

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 077

25.05.08

Saken omhandler: Carport og badersgulv, avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt

Selveierleilighet oppført i 1992, ble i mai 2007 solgt "som den er" for kr 2.750.000,-. Overtakelsen fant sted 16.07.2007. En måned etter overtakelse reklamerte kjøper til selskapet over boligens carport. Kjøper hadde oppdaget at carporten manglet drenering fra takrenne, samt manglende drenering av konstruksjonen. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning at det hadde blitt gitt risikoopplysninger i salgsdokumentene vedrørende carportens tilstand. Kjøper klaget saken inn til KKFE, som avsto kjøpers krav på bakgrunn av at kravet ikke var dokumentert med skaderapport. Kjøper innhentet skaderapport og ba selskapet vurdere saken på nytt. Rapporten avdekket mangelfull drenering for bortledning av vann fra takrenne, samt manglende drenering av carportens konstruksjon. I tillegg ble det oppdaget feil på carportens fundament som resulterte i at garasjen måtte rives og bygges opp på nytt. Rapporten avdekket videre feil fall på badersgulv i boligens bad, og kjøper utvidet reklamasjonen til også å omfatte dette forhold. Selskapet avsto igjen kjøpers krav med den begrunnelse at kjøper hadde fått risikoopplysninger vedrørende carport, samtidig som at det ikke var noe som tydet på at badet hadde skader. Kjøper klaget igjen saken inn til KKFE, hvor sekretariatet ga kjøper medhold i sitt krav vedrørende carport. Sekretariatet var av den oppfatning at kjøper måtte forvente skader som følge av manglende drenering av carport, men at det var upåregnelig for kjøper at det var feil på carportens fundament. Sekretariatet avsto imidlertid kjøper krav vedrørende badersgulv. Kjøper har påklaget sekretariatets avgjørelse, og saken vil nå bli behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: carport ca. kr 150.000,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

For at eiendommen skal kunne anses for mangelfull etter lovens § 3-9 annet alternativ, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Foruten utbedringskostnadens størrelse, tas det i vurderingen blant annet hensyn til eiendommens alder, inntrykket eiendommen ga ved besiktigelsen, gitte opplysninger og kjøpesummens størrelse.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Baderom

Det påberopte forholdet synes å være så vidt marginalt at det neppe kan anses utgjøre en mangel. Uansett er det et absolutt vilkår for å kunne tilkjennes prisavslag er at forholdet medfører et verdiminus ved eiendommen, jf. Ot.prp. nr.66 (1990-91) s. 107. Slik saken ligger an, kan nemnda ikke se at dette er tilfellet.

Carport

I spørsmålet om hvorvidt de avdekkete forhold ved garasjen utgjør en mangel, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet, medlemmene Leisner og Vold er i det vesentlige enig med sekretariatet sin vurdering av 04.03.08. Avgjørelsen er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne. Et prisavslag må i denne sakne fastsettes skjønnsmessig. Flertallet har ut fra hva klager hadde grunn til å regne med, intet å utsette på sekretariatets vurdering.

Mindretallet, medlemmet Anderssen, mener for sin del at det ikke foreligger en mangel. Mindretallet ser det etter en helhetsvurdering slik at eiendommen er i dårligere stand, men ikke vesentlig dårligere stand enn hva klager hadde grunn til å regne med.

Erstatning

I henhold til avhendingslovens § 4-14 kan kjøper kreve erstattet de utgifter han har hatt til sakkyndig bistand dersom det avdekkede forhold må anses for å ha vært en hindring som lå innenfor selgers kontroll.

Med bakgrunn i den fremlagte dokumentasjon legger nemnda til grunn at feilen ved carporten, utover hva som var opplyst i salgsdokumentasjonen, var et forhold som var skjult for begge parter.

En skjult mangel som forelå på avtaletidspunktet vil som hovedregel være å anse som en hindring utenfor selgers kontroll. Det vises her til Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 109, jf. Ot. prp. nr. 80 (1986-87) s. 92. Klager er derfor ikke berettiget erstatning for de utgifter han har hatt til sakkyndig bistand.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er avgitt med slik dissens som fremgår ovenfor.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-288

Selveierleilighet ble i mai 2007 solgt "som den er" for kr 2.750.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

"Flott tre roms selveierleilighet i et veletablert og attraktivt boligområde i Bo i Nord".

