

# KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

### UTTALELSE KFE – 285

09.09.11

#### Saken omhandler:

Taklekkasje, fuktinnsig i kjeller og maurinvasjon på badrom, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Villa oppført i 1937, ble i april 2009 solgt "som den er" for kr. 4 500 000,-. Overtakelsen fant sted 15.05.2009. I august 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over vannlekkasje fra taket. Det ble utarbeidet skaderapport som avdekket utett yttertak, fuktinnsig i kjeller gjennom grunnmur og maur på boligens bad i kjeller. Kjøper viste til at det i boligsalgsrapporten hadde blitt opplyst om en eldre lekkasje i himling på stue, men at denne hadde blitt tettet. De opplysninger som kjøper hadde blitt gitt om boligen stod i sterk kontrast med de skader som nå hadde blitt avdekket. Selskapet avsto kjøpers krav med den begrunnelse at det ikke forelå opplysningssvikt fra selgers side, samtidig som at fuktskadene i boligen ikke utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ved kjøp av en 70 år gammel bolig. Etter å ha fått saken innstilt hos forlikrådet, klaget kjøper saken inn til KKFE. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at det verken forelå mangel etter avhl. § 3-7 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering og har bedt om å få saken behandlet av KFE.

#### ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 171 825,- inkl. mva (i 2009) + utgifter til takstmann på kr. 4 899,-.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets avgjørelse av 21.06.11. Denne er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne.

Når det gjelder taket bemerker nemnda i tillegg at den, ut fra sakens dokumenter, ikke kan se at det er gitt noen garanti fra selger om at taket var tett. Nemnda viser her til at en garanti eller tilsikring i kontraktsrettslig forstand er et utsagn som det er særlig grunn til å feste lit til med bakgrunn i hvordan utsagnet fremkommer. Slike utsagn gir kjøper større rettigheter enn han ellers ville hatt. Et slikt utsagn er det ikke tale om i den foreliggende saken. Nemnda viser i denne sammenheng til at en opplysning kan være positivt uriktig (etter avhendingsloven § 3-8) uten at det utløser garantivirkninger, se for eksempel Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 110, jf. Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 93 og Martinussen; Avhendingsrett s. 171-172. Se generelt om garantier etter avhendingsloven i Anderssen; Avhendingsloven s. 99-105.

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

---

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-912

Villabolig ble i april 2009 solgt "som den er" for kr. 4 500 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... *Standard*

... *Boligen har en bra standard med særpreg i utførelsen.*

... *Fra boligens entre får man det første inntrykk av særpreg med egen vinkjeller, kontor og et helfliset bad med (...)massasjebad og badstu fra 2003...*

... *Byggeår*  
1934...".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger følgende:

"**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. 2.** *Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing siste 5 år? Svar: Nei...*

... **Pkt. 4.** *Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i boligen? Svar: Ja. Kommentarer: Huset er fra 1937, noe fuktinnslag trimrom/overgang 1.etg...*

... **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 arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Svar: Nei."*

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport over boligen datert 09.03.2009 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

### **"Rapportsammendrag**

*... Standard:*

*Eneboligen ble bygget i 1937 i hht. EDR.*

*Nytt kjøkken i 1995-96, og nytt bad i 1.etasjen i 2001 samt innredet dene delen av kjelleren i ca. 2004...*

*... **Konklusjon tilstand***

*Eldre enebolig/villa fra 1937 med en sentral beliggenhet (...) Det må påregnes modernisering og fornyelse av flater og div. utstyr m.m...*

*... **Grunn og fundamenter***

*... Vedlikehold o.l.:*

*Generelt: fuktvandring i/via grunnmur (under terreng) må påregnes pga. alder samt svekket drenering. Vegger som er lektet inn mot terreng kan ikke kontrolleres uten inngrep i konstruksjonen, uviss utførelse vedrørende fuktsperre m.m.*

*Vurderinger:*

*Tilstandsgrad på grunn av alder og synlig saltutslag på yttervegg i gang med bad. TG:2...*

*... **Drenering***

*Beskrivelse:*

*Utvendig drenering er ikke kjent. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.*

*Vurderinger:*

*Tilstand pga. alder TG: 2.*

*Levetider:*

*Normal levetid for drenering er 20 til 60 år...*

*... **Takkonstruksjon***

*Beskrivelse:*

*Sperretak i tre med sutaksbord.*

*Vurderinger:*

*Eldre vannmerker på sutaksbord på loft. TG: 1...*

*... **Taktekking***

*Beskrivelse:*

*Skifer.*

*Vedlikehold o.l.:*

*En del knust stein på garasjetaket samt at i den ene sløysen ligger en stein skjevt. TG: 2.*

