

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 093

04.07.08

**Saken omhandler:** Feil ved takkonstruksjon, avhl. §§ 4-19, 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1975, ble i august 2004 solgt "som den er" for kr 1.810.000,-. Overtakelsen fant sted 06.09.2004. I juli 2007 reklamerte kjøper til selskapet over feil ved boligens takkonstruksjon. Forholdet ble avdekket under utbedringsarbeider knyttet til vannskader i himling. Vannskaden skyldtes at det hadde kommet snø inn gjennom boligens tak de siste to vintrene. Selskapet avslo kjøpers krav under den henvisning av at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, samtidig som at kjøper hadde blitt gitt risikoopplysninger knyttet til boligens tak. Det forelå derfor ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente av boligen, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, hvorav sekretariatet ga kjøper medhold i at reklamasjonen var fremsatt rettidig, samtidig som at det forelå en mangel etter § 3-9, 2.pkt. Selskapet avslo kjøpers klage etter en ny vurdering av saken, og kjøpers advokat har av den grunn bedt om å få saken behandlet i KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 235.875,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

### Rettidig reklamasjon

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av 04.03.08 vedrørende avhendingslovens § 4-19 første ledd. Vurderingen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor til denne.

### Avhendingslovens § 3-9 annet punktum

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

Boligens tak består av ca 30 år gamle metallplater. Eiendommen ligger i et værhardt område, hvilket vil påvirke takets levetid. I salgsdokumentasjonen var det videre gitt

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

opplysninger om at det var registrert hull i noen sutaksplater. Ut fra den fremlagte dokumentasjon, legger nemnda imidlertid til grunn at utetthetene verken er alders- eller slitasjerelatert. Selskapet har ikke bestridt at årsaken til utetthetene skyldes en opprinnelig konstruksjonsfeil

Med bakgrunn i ovennevnte er nemndas flertall, medlemmene Vold og Leisner i det alt vesentlige enig med sekretariatet i at forholdet representerer et vesentlig avvik fra hva man kunne forvente. Forholdet utgjør derfor en mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Grunnet takets alder finner flertallet grunn til å bemerke at det ved fastsettelsen av prisavslaget størrelse, må gjøres et ikke ubetydelig fradrag for den forbedrede standard taket vil få som en følge av utbedringen.

Nemndas mindretall, medlemmet Anderssen, finner for sin del saken tvilsom. Utbedringskostnadene i saken er betydelige. I motsetning til en lang rekke andre saker, knytter kostnadene seg ikke til forhold som har oppstått over tid, men snarere en opprinnelig konstruksjonsfeil. Dette taler for at det foreligger en mangel. Det som etter mindretallets syn imidlertid veier tyngst i saken, er utbedringskostnadenes karakter: Det er i det alt vesentlige tale om tilkomstutgifter og utskiftning av den ytre takkonstruksjonen på et tak hvis levetid i det vesentlige er utløpt. Etter en samlet vurdering konkluderer mindretallet under tvil med at eiendommen nok var i dårligere stand enn kjøper kunne regne med, men avviket er ikke vesentlig.

\*\*\*

### **Konklusjon:**

Klager gis medhold.

Uttalelsen er avgitt med slik dissens som fremgår ovenfor.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-280

Enebolig ble i august 2004 solgt ”som den er” for kr 1.810.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/ selgers egenerklæring (**bilag 2**), og verdi- og lånetakst datert 07.07.2004 (**bilag 3**). Av taksten hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### 260. Yttertak

*Yttertak oppbygget som følger: Valmtaksform av prefab. Takstoler. Sutak av armert plastfolie. Isolasjon 10-15 cm min.ull. Tekking metallplater. Takkrenner og nedløp pvc.*

*Vedlikehold:*

*På kaldloft er det registrert at den armerte plasten har flere hull.*

Kjøper overtok eiendommen 06.09.2004 (**bilag 1**). I brev av 05.07.2007 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 4**). Det ble reklamert over feil ved boligens takkonstruksjon.