I verdi- og lånetakst datert 05.03.2007 (**bilag 3**) ble det opplyst:

Terrengforhold:

Tomten var tildekt med ca. 1 meter snø ved befaring ... Fall i terreng i forhold til grunnmur er ikke vurdert.

6. Eiendommens bygninger:

B. Carport. Byggeår: 2001.

Bad og vaskerom:

Bad 1.etasje: Fliser på gulv med gulvvarme. Fliser på vegger. Downlights i himling. Påkostet innredning med heldekkende servantplate, hjørneboblekar, dusjkabinett med herdet glassvegger, veggmontert wc ... Søk med fuktindikator i bad, rundt boblebadekar, viste ingen indikasjoner på fukt.

Generelt om andre bygg:

Bygg B: 33 m² Carport av stålkonstruksjon. Vegger mot terreng av lettklinkerblokker med sprekker grunnet jordpress. Innvendig forsterket med jernbjelker. Terrasse på taket.

11. Teknisk verdiberegning:

... Beregnede byggekostnader, Bygg B: kr. 176 400.

Kjøper overtok eiendommen 16.07.2007 (**bilag 1**). I brev av 27.08.2007 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 4**). Det ble reklamert over boligens carport. Kjøper hadde oppdaget at carporten hadde mangelfull drenering for bortledning av vann fra takrenne, samt manglende drenering av konstruksjonen. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"For installering av overvannsrist foran carporten, søkte jeg etter ledningen fra taknedløpet. Dette viste at taknedløpsrøret IKKE er koblet til noe før for bortledning. I stedet er det koplet til et håpløst forsøk på lokal infiltrasjon i form av en ca 6 m lang Ø100 mm drens-slange som ligger bare ca 0,2 m under innkjørselen langsetter carportfronten. Røret ligger i kompakte etter alt å dømme svakt

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

permeable masser. Det har heller ikke lufting, fall eller andre forutsetninger for å kunne fungere. I følge beboer i seksjon 3, er det dessuten grunt til fjell. Uansett vil et slikt anlegg fryse igjen slik at kapasiteten om vinteren, ved mildvær/tining av snø, vil være enda mindre enn i dag.

I dag ble det også avdekket manglende drenering av konstruksjonen:

Gjennom de nevnte graverarbeidene, som bestod i midlertidig senking av carportens plenum med 0,1-0,2 m, oppdaget jeg like under overflata vannspeil i grunnen ved carportens bakvegg. Det dukket på samme måte frem betydelig fukt også langs sørveggen, selv om det ikke kunne påvises noe vannspeil. Dermed er det påvist fukt langs begge de to ytterveggene i lettklinker."

Videre kommenterte kjøper angående dreneringen:

"Etter hva som nå er avdekket, tviler jeg på at jordtrykket i seg selv er problemet til sprekker, men at de problemer som er anmerket snarere er relatert til frysing og tining, dvs. teleproblemer. Dette er langt mer alvorlig og kan bare løses ved etablering av drenering i underkant av hele konstruksjonen og evt. masseutskiftning..."

... Ettersom det dreier seg om alvorlige skjulte feil og mangler som ikke kunne oppdages av meg før det i dag ble gravd opp i området, må jeg nødvendigvis kreve prisavslag som fullt ut dekker kostnadene med oppretting. Dessuten mener jeg at verdi- og lånetaksten er direkte feilaktig og at de virkelige årsaken til sprekker i muren er vesentlig mer alvorlig."

Vedlagt reklamasjonen fulgte bilder av carporten (**bilag 4**).

Selskapet av slo kjøpers reklamasjon i brev av 03.09.2007 (**bilag 5**). Det var ikke holdepunkter i sakens dokumenter for å anta at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 og 3-8. Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, anførte selskapet:

"De opplysninger som er gitt i salgsdokumentasjonen gir etter vår mening kjøper en oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser for å finne ut omfanget ved problemene ved carporten. Det er opplyst om problemer vedrørende forholdet mellom carportens vegger og omliggende jordmasser. Det er opplyst om at garasjen ikke er tilstrekkelig motstandsdyktig mot vann.