*Levetider:*

*Normal levetid for skiferstein, full utskiftning er 50 til 80 år...*

*... **Innvendige overflater***

*... Himling og overflate*

*Beskrivelse: Panel, malte flater, malt panel. Rosetter. Lerretstak.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*Vedlikehold ol: Eldre fuktskadet himling i stuen mot syd, tett...*

*... VVS (ventilasjon, varme og sanitær)*

*... Sanitærutstyr*

*Beskrivelse:*

*Bad med boblebadekar (dobbel), dusjhjørnet, bidet, wc og møblement med innfelt servant. Integrert stereoanlegg i vegg og høytalere i himling. Badstu. Bereder i bod på 198 liter fra 2001, ikke overløpsrør fra bereder her, samt bereder på 198 fra 2002 på loft med overløpsrør.*

*Helfliset bad med dusjhjørne, innflist badekar, wc og 2 søyleservanter.*

*Vedlikehold ol:*

*Alminnelig bruksslitasje.*

*Det er ikke opplyst om problemer relatert til badene men badet i 3.etasje er av eldre karakter (1996).*

*Uvisst med hensyn til membran m.m.*

*Vurderinger:*

*Tilst. grad 1-2 generelt. Konferer med eier vedrørende utførelse av membran/fuktsperre m.m på badet i 1.etasjen... ”.*

Kjøper overtok eiendommen 15.05.2009, jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

Ved e-poster datert 20.08.2009 og 23.08.2009 reklamerte kjøper til selskapet over vannlekkasje fra taket og maurinvasjon i boligen (**bilag 5**). Det fremkom av e-posten datert 23.08.2009 at det tidligere hadde blitt fremsatt til sammen tre reklamasjoner fra kjøper. Den tredje synes ikke å være oversendt Klagekontoret for Eierskifteforsikring, men sekretariatet kom til at det ikke medførte noen hindring i forhold til å behandle saken.

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte utskrevne sider fra en powerpoint-presentasjon, hvor kjøper gjorde rede for maurinvasjon på boligens bad (**bilag 6**).

Ved e-post datert 26.08.2009 ba selskapet kjøper om å dokumentere sitt krav (**bilag 7**).

Selgerne uttalte seg om de reklamerte forhold ved e-post til selskapet datert 02.09.2009 (**bilag 8**). Her bemerket selger:

*”Viser til deres henvendelse vedrørende ovennevnte. Vi rekvirerte takst i forbindelse med salg av [eiendommen], for å gi trygghet til kjøper, vi viser således til denne. Vi er ikke kjent med ytterligere mangler på huset foruten det som kommer frem av taksten og har derfor handlet i god tro. Det er en del maur i området men vi har aldri vært plaget av dette innomhus, dog har vi brukt maurmiddel på hellelagte terrasser og helleganger for ikke å få maur på de områdene vi har oppholdt oss utendørs. [Eiendommen] er oppført i 1937.”.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Takstteam Hordaland utarbeidet skaderapport over boligen datert 07.09.2009 (**bilag 9**). På befaringen ble det registrert utett yttertak, fukt på bad som følge av fuktgjennomtrekking i grunnmur, samt maur som følge av fuktskadene. Av rapporten hitsettes:

### **"Konklusjon:**

*Årsaken til fukt i innvendige vegger og himling i 1. og 2.etasje er lekkasje gjennom utett yttertak. Årsaken til at yttertaket er utett, er at flere steiner har løsnet, og at undertekkingen ikke lenger er tett. Taket er fra 1937 og en må forvente at skifersteiner kan løsne og falle ned. Dette på grunn av svekket innfesting. Når det gjelder lekkasjen i stuen, var det ikke tegn til skade på skifer eller dekkbord, men skredde på taket var liten. Dette kan være en medvirkende årsak til at det rekker vann inn på undertaket og videre inn i huset.*

*Årsaken til skadene i bad og badstu er fuktinntregning gjennom grunnmur. Badet ble oppusset i 2003. På bildene fra salgsoppgaven var det ikke tegn til fukt på ytterveggene i badet. Ytterveggene i badet kan ha vært nymalt da de overtok huset, men nå er det tydelige fuktmerker på muren. Mauren i badet skyldes mest sannsynlig at det er fukt og fuktskader i gulvet i badstuen. Vi har ikke åpnet konstruksjonen for kontroll. Badet bærer tydelig preg av at det er utført av amatører. Her er store sprang mellom flisene.*