Vedlagt reklamasjonen fulgte skaderapport utarbeidet av takstmann Geir H. Leite v/ NNBK datert 02.07.2007 (**bilag 5**). I rapporten ble følgende avdekket:

### 1. OPPDRAGET

*... Eiendommen ble kjøpt og overtatt av Morten Thomassen høsten 2004, og de siste 2 vintrene har det flere ganger blåst sne inn på kaldloftet i forbindelse med sterk vind og snefokk. I forbindelse med reparasjoner av følgeskader i himling i stuen oppdaget snekkerne feil på undertaket, som fører til at sne blåser inn på kaldloftet...*

### 4. HVA ER FEIL UTFØRT

*Årsaken til at det blåser sne inn på kaldloftet er hovedsakelig at undertaket i armert plast ikke er tett i skjotene. Dette både fordi det er slurvet med klemmingen av omleggene på sperrene på langveggene, og fordi det ikke er montert verken gradsperrer eller skiftesperre på røstveggene. Undertaksplasten og spikerlag fra takplatene er festet direkte til valmtakstolene...*

*... I tillegg til denne feilen på sperrekonstruksjonen og at ikke undertaksplasten er festet godt nok til sperrene generelt, blåser det sne inn på kaldloftet gjennom en sprekke mellom det ytterste bordet i raftkassen og vannbordet på enden av sperrene. Dette er ikke en feil i hht. Byggforsk-serien, men en feil i forhold til anbefalinger gitt av Hammerfest kommune.*

*Feil er det også i overgangen mellom papp på verandagulv og bordkledningen på røstvegg. Her går bordkledet helt ned til verandagulvet og papptekket er her skåret inntil bordkledet, og tette med asfaltlim og fugemasse...*

*... Befaringen viste også at pipen ikke er avstivet med pipestikk ved takgjennomføringen. Uten pipestikk er det ikke mulig å få festet undertaket (armert plast) inn til pipen. Dermed er det åpent opp til stålplatene og følgelig kan sne som blåser inn under stålplatene også blåse inn på kaldloftet. Likeledes er det lenger spenn til pipens høyeste festepunkt og dette kan føre til skader både på pipen (brister) og på taktekket rundt denne...*

### 6. KOSTNADER

*Det vises til vedlagt kostnadsoverslag...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Utbedringskostnadene takseres til kr. 188 300,- eks. mva.

I brev av 23.07.2007 (**bilag 6**) ble kjøper bedt om å oversende salgsdokumentene til selskapet.

Selger innga sine kommentarer til reklamasjonen i e-post av 18.08.2007 (**bilag 7**). I e-posten opplyste selger:

*"Vi flyttet inn i Øvreveien 37 i mars 2002 ... I løpet av de to årene vi bodde i huset merket vi at tidligere eiere hadde lagt en del aviser og annen papp på gulvet oppe på mørkloftet. Det kunne se ut som om det hadde vært noe fukt på gulvet. Vi forsøkte å følge med når det regnet om det kom inn vann, men kunne ikke merke noe. Imidlertid kan vi ikke huske å ha sjekket mørkloftet om vinteren. Da vi ikke brukte mørkloftet som lagringsplass, eller til annet ble det til at vi sjeldent/aldri var der oppe.*

*... Feilen som i følge rapporten fra NNBK, er funnet i takkonstruksjonen er noe vi ikke har fått informasjon om fra tidligere eier. Vi har heller ikke kompetanse og kunnskap til å se dette selv. Vi ble heller ikke informert av tidligere eier om dette.*

*I løpet av de to årene vi bodde i huset kunne vi ikke se følgeskadene etter feil i himling, suten. Vi hadde heller ikke informasjon om denne feilen fra tidligere eier...*