Når man likevel velger å inngå avtale om kjøp, anses kjøper for å ha godtatt risikoen for eventuelle feil og mangler. Dette selv om årsaken til forholdene eventuelt skulle vise seg å være noe annet enn det man på avtaletidspunktet tror, og omfanget av utbedringene er mer omfattende enn antatt. Dette er bekreftet gjennom rettspraksis. Vi viser her til en avgjørelse fra høyesterett publisert i Rettstidende 2002 side 1425 (Bukkebodommen).

På bakgrunn av det som her er sagt, kan vi ikke se at selger, i henhold til avhendingsloven, bærer risikoen for de påviste forhold vedrørende carporten og vi kan således ikke imøtekomme noe krav om prisavslag/erstatning."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper ble i avslaget informert om klageadgangen til KFFE.

Kjøper klaget saken inn til KFFE i brev av 09.09.2007 (**bilag 6**). Kjøper fastholdte sitt krav, og anførte at porten var såpass ny (2003) slik at fravær av drenering til takrenne og konstruksjon var i strid med forskrifter, anbefalinger, sedvane og forsvarlighet.

KFFE avviste kjøpers klage for behandling i brev datert 15.09.2007 (**bilag 7**). Av brevet hitsettes:

"Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring finner at saken ikke er tilstrekkelig opplyst for behandling.

De dokumenter som foreligger i saken er ikke tilstrekkelig til at det på bakgrunn av disse kan foretas en tilfredsstillende vurdering av saken. Det mangler dokumentasjon fra fagkyndig vedrørende den anførte feils art, omfang og antatt utbedringskostnader. I foreliggende sak er det kun selger i sin reklamasjon som har antatt hva utbedringskostnadene vil komme seg på uten å ha fremlagt dokumentasjon på pris og om den påberopte mangel faktisk er tilstede. I henhold til de alminnelige bevisbyrderegler tilligger det kravstiller å sannsynliggjøre at forholdet representerer en mangel ved eiendommen."

Kjøper fremla skaderapport utført av takstmann Rolf Nicolaisen datert 18.10.2007 (**bilag 8**), i oversendelsesbrev til selskapet datert 28.10.2007 (**bilag 9**). I rapporten ble det avdekket følgende mangler ved boligens carport (**bilag 8**):

1. Avløp i grunn for takvann fra dekke over garasje)carport mangelfull - ikke ledet til drenering eller ved tilstrekkelig avrenning fra terreng.
2. Fundament av Leca såleblokk under murer mangelfullt/feil utført. Såleblokker satt rett på dårlige/ustabile masser som inneholder matjord/torv, røtter og bløt leire.
3. Mangelfull telesikring av fundamenter, ingen isolering.
4. Ingen drenering utvending rundt grunnmur.
5. Grunnmur ikke pusset/slemmet på utsiden før grunnmurspapp var montert.
6. Grunnmurspapp dårlig festet på mur, har løsnet fra muren ved tilfylling av masser.
7. Stedlige masser bestående av matjord og leire fylt direkte mot mur uten drenerende masser av pukk avskilt med fiberduk.
8. Mur presset inn av jordtrykk/tele, sprekk i mur. Hjørneblokker knust av belastning.

I tillegg ble det i rapporten avdekket et forhold vedrørende boligens bad:

"1. Generelt lite fall på badegulv til sluk. Enkelte plasser ikke fall til sluk. Viser for øvrig til Teknisk forskrift av 1997."

De samlede utbedringskostnader for carport og baderom ble i rapporten satt til kr. 209.800,- eks.mva.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I oversendelsesbrev datert 28.10.2007 (**bilag 9**) anførte kjøper:

"... Det sistnevnte beviser at min tidligere hypotese om skadeårsak er riktig, dvs at det er manglende drenering/teleproblemer som er den egentlige grunnet til det såkalte "jordtrykket". Skadene er større enn tidligere antatt fordi bevegelser pga tele har ført til at lecaveggene delvis holder på å ramle sammen, noe som ble synlig ved oppgravingen (løsnete og løse lecasteiner som plukkes ned med fingrene)..."