*Ut fra min vurdering, er tilstandsgraden for sutak og sperr 2, og tilstandsgrad 3 for skifertekkingen. Dette med hensyn til fuktmerkene i sutaksbord og sperr, samt alder for skifertekking og at flere steiner har løsnet eller har falt ned.*

### **Sammendrag kalkulasjonsposter eks avgift**

*... Sum eks. avg. 137 460,-."*

Kjøper oversendte skaderapporten ved brev til selskapet datert 13.09.2008 (feildatert, skal stå 2009) (**bilag 10**). I brevet anførte kjøper blant annet:

*"... 2.1.1. Vannlekkasje tak...*

*Etter dokumentert regnvær 14- 16.august ble det oppdaget vannlekkasje inn på soverom i 3 etasje. Vannet kom fra loftet og under vises lokasjon av vannlekkasjen som er rett i overkant av neste soverom...*

*... 2.1.2 Vannlekkasje stue...*

*Etter dokumentert regnvær helgen 21-23. august ble det oppdaget vannlekkasje inn i stue i 2.etasje (...) Dette stedet er omtalt i boligsalgsrapporten hvor det indikeres at en tidligere lekkasje er tettet...*

*... 2.1.3 Maurinvasjon...*

*Helgen 21 til 23. august ble det også oppdaget ansamling av maur og andre organismer på baderomsgulvet i 1.etasje...*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... 2.41 Drøfting – vannlekkasje tak...

Skadens omfang og årsak er dokumentert av takstmann. I henhold til denne taksten skisseres det at tilstandsgradene på taktekkning og takkonstruksjoner som er gitt initielt har vært misvisende. Det er stor forskjell på tilstandsgrad 2 versus 3 for taktekkning og 2 versus 1 for takkonstruksjoner (...)  
Hadde undertegnede sett en slik vurdering initielt ville man ha moderert budgivningen, og mulig også revurdert om bud skulle ha vært inngitt i det hele tatt, da man måtte påregne å skifte tak umiddelbart. Sammenfattet med tilstandsgradene gitt for taktekkning og takkonstruksjoner skisseres det skriftlig med ærlig føring i pennen i prospektet at "Boligen har en bra standard med et særpreg i utførelsen". I henhold til boligsalg rapporten antydes det ikke at større oppgraderinger slik som skifte av tak må påregnes umiddelbart og selger antydte også at taket var tett på visning. I sum oppfattes det således at markedsføringen av boligen og tilhørende standard har vært misvisende, noe som iht undertegnades oppfatning kvalifiserer til erstatning...

... 2.4.3 ... Maurinvasjon...

I anledning maurproblematikk på bad i 1.etasje er det pekt på at den mest sannsynlige årsak henger sammen med fuktskader dokumentert av takstmann i bad og badstu. I boligsalg rapporten er det ikke opplyst om problemer relatert til badene, dog skisseres det at badet i 3.etasje er av eldre utførelse. Gitt at badet i 1.etasje er av nyere utførelse dvs fra 2001/2003, oppfattes det dit hen at nevnte problematikk ente ikke skulle finne sted på så kort tid eller at dette måtte være kjent av selger...".

Selskapet avsto kjøpers krav ved brev datert 06.10.2009 (**bilag 11**). Avslaget ble begrunnet med at de reklamerte forhold verken utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Av selskapets avslag hitsettes:

"... Hva gjelder vurderingen om eventuell opplysningssvikt i denne saken så er det vår oppfatning at det ikke foreligger holdepunkter for at selger har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om boligen eller lekkasjer og fuktgjennomtrengning og maur på bad. Vi har konfrontert selger med henholdt til lignende problemer på et tidligere tidspunkt eller om de hadde kunnskaper om disse forhold. Dette hadde de ingen kjennskap til. De har tidligere ikke hatt observert maur inne i boligen eller på det angjeldende bad.

Forut for salget ble det utarbeidet en boligsalg rapport. Denne er utarbeidet på bakgrunn av en visuell besiktigelse. Her gis det en beskrivelse over boligens standard. Herunder om tilstand, alder og levetid på taktekkning, og opplysninger om dreneringens stand. Samtlige opplysninger som gis ved salget, må imidlertid ses i sammenheng. Etter en vurdering av de opplysninger som fremkommer i prospekt, rapport og i egenerklæringsskjema er vi av den oppfatning at det ikke foreligger noen opplysningssvikt...

... Vurderingen vil derfor være om det foreligger et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.ledd...