*... Det klages også på overgang mellom papp på veranda og bordkledning på røstveggen. Her må vi også beklage, men vi har ikke hatt noen opplysninger, eller lagt merke til noen feil her. Vi har heller ikke gjort noe selv med huset utvendig i tiden vi bodde der. Dette framkom heller ikke i papirene fra tidligere eier. Det samme gjelder feil rundt pipen..."*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 24.08.2007 (**bilag 8**). Det ble vist til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid etter avhl. § 4-19, 1.ledd:

*"Det fremgår av rapport utført av NNBK at dere de to siste vintrene har opplevd at det har blåst snø inn på kaldloftet i forbindelse med sterk vind og snøfokk. Etter vår oppfatning vil dette innebære en sterk oppfordring om å undersøke forholdet nærmere slik at forholdet burde vært oppdaget på et tidligere tidspunkt. Da dere har vært kjent med forholdet i de to siste vintrene, minst 1,5 år, er vi av den oppfatning at det ikke er reklamert innen rimelig tid. Det er således for sent reklamert, og retten til å anføre forholdet som en mangel er tapt, jfr. avhl. § 4-19."*

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og reklamasjonen ble opprettholdt i brev av 19.10.2007 (**bilag 9**). Av brevet hitsettes:

*"... Vinteren 2005-2006 ble det ved én anledning oppdaget at et tynt lag snø hadde blåst inn gjennom luftesprekker i raftkassene. Morten Thomassen kontaktet en bekjent som er snekker, og fikk opplyst at det ikke er unormalt at det blåser litt snø inn gjennom luftesprekkene under de verste stormene.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Luftesprekkene i raftkassene representerte ikke en feil ved bygningen, ettersom det etter byggtekniske standarder skal være slike luftesprekker. En annen sak er at man i Hammerfest på grunn av spesielle værforhold gjerne tetter disse hvor det blåser snø inn, eventuelt at sprekkene lages smalere...*

*... Feilkonstruksjonen av taket – som reklamasjonen gjelder – ble oppdaget først neste vinter. Omkring månedsskiftet mars/april blåste det inn en større mengde snø på kaldloftet, og det oppsto vannskader som følge av dette. Snekkere ble tilkalt for å utbedre skadene. Feilen ved takkonstruksjonen ble oppdaget mens utbedringsarbeidet pågikk. Denne feilen henger ikke sammen ble luftesprekkene i raftkassene. Thomassen tok kort tid etter oppdagelsen kontakt med Protector på telefon. Han fikk da veiledning i forbindelse med innmelding av kravet, og ble blant annet bedt om å dokumentere skadene. På grunn av stort arbeidspress blant lokale takstmenn lot det seg ikke skaffe skadetakst før 2.juli 2007. Skadene ble formelt innmeldt til Protector 5.juli 2007.*

*Mangelen ble oppdaget i månedsskiftet april/mars 200. Thomassen må nødvendigvis ha gitt beskjed om at han ønsket å reklamere og hvilken mangel det gjaldt allerede i telefonhenvendelsen til Protector, ettersom det i motsatt fall ikke ville la seg gjøre å gi ham slik veiledning som han fikk. Det må derfor forutsettes at vilkårene for reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 (1) var oppfylt allerede ved telefonhenvendelsen ... Selv om reklamasjonen skulle anses fremsatt først da kravet ble skriftlig innmeldt 5.juli 2007, er dette innen rimelig tid, ettersom tidsbruken kan begrunnes saklig både i høyt arbeidspress for takstmenn og at Thomassen fulgte anvisninger gitt av Protectors representant.*

*Det kan under ingen omstendigheter hevdes at Morten eller Britt Jorun Sjøtun Thomassen burde oppdaget at taket er feilkonstruert – altså at de som lekfolk har handlet uaktsomt – i forbindelse med at det blåste noe snø inn gjennom luftesprekkene i raftkassene vinteren 2005-2006. Dette bekreftes av notat fra takstmann Geir H. Leite fra Sweco Grøner AS, som følger med som vedlegg til dette brevet.”*