... Jeg mener for øvrig at selger, som fikk veggen pusset opp på innsiden, nødvendigvis må ha sett at det var mange løse steiner og svært store sprekker i hjørneområdet. Selgeren må også ha sett at det innimellom var svært fuktig på bakken inne i carporten. Dette er forhold som det ikke er opplyst om..."

...Siden jeg uansett skulle ha fagkyndig bistand, fikk jeg utvidet befaringen til å omfatte også baderomsgulvet. Bakgrunnen for dette er at ved bruk av boblebadet (da blir det jo alltid en del vannsøl) samler seg opp temmelig mye vann på gulvet som må suges opp/tørkes opp. Rapporten viser da også at det ikke er fall til sluket som dessuten er feil plassert. Dette badet er jo renoveret i år 2000 og i følge andre beboere i sameiet er det utført av fagfolk. Selv med riktig utførelse av membraner etc så tåler jo ingen baderom at det står vann på gulvet. Selger må uansett ha visst om de praktiske problemene, men har unnlatt å opplyse om det. "

Selskapet avsto på ny kjøpers krav i brev av 12.02.2008 (**bilag 10**). Når det gjaldt carporten anførte selskapet:

"Kjøper har anført at det foreligger kjøpsrettslig mangel etter avhl. § 3-8 eller § 3-7. Selskapet finner ikke grunnlag for å tilkjenne prisavslag/erstatning på dette grunnlag. Selger har ikke hatt kunnskap om feil vedrørende garasjen utover det som er opplyst i salgsdokumentasjonen. Selskapet finner heller ikke at de omstendigheter som er avdekket er noe selger "måtte kjenne til". Når det gjelder vannspeil i garasjen, kjenner selger seg ikke igjen i kjøpers beskrivelse. Selskapet finner ikke grunnlag for å betvile dette. Kjøper har etter overtakelsen foretatt graving i garasjen for å klargjøre støping av guly. Selskapet kan ikke se synlig vannspeil kan tilbakeføres til tiden før overtakelsen.

Selskapet finner heller ikke grunnlag for prisavslag/erstatning etter avhl. § 3-9 annet punkt. Dette fordi forholdene ved garasjen ikke medfører at eiendommen i sin helhet er i vesentlig dårligere stand enn hva man kunne forvente. Det må ses hen til de opplysningene som forelå før salget ... Selskapet kan heller ikke se at nye opplysninger som fremkommer i skadetaksten medfører at eiendommen i helhet er vesentlig dårligere stand enn hva man kunne forvente ut fra kjøpesum og forholdene ellers, jf. § 3-9 annet punkt."

Når det gjaldt baderommet anførte selskapet videre:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Selskapet har konfrontert selger med kjøpers reklamasjon. Selger kjenner seg ikke igjen i kjøpers beskrivelse. Selger opplyser at han ikke har merket noe til at vann ikke renner unna eller blir liggende på gulvet. Selger har ikke hatt kunnskap om at badet eventuelt skulle være i strid med bygningsforskrifter. Badet er pusset opp før selger selv kjøpte boligen. Det er ikke kjent hvem som har utført oppussingen eller nøyaktig tidspunkt for når dette har skjedd. Selskapet finner ikke grunnlag for ansvar etter § 3-7 eller 3-8.

... I salgsdokumentene er det verken gitt positive eller negative opplysninger om baderommets tilstand eller at dette skal være pusset opp siden byggeår eller hvem som eventuelt skulle ha gjort dette. Kjøper har overtatt boligen med denne usikkerhet og må ta høyde for den risiko dette medfører.

Selskapet vil anføre at det er teknisk forskrift fra 1987 som gjelder for dette badet. Boligen er oppført i 1992. Teknisk forskrift av 1997 får ikke tilbakevirkende kraft. Hvilken forskrift som gjelder for baderommet er imidlertid ikke avgjørende for selskapets konklusjon.

Selskapet har gjennomgått innsendt skadetakst, men det fremkommer ikke av denne hvor stor fall til sluk det faktisk er, eller hvor i badegulvet det mangler fall. Problemet synes imidlertid å være av underordnet betydning. At det ved bruk av et boblekar blir noe vannsøl på gulv er ikke uvanlig. Det er ikke påvist skader som følge av dette. Forholdet utgjør ikke en vesentlig mangel ved en bolig som er solgt "som den er".