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Det fremkommer ingen opplysninger om at det er skiftet taktekkning på boligen. I boligsalg rapporten er taktekkningen gitt TG 2, noe som betyr middels kraftige symptomer på byggt tekniske svekkelser, jf. rapportens innledning. Det takstmannen vurderer er avviket fra påregnelig standard, og dette taket har normal tilstand med tanke på alderen og med tanke på at stener kan være løse. De forhold som var synlig for takstmannen er bemerket. I rapporten er det også gitt informasjon om levetiden for tekkningen og de tiltak som var nødvendig. Dere ble med andre ord gjort kjent med at det forelå et behov for omlegging. Jo eldre en bolig og bygningsdel er, jo større er sjansen for at det kan oppstå lekkasjer, nettopp på grunn av at taket ikke holder tett og har sviktet hva gjelder sin hensikt (...) Basert på det ovennevnte kan vi ikke se at det foreligger noe vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt.

... Vedrørende fuktgjennomgang i vegg, og fukt og maur i badegulv  
I takstrappen som dere har oversendt angis fuktgjennomgang i vegg og sviktende drenering som årsaken til fukt i vegg på bad, og maur og fukt i gulv og vegg i badstue. Det angis i salgsdokumentasjonen at badet er pusset opp i 2001 og 2003. Boligens drenering er imidlertid original, herunder altså 72 år gammel.

Det er bemerket i boligsalg rapporten at den utvendige dreneringen er ukjent. Det antas at denne består av selvdrenerende masser. Videre angis det en levetid på dreneringer på 20 – 60 år. Det er videre bemerket i egenerklærings skjemaet at det er/har vært fuktinnslag i trimrom/gang i 1.etasje. Dere har med andre ord fått opplyst om at boligen hadde en drenering som var av original standard, og klart hadde utlevd sin levetid.

Dette sett i sammenheng med at det er angitt at det forelå fuktinntregning i boligen måtte man som kjøper forstå at det var påkrevd med tiltak i forbindelse med dreneringen (...) En sviktende drenering og de følgeskader som har oppstått på bad vil i dette tilfellet ikke kunne representerer noe vesentlig avvik fra forventet stand, jf. § 3-9, 2.pkt... ”.

Kjøper tok ut deretter forliksklage for forliksrådet i Bergen. Etter en begjæring fra kjøper ble imidlertid saken trukket, og behandlingen ved forliksrådet ble innstilt (**bilag 12**).

Ved e-post datert 08.04.2011 varslet kjøpers advokat om at det ville bli tatt ut stevning til tingretten (**bilag 13**).

Ved brev datert 15.04.2011 opprettholdte selskapet sitt avslag (**bilag 14**). Det ble vist til begrunnelsen i selskapets brev av 06.10.2009 (**bilag 11**).

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved brev datert 08.06.2011 (**bilag 15**). Det ble anført at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og at eiendommen avvek vesentlig fra det forventbare. Av kjøpers klage hitsettes:

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*"... Saksøker er av den oppfatning at selger har garantert taket reparert og tett på de steder hvor det lekker i dag.*

*Garantien må ikke bare gjelder at takstein ligger på taket, men også at undertaket er reparert og tett slik at eventuelt vann renner på sutak og ned i husets renner.*

*Videre synes det klart at "skredden" på tak over stue er for liten slik at vann trenger inn i bygningen. Også dette forhold er av slik karakter at det må oppfattes som tilsikringer i kontrakt. Overbygget er gammelt og problemet med vanninntregning har vært tilstede i lang tid, jfr de klare tegn til vanninntregning som det er i stuen. Disse ble akseptert av kjøper under forutsetning av at lekkasjen var reparert. Reparasjon skjer ved at det legges ny sutakspapp før tekking med skifer. Dersom skredden har en mindre vinkel enn det bygningsforskriftene tilsier, foreligger også en forskriftsmangel.*

*Vider har selger holdt tilbake opplysninger om småkryp i husets bad til tross for at han måtte vite om disse manglene. Denne konklusjonen kan trekkes på bakgrunn av at badet ble renovert i 2003 uten at drenering ble utskiftet. Det er foretatt malingsarbeid på badet før salgsprosessen ble igangsatt. Det provoseres opplyst om det er lagt membran da badet ble renovert.*

*Under enhver omstendighet kommer bestemmelsen i avhendingsl. § 3-9, 2.pkt til anvendelse.*

### *3. Prisavslag/erstatning*

*Takstteam Hordaland (...) har beregnet utbedringskostnader i 2009 til kr. 171.825,-. Det er grunn til å anta at prisen på grunn av vanlig prisøkning, er høyere i dag, minst 200.000,-.*

*Vi har saksøker i tillegg hatt utlegg til takstmann som kreves dekket (...) faktura stor kr. 4.899,-...".*