Vedlagt brevet fulgte notat av takstmann Geir Leite datert 24.09.2007 (**bilag 10**). Her ble det uttalt:

*”Det vises til rapport av 2.juli 2007.*

*Det er i ettertid av rapporten stilt spørsmål om hvorfor ikke takets feilkonstruksjon er oppdaget tidligere, eksempelvis i forbindelse med utmåking av sne fra himlingen.*

*... Sneen som er kommet inn på kaldloftet de siste årene er delvis kommet inn gjennom luftesprekker i raftkassene og huseieren har følgelig regnet med at dette var hele årsaken. Feilen på konstruksjonen ble ikke oppdaget før snekker ble leid inn for å tette luftesprekkene. Snekker tok da i følge eier, en undersøkelse av taket og oppdaget da at valmkonstruksjonen var feil og at platen i undertaket var feil lagt på flere steder.*

*Skulle dette vært oppdaget på et tidligere tidspunkt, finner jeg takstmannen i forbindelse med avholdelse av verditakst før overdragelsen til å være den nærmeste. Men dette ville selv for takstmannen vært vanskelig å oppdage, da dette er noe en normalt ikke kontrollerer ved en ordinær*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

verditakst. Dette må karakteriseres som en skjult feil som ikke ble oppdaget før fagfolk gikk inn og foretok en grundigere kontroll.”

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev av 23.11.2007 (**bilag 11**). Av avslaget hitsettes:

”.. Etter å ha vurdert saken på nytt er vi i tvil om det er reklamert for sent, jf avhendingsloven § 4-19.

Vi kan uansett ikke se at forholdet representerer noe vesentlig avvik jf avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

I følge Geir H. Leite er årsaken til at det blåser snø inn på kaltloftet at undertaket i armert plast ikke er tett i skjøtene.

Det vises i den forbindelse til verdi- og lånetaksten hvor det fremgår at på kaltloft er det registrert at den armerte platen har flere hull. Dette ble også diskutert på visning da kjøper påpekte et fuktmerke på takluken til loftet. Selger informerte om at de ikke kjente til hva dette skyldtes.

Da årsaken til at snø blåser inn på kaltloftet er nettopp at den armerte platen er utett i skjøtene, kan vi ikke se at det er upåregnelig hensett til de opplysningene som fremgår av taksten.”

Kjøper v/advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 11.02.2008 (**bilag 12**). Det ble fastholdt at kjøper hadde reklamert rettidig etter avhl. § 4-19, 1.ledd. Videre når det gjaldt mangelsvurderingen ble det anført:

”Protector har anført at forholdene det er reklamert over ikke representerer et vesentlig avvik fra hva klagerne hadde grunn til å forvente, og således at det ikke foreligger en mangel jf. avhl. § 3-9 in fine. Den nærmere begrunnelse synes å være at det fremgår av verditaksten at det er registrert flere hull i den armerte platen på kaldloftet, og at denne opplysningen ga klagerne grunn til å forvente omfattende feil ved takkonstruksjonen.

Hullene i den armerte platen har ingen sammenheng med feilkonstruksjonen det er reklamert over. Det fremgår som nevnt klart av takstrappporten fra NNBK at den armerte platen er utett i skjøtene på grunn av følgende forhold:

1. Det er slurvet med klemmingen av omleggene på sperrene på langveggene.
2. Det er ikke montert gradsperrer eller skiftesperre på røstveggene.
3. Undertaksplaten og spikerslag fra takplatene er festet direkte til valmtakstolene.
4. Undertaksplaten er ikke festet godt nok til sperrene generelt.