Kjøper klaget saken igjen inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 17.02.2008 (**bilag 11**). Kjøper fastholdte at selger måtte ha hatt kjennskap til carportens tilstand ettersom han hadde pusset opp muren på innsiden. Videre ble det anført at kjøper ikke kunne forvente slike skader av en nyere garasje.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ga kjøper medhold i sitt krav knyttet til carport i brev av 04.03.2008 (**bilag 12**). Når det gjaldt baderommet anførte sekretariatet:

"Det kommer av sakens dokumenter at boligens bad ble pusset opp før selgers eiertid, og selger anfører at han ikke har hatt kjennskap til at vannet blir liggende på gulvet etter bruk av boblebad.

Ut i fra sakens dokumenter finner sekretariatet det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har misligholdt sin opplysningsplikt i forbindelse med boligens bad. Det foreligger ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet for sekretariatet blir derved om manglende fall mot sluk utgjør et vesentlig avvik fra foreventet stand, 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...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Sekretariatet er på lik linje med selskapet enig i at det ikke er uvanlig med vannsøl på gulv etter bruk av boblekar. Når det ikke fremgår av skaderapport til Troms Takst AS at det har oppstått skader som følge av at vann ligger på baderomsgulv, kan ikke sekretariatet se at det foreligger et vesentlig avvik fra boligens forventede stand, jf. § 3-9, 2.pkt. Vesentlighetskriteriet er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen. Det vises i denne sammenheng til bestemmelsens forarbeider, Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 92, jf. Ot.prp.nr. 80 (1986-1987), hvor det fremgår at misforholdet mellom eiendommens tilstand og det kjøper kunne forvente må være "utvilsomt". "

Når det gjaldt carporten anførte sekretariatet videre:

"Heller ikke på dette punkt finner sekretariatet at selger har misligholdt sin opplysningsplikt i forbindelse med salget, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Kjøper har i salgsdokumentasjonen blitt gitt en rekke risikoopplysninger vedrørende carportens tilstand, og det kan ikke kreves at selgers opplysningsplikt går lenger enn å gi opplysninger om forhold han er klar over ..."

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, anførte sekretariatet:

ikke festet forskriftsmessig, de masser som er blitt f" ... Ettersom skaderapport av Troms Takst datert 18.10.2007 ikke er bestridt av selskapet, legger sekretariatet den til grunn i sin vurdering. I rapporten fremkommer det at det ikke er tilstrekkelig drenering for takvann fra overliggende terrasse, det er ikke noen drenering utvendig rundt garasjens grunnmur, carportens grunnmurspapp er ylt direkte mot garasjens mur er ikke blitt drenert, samtidig som at jordtrykk/tele har forårsaket sprekker i mur. Videre er det blitt avdekket feil i garasjens fundament: såleblokker er satt rett på dårlige/ustabile masser og fundamentene mangler telesikring og isolering.

Sekretariatet er av den oppfatning at på bakgrunn av opplysningen gitt i verdi- og lånetakst vedrørende sprekke i garasjeveggene grunnet jordpress, måtte kjøper påregne utbedring av garasjens grunnmur. Jordpress kan skyldes manglende fuktsikring av garasje, feil anvendte masser, manglende frostsikring rundt veggene. Med bakgrunn i de opplysninger som fremgikk av salgsdokumentasjonen utgjør disse forhold, etter sekretariatets syn, ingen mangel ved eiendommen.

Sekretariatet er imidlertid av den oppfatning at opplysningen gitt i verdi- og lånetakst ikke kjøper grunn til å forvente feil ved garasjens fundamentering. Såleblokkene er satt rett på dårlige/ustabile masser og fundamentene mangler telesikring og isolering. På bakgrunn av feil underlag og manglende frostsikring av fundamentene, må hele garasjen rives og oppføres på nytt. Skadens art vil i dette tilfellet kunne gjøre at vesentlighetskriteriet etter avhl. § 3-9, 2.pkt er oppfylt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Utbedringskostnadene vurdert opp mot kjøpesummen vil her være et moment av betydning. Etter skaderapport av Troms Takst er utbedringskostnadene knyttet til utbedring av garasjens fundament på ca kr. 45.000,- inkl. mva, og tilsvarer 1,6 % av boligens kjøpesum. Dette kan i seg selv være for lavt til at forholdet kan gjøres gjeldende etter avhl. § 3-9, 2.pkt.