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 21.06.2010 (feildatert) (**bilag 16**). Sekretariatet var av den oppfatning at opplysningen i boligsalgsrapporten om at eldre fuktskade i himling var tettet, ikke kunne ses som en objektiv garanti fra selgers side på at det ikke forelå lekkasjer. Videre kom sekretariatet til at de reklamerte forhold verken utgjorde mangel etter avhl. § 3-7 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*"Sekretariatet skal innledningsvis i vurderingen bemerke at det har blitt anført at baderommet hvor det er avdekket fukt i vegger var nymalt ved avtaleinngåelsen. Denne er opplysningen er ikke dokumentert slik saken står for Klagekontoret for eierskifteforsikring, og kan følgelig ikke legges til grunn.*

*Det vurderes først om det foreligger brudd på garantier.*



# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*I boligsalgsrapporten er det opplyst at det er en eldre fuktskade i himlingen, men at det er tettet. Sekretariatet finner at dette ikke kan ses som en garanti for at forholdet rent faktisk er tettet. Etter sekretariatets oppfatning må opplysningen forstås som en angivelse om at det har skjedd en utbedring av skaden som selger har ansett tilfredsstillende. Opplysningen kan etter sekretariatets oppfatning ikke ses som en objektiv garanti for at det ikke foreligger lekkasjer.*

*Hvorvidt det rent faktisk har skjedd et forsøk på utbedring på av taket har sekretariatet ikke tilstrekkelige opplysninger til å vurdere. Sekretariatet finner at man ikke kan vurdere det ut fra de fremlagte dokumenter.*

*Sekretariatet vurderingen vil måtte bli den samme ved avgjørelsen av om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8 vedrørende hvorvidt det er gitt uriktige opplysninger som man kan gå ut fra at har innvirket på avtalen.*

*Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7 vedrørende maurproblemene. Det følger av avhendingsloven § 3-7 at eiendommen vil ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om eiendommen som kjøper hadde grunn til å regne med å få forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningen har blitt holdt tilbake.*

*Det er ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var problemer med maur i huset.*

*Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom den avviker vesentlig fra hva kjøper kunne forvente. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.*

*Sekretariatet skal bemerke at det er påberopt at det foreligger en forskriftsmangel. Sekretariatet skal da presisere at en forskriftsmangel kun utgjør en rettslig mangel ved eiendommen dersom det foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare i og med at eiendommen er solgt "som den er".*

*Utgangspunktet for vurderingen er at kjøper i utgangspunktet skal kunne forvente at det ikke foreligger feil som det ikke er opplyst om. Sekretariatet mener at kjøper som et utgangspunkt kunne forvente at taket var tett, samt at det ikke var fuktinntrengning eller maurproblemer i boligen. Det taler for at det foreligger en mangel. Videre er det i salgsdokumentasjonen gitt uttrykk for at boligen holder god standard.*

# KKFE

## Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*I dette tilfellet er det imidlertid tale om en eiendom som på avtaletidspunktet var 72 år gammel. Det er ikke opplyst om utskiftning av de bygningsdeler som det nå er feil ved. Det taler for at kjøper måtte være forberedt på at det kunne oppstå feil ved disse, herunder at det kunne inntre fullstendig funksjonssvikt.*

*Videre er utbedringskostnadene i dette tilfellet kr 171.825,-. Det tilsvarer om lag 3,8 % av kjøpesummen. Det er noe lavt til at forholdet kan sies å utgjøre et vesentlig avvik fra det forventbare. Sekretariatet finner at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”*

Kjøper påklaget sekretariatets vurdering inn til KFE ved brev datert 24.06.2011 (**bilag 17**). Her bemerket kjøper:

*”Det påberopes de samme argumenter som i klagen av 08.06.11. Spesielt vil en peke på at taket var garantert tett. En garanti kan ikke selger løpe fra. I et slik tilfelle vil heller ikke kostnaden til reparasjon bety noe. Dette spørsmål blir kun aktuelt å ta stilling til dersom nemnda skulle komme til at det ikke foreligger en tilsikret egenskap om tett tak. I så fall vil § 3-9, 2 ledd komme til anvendelse. Klager vil i dette tilfelle hevde at vesentlighetskriteriet er oppfylt. En må, i tillegg til reparasjonsbeløpets størrelse, se hen til partenes opptrede i saken. Selger har opptrådt på en måte som gir kjøperne grunn til å tro at en slik garanti forelå. Dette må – i tillegg til reparasjonskostnaden – få betydning for vesentlighetsvurderingen.”*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt taklekkasje, fuktinnsig i kjeller og maurinvasjon på bad utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.