Utetthetene i skjøtene skyldes altså ikke hullene, og opplysningene i verditaksten kan således ikke danne grunnlag for noen forventning om de omfattende feilkonstruksjonene. Innklagedes anførsel er derfor uholdbar.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*For øvrig kan det ikke være tvil om at vilkåret i avhl. § 3-9 er oppfylt. Kjøperer må generelt ha grunn til å forvente at det ikke skal hefte mangler ved selve konstruksjonen av huset, og dette må gjelde også for hus oppført i 1975, ettersom konstruksjonens beskaffenhet ikke endrer seg over tid.*

*Utbedringskostnadene er videre i rapporten fra NNBK taksert til 235 375 kroner inkludert mva, men det er antydning at de reelle utbedringskostnadene kan bli høyere. Klagerne har til nå fått inn et faktisk tilbud på utbedringsarbeidet fra Byggsenteret Finnmark AS, og dette er på 312 710 inkludert mva ...*

*Det er i tillegg innhentet en prisantydning fra Hammerfest Entreprenør AS. Utbedringskostnadene er her beregnet til 295 125 kroner inkludert mva...*

*Det foreligger altså et avvik mellom kjøpesum og utbedringskostnad på 13 % - 17 %. Samlet sett må dette være tilstrekkelig til å konstatere at det foreligger et vesentlig forventingsavvik jf. avhl. § 3-9 in fine, og at eiendommen således har en mangel. ”*

Vedlagt klagen fulgte det ovennevnte pristilbud fra Byggsenteret Finnmark AS datert 14.01.2008 (**bilag 13**), og prisantydning fra Hammerfest Entreprenør AS datert 30.01.2008 (**bilag 14**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ga kjøper medhold i sin klage i brev datert 04.03.2008 (**bilag 15**). Når det gjaldt reklamasjonsspørsmålet anførte sekretariatet:

*”Kjøper anfører at reklamasjonen er fremsatt rettidig ettersom det reklamerte forhold ble oppdaget først ved månedsskiftet mars/april 2007 i forbindelse med utbedringsarbeid etter vannskader. I henhold til dette tok kjøper kontakt med selskapet og fikk da veiledning om hvordan han skulle gå frem. Subsidiært anfører kjøper at dersom reklamasjonen anses fremsatt først da kravet ble skriftlig innmeldt 05.07.2007, er også dette innen rimelig tid ettersom tidsbruken kan begrunnes saklig både i høyt arbeidspress for takstmenn og at kjøper fulgte anvisninger gitt av selskapets representant.*

*Etter avhl § 4-19, 1.ledd må kjøper fremme reklamasjonen til selskapet ”innen rimelig tid” etter feilen ble eller burde ha blitt oppdaget. Med bakgrunn i rettspraksis legger KFE til grunn at en reklamasjon som fremsettes 3-4 måneder etter at forholdet burde vært oppdaget, i et normalt tilfelle må anses for å være fremsatt for sent.*

*I henhold til kjøpers reklamasjon som ble mottatt selskapet 05.07.2007, fremgår det at kjøper oppdaget feilen mars 2007 i forbindelse med utbedringsarbeid vedrørende vannskader. Det fremgår av skadetaksten fra NNBK at hovedårsaken til skaden er at undertaket i armert plast ikke er tett i skjøtene. Dette samsvarer med uttalelsen fra prosjektleder Svein Tore Kristoffersen datert 08.05.2007. Her opplyses det at det ved utbedringen av vannskaden ble avdekket at undertaket var i armert plast og ikke var klemt i skjøtene, altså ikke var tett.*

*Med bakgrunn i den fremlagte dokumentasjon, herunder særlig uttalelse fra Sweco Grøner AS av 24.09.07, finner sekretariatet det forståelig at reklamasjon ikke ble fremmet på et tidligere tidspunkt.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter sekretariatets skjønn ble den reelle skaden oppdaget i mars/april 2007, og det har således gått 4 måneder fra kjøper oppdaget forholdet til han reklamerte.

Etter en helhetsvurdering er sekretariatet kommet til at reklamasjonen er fremmet rettidig i henhold til avhendingsloven. Det vises i denne sammenheng også til at selskapet har vært i tvil vedrørende reklamasjonsspørsmålet, jf selskapets brev av 23.11.2007.”