Etter en helhetsvurdering av de ovennevnte forhold er sekretariatet likevel kommet til at fundamenteringsfeilene ved boligens garasje representerer et vesentlig avvik fra et kjøper kunne forvente med boligen, til tross for de opplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen."

Kjøper påklaget sekretariatets avgjørelse i brev av 03.04.2008 (**bilag 13**). Når det gjaldt baderommet bemerket kjøper:

"Salgsoppgaven viser flere bilder, deriblant fra baderommet. Det ser der ut til at badet har en god og moderne standard som knapt var vanlig i byggeåret 1992, noe som gjelder veggdekor, type Danline boblebadekar og type Foss skap-/servantinnredning. Visning i boligen forsterker dette inntrykket, da baderommet er det eneste rommet der det ikke er slitasjeskader eller synlige mangler ...

... I tillegg fikk jeg før kjøpetidspunktet tegningene av boligen fra megleren, noe som viste at baderommet opprinnelig hadde hatt 3 dører, dvs. før boligen ble endret fra bofellesskap til seksjonering en gang rundt 2000. Se vedlagte tegning. På tidspunktet for kjøpet var det som i dag bare en dør.

Min konklusjon er derfor at det for meg måtte være åpenbart at baderommet var renovert i nyere tid og mest sannsynlig etter 1999. På dette tidspunktet gjaldt altså TEK 97 som i dag.

Når det gjelder selgers påstand om at det ikke er observert vann stående på gulvet, så virker den merkelig. Dette henger sammen med at selger for det første opplyste å ha to viltre gutter i 3-4 års alderen. Selv om det var grunnen til salg av leiligheten pga for få soverom og for stor nærhet til farlig trafikk, så vil jo slike familier, såfremt barna bades, oppleve vann på badegulvet. Dernest er det fortsatt et faktum at vann som havner på gulvet ikke renner bort. For meg er det derfor innlysende at selgeren må ha forstått at badegulvet ikke har fall mot sluk. "

Når det gjaldt carporten kommenterte kjøper videre:

"Den sakkyndiges rapport viser klart at lecablokkene, spesielt inne ved hjørnet, var knust/smuldret opp. Dette gjelder ikke bare på baksiden, men også vendt inn i carporten. Dette må jo ha vært usedvanlig godt synlig før selgeren lot muren pusse på innsiden. Sannsynligvis har det allerede da vært mulig å se gjennom veggen og inn i de bakenforliggende jordmassene. Selgerens opplysninger om uvitenhet er etter min mening ikke troverdig.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Jeg ser at det stilles spørsmål ved om kostnaden til utbedring er vesentlig nok, da det vises til kr. 45.000. Jeg vet ikke hvordan dette beløpet kommer frem, da min summering fra rapportens side 3 (dessverre viser ikke rapporten summering av carport separat) at kostnaden er 97.243. eks mva. Slik klagekontoret resonnerer, så styrker altså dette min stilling som klager.

Mine dokumenterte utgifter er på kr. 113.763 eks. mva, dvs kr. 142.201 inkl mva nr det gjelder den fysiske utbedringen. I tillegg kommer kostnadene til sakkyndig rapport med kr. 8.550 inkl. mva. Mitt samlede og fullt berettigede krav vedr carporten er dermed kr 150.751 inkl. mva. I tillegg kommer selvsagt forsinkelsesrenter på vanlig måte fra ca 1.10.2007 og frem til innbetalingsdato.

Jeg skyter inn at de punktene der klagekontoret vesentlig gir meg medhold, med vekt på elendig fundamentering, manglende frostsikring og fravær av drenering, faktisk krever at absolutt alt av murvegger i carporten rives før disse forholdene kan rettes. Det er dermed ikke uventet at kostnadene blir såpass store som dokumentert her.”

I brev av 07.04.2008 varslet KFFE kjøper om at hans brev ble ansett som en klage over KFFEs avgjørelse, og at saken nå ville bli behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 14**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt baderom og carport representerer en mangel i henhold til avhendingslovens § 3-9, 2.pkt.