrasse og balansert ventilasjon. Sekretariatet er av den oppfatning at det var ingenting i salgsdokumentene som kunne gi kjøper grunn til å forvente at boligen hadde feil fall på terrasse og feil ved ventilasjon på vaskerom og bad.*

*Det fremgår av skaderapportene fra takstingeniør Farestvedt datert 05.10.2009 og 06.10.2009 at verken terrasse/taktekking eller ventilasjon tilfredsstillte de gjeldende forskriftskrav fra byggetidspunktet. Feilene har ført til lekkasje fra tak, og det er fare for ytterligere fuktskader dersom ventilasjon ikke blir utbedret.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at mangelens art i dette tilfellet kan gjøre at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt anses for å være oppfylt. Dette sett i sammenheng med de positive opplysninger som kjøper fikk vedrørende boligens tilstand.*

*Et annet viktig moment i vesentlighetsvurderingen er utbedringskostnadenes størrelse vurdert opp mot boligens kjøpesum. Det må foreligge et vesentlig avvik fra hva kjøper hadde grunn til å regne med "ut fra kjøpesummen" eller forholdene ellers, jf. § 3-9, 2.pkt.*

*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.*

*Dersom man legger til grunn utbedringskostnadene til Ole-Reidar Fauske, utgjør utbedringskostnadene i dette tilfellet ca. 6,1 % av boligens kjøpesum. Rent kvantitativt sett er dette tilstrekkelig til å utgjøre et vesentlig avvik etter § 3-9, 2.pkt.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Etter en helhetsvurdering har sekretariatet kommet til at forskriftsfeil ved terrasse og ventilasjon utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Mangelens art og omfang gjør at vesentlighetskravet i § 3-9, 2.pkt er oppfylt. Det reklamerte forhold representerer en mangel i henhold til avhendingsloven, og forholdet bør derfor også være dekningsberettiget under selgers eierskifteforsikring.

Sekretariatet vil også bemerke at forholdet ved ventilasjonen kan gjøres gjeldende overfor selger, selv om utbygger har påtatt seg ansvaret for å utbedre forholdet. Det vises til at det er selger som er kjøpers kontraktspart, og kjøper bestemmer da selv hvem de vil rette sitt mangelskrav mot, jf. avhendingsloven § 4-16.

Sekretariatet tar etter dette ikke stilling til utmåling av prisavslagens størrelse etter avhl. § 4-12. ”.

Selskapet påklaget sekretariatets vurdering til KFE i brev av 29.06.2010 (**bilag 22**). Her ble det bemerket:

”Vi viser til avgjørelse til KKFE hvor det er lagt til grunn i kravet fra kjøper, et tilbud fra Ole-Reidar Fauske. Dette for å rette opp feilene i ventilasjon og feil fall på terrasse.

I dette tilbud er det tatt med standardheving i form av nye fliser for terrasse og klargjøring for å legge dette på terrassen. Standardhevingen utgjør da kr 87.000,-.  
Samlet sum i kravet utgjør kr. 198.750,- inkl. mva.

Kravstiller har kjøpt en terrasse med treplattung hvor det er feil fall mot sluk.

For å rette opp denne mangelen er det innhentet tilbud på kun dette arbeidet. Se vedlagt e-post fra Ole-Reidar Fauske.

- Avretting av terrasse    kr. 65.000,-
- Feil med ventilasjon    kr. 28 750,- (vil bli utbedret av [utbygger])
- Rigging og drift        kr. 18.000,-

**Sum**                            kr. 111.750,-.

Denne mangelen utgjør da totalt 3,4 % av kjøpesum i denne saken. Vi ber da at Klagenemnda for Eierskifteforsikring vurderer saken på nytt, i henhold til § 3-9, 2.pkt. ”.

Vedlagt selskapets brev fulgte e-post fra Ole-Reidar Fauske datert 29.06.2010 (**bilag 23**). Pris på avretting av terrasse med 5-7 cm betong ble satt til kr. 52 000,- eks. mva.

Kjøper kommenterte selskapets klage i brev til KKFE datert 06.09.2010 (**bilag 24**). Her ble det bemerket:

# KKFE

---

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

”... 1. Leiligheten var 4 år gammel på avtaletidspunktet og den 85 kvm store terrassen var en betydelig del av kjøpet, og fremstod tilsynelatende i god stand, også i salgsdokumentene. Protector har nå innhentet pris på **kun enkelte deler** av jobben for utbedring av terrassen. Dette gir selvfølgelig ingen mening – trebord må fjernes før videre arbeide kan utføres og betongdekket må belegges med en overflate som kan gi en tilfredsstillende bruk og muligheter for normalt renhold – lik den fremstod ved salget.

*Dette kan også Unneland og Juvik ved Ole-Reidar Fauske bekrefte.*

2. Protectors argumentasjon om at [utbygger] ”vil ta ansvar for de mangler som hefter etter Bustadoppføringsloven” kan vi ikke se har noen relevans for saken. Vi har valgt å bruke vår rett til å reklamere mot vår kontraktspart – selger ved Protector.

*Kan for ordens skyld informere om at skader ifb. vannansamlinger grunnet manglende ventilasjon ikke er utbedret pr. dags dato.”.*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt ventilasjon på bad og vaskerom samt feil fall på terrasse utgjør mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.