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

”Slik sekretariatet ser det, i motsetning til selskapet, reklameres det over konstruksjonsfeil på taket. Hullene i den armerte platen på kaldloftet som det opplyses om i verdi- og lånetaksten er ikke årsak til det reklamerte forhold. Dette dokumenteres i skaderapporten der det fremgår at årsaken til at det blåser snø inn på kaldloftet hovedsakelig skyldes at undertaket i armert plast ikke er tett i skjøtene. Det bemerkes i denne sammenheng at rapportens innhold ikke er bestridt fra selskapets side.

Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper på bakgrunn av salgsdokumentene ikke kunne forvente konstruksjonsfeil i boligens tak med utbedringskostnader pålydende kr. 295.125,- inkl. mva.

Opplysningen i verdi- og lånetakst knyttet til hull i plast er ikke av en slik karakter at kjøper som lekmann burde forvente konstruksjonsfeil på denne bygningsdelen. For at en kjøper skal kunne forstå at så er tilfelle er det etter sekretariatet syn nødvendig med en presiserende bemerkning fra takstmann om at det foreligger konstruksjonsfeil på den aktuelle bygningsdel. Når dette ikke ble gjort, er ikke en opplysning om hull i armert plast nok til å overføre den fulle risiko for det avdekkede forhold på kjøper. Sekretariatet har derfor kommet til at risikoen for det påklagede forhold bør plasseres hos selger.”

Sekretariatet anmodet selskapet om å revurdere sitt tidligere inntatte standpunkt.

Etter en ny vurdering, avslo selskapet igjen kjøpers krav i brev av 22.04.2008 (**bilag 16**). Selskapet anførte blant annet:

”Boligen ble overtatt av kjøper 06.09.04. Av rapport utført av Nordnorsk Byggekontroll AS fremgår at det de to siste vintrene har blåst snø inn på loftet i forbindelse med sterk vind og snøfokk. Det fremgår videre av rapporten at årsaken til at snø blåser inne på loftet er at undertaket i armert plast ikke er tett i skjøtene, da det er slurvet med klemmingen av omleggene på sperrene på langveggene og fordi det ikke er montert verken gradsperrer eller skiftesperre på røstveggene.

Det bestrides således ikke at årsaken ble kjent først sommeren 2007. Imidlertid har symptomet vært kjent i ca. 2,5 år før det foretas nærmere undersøkelser. Vi er av den oppfatning at dette medfører en oppfordring til kjøper om å undersøke nærmere.



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Forholdet burde således vært oppdaget på et tidligere tidspunkt. Etter vårt syn er det ikke reklamert innen rimelig tid og reklamasjonen er fremsatt for sent, jfr avhendingslovens § 4-19.*

*Uansett vises det til at det dreier seg om en bolig fra 1975. Det fremgår av salgsdokumentasjonen at taket er tekket med metallplater. Det foreligger ingen opplysninger om at taket er skiftet siden boligens byggeår, og det må dermed legges til grunn at taket er fra byggeåret.*

*Det vises til NBIs levetidsbetraktninger som oppstiller en levetid på metallplater på 10-45 år. Hensett til metallplatenes alder er det ikke upåregnelig at disse må skiftes.*

*Det er i tillegg opplyst i taksten at den armerte platen har flere hull.*

*Da store deler av den utbedring som oppstilles i rapport utført av NNBK gjelder skifte av taktekking, må det her gjøres store aldersfradrag. I tillegg må det tas fradrag for den standardheving utbedringen vil medføre.*

*Vi kan ikke se at det gjenstående vil medføre et vesentlig avvik fra forventbar stand, jfr. § 3-9, 2.pkt.”*

På bakgrunn av selskapets avslag, ba kjøpers advokat om å få saken fremlagt for Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 23.04.2008 (bilag 17).

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt reklamasjon er fremsatt rettidig i henhold til avhl § 4-19. Videre blir spørsmålet om det reklamerte forhold representerer et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt.