

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTAELSE KFE – 485

12.12.2014

### Saken omhandler:

Tilbakeholdt opplysning om en midlertidighetserklæring som påhviler boligens garasje. Avhendingsloven § 3-7.

Enderеккеhus oppført i 1984, ble i oktober 2010 solgt ”som den er” for kr. 7 400 000,-. Overtakelsen fant sted 01.02.2011. I desember 2013 reklamerte kjøper til selger og til megler. Det ble reklamert over at det påhvilde en midlertidighetserklæring på boligens garasje. Kjøper hadde blitt gjort oppmerksom på forholdet i brev fra Oslo kommune 04.12.2013, i forbindelse med etablering av sykkelfelt og fortau i veien der boligen lå. I midlertidighetserklæringen, som var tinglyst på garasjens eiendom, fremgikk det at eier av eiendommen var forpliktet til å fjerne eller forandre garasjen på eiendommen uten erstatning, når som helst som veisjefen måtte forlange det. Garasjeanlegget måtte rives dersom det ble fattet vedtak om sykkelfelt og fortau forbi eiendommen. Kjøper anførte at kjøper ikke hadde blitt forelagt grunnboksutskrift for eiendommen som garasjeanlegget stod på, til tross for at kjøper hadde kjøpt seg inn som sameier i dette grunnarealet. Kjøper fikk heller ikke forelagt seg grunnboksutskrift for boligeiendommen, eller den nevnte midlertidighetserklæring. Selger hadde tilbakeholdt opplysninger om midlertidighetserklæringen ved salget, og det forelå mangel ved boligen etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Reklamasjonen ble oversendt til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den henvisning at det reklamerte forhold hadde blitt opplyst både muntlig og skriftlig før salget. Midlertidighetserklæringen hadde ligget som vedlegg til salgsoppgaven på visning. Selskapet hadde vært i dialog med megler, som opplyste at de i meglers database hadde lagret en pdf-fil ved navn ”vedlegg” som megler dessverre ikke fikk til å åpne. Selskapet anførte at kjøper hadde blitt informert over forholdet, og at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-1. Kjøper bestred at det hadde blitt gitt muntlig informasjon om midlertidighetserklæringen av selger forut for avtaleinngåelsen. Det ble videre bestridt at erklæringen var vedlagt i salgsoppgaven. Det var i følge kjøper påfallende at en eventuell pdf-fil som inneholdt opplysninger om midlertidighetserklæringen ikke kunne åpnes i den konkrete situasjonen. Etter e-post korrespondanse mellom kjøper og selskapet, klaget kjøper saken inn til KKFE. Sekretariatet kom til at midlertidighetserklæring som påhvilde boligens garasje utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Slik sekretariatet leste salgsdokumentene, fremgikk det ikke noe sted at det påhvilde en midlertidighetserklæring på garasjens eiendom. Sekretariatet fant det videre ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at erklæringen fulgte som vedlegg til salgsoppgaven. Den tilbakeholdte opplysningen hadde videre virket inn på partenes avtale, jf. § 3-7, 2.pkt. Selskapet er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kr. 190 000,-. (Teknisk verdiberegning garasje kr. 160 000,- + rivingskostnader kr. 30 000,-).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med KKFE sin vurdering av 26.8.2014. Vurderingen følger som Bilag 19 til sekretariatets redegjørelse, det vises derfor til denne.

I forhold til KKFEs vurdering tilføyer nemnda utelukkende at når det ikke er noen spor av den aktuelle midlertidighetserklæringen i noen av de dokumentene hvor en slik erklæring vanligvis omtales, og det er tale om et viktig dokument som det er naturlig at hadde vært omtalt i dokumentene, mener nemnda at det er mer sannsynlig at kjøper ikke ble presentert for dokumentet, enn at kjøper ble presentert for dokumentet. Dette til tross for at megler hevder det motsatte. Dette kan man også se slik at selger/selskapet i et tilfelle som det foreliggende må ha bevisbyrden for at opplysningen likevel ble gitt.

### **Konklusjon:**

Selskapet gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1377

Enderekkehus ble i oktober 2010 solgt "som den er" for kr. 7 400 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... **Boligtype:**

*Enderekkehus over 3 plan samt loft.*

**Byggeår:**

1984...

... **Parkering/garasje:**

*En parkeringsplass i garasje BTA 20 m2. En biloppstillingsplass på gårds plass...".*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de kjøpte boligen i 1995 og hadde bodd i boligen i 15 år. Videre opplyste selger blant annet:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Pkt. 12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser? Svar: Ja. Kommentarer: Vedtak da huset ble bygget om sykkelsti, ikke benyttet. Se vedlegg...".

Det ble ved salget også utarbeidet verdi- og lånetakst datert 05.03.2010 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"... **Enderekkehus**

Byggeår: 1985 iflg. EDR.

**Garasje i rekke**

Byggeår: 1984 iflg. EDR...

... **Garasje i rekke**

200 Bygning generelt

Garasje i rekke. Singeldekke. Uisolert bindingsverk, utvendig panelt, satt på sokkel av betong.

Tresperretak teknet med takstein. Vippeport. Strøm...

... **Teknisk verdiberegning**

Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):

Enderekkehus 4 310 000

Garasje i rekke 160 000...

... Fradrag (alder, utidsmessighet, vedl.holdsmangler...) 370 000...".

Kjøper overtok eiendommen 01.02.2011, jf. bilag 1.

Ved brev datert 18.12.2013 (**bilag 5**) reklamerte kjøper til selger med kopi til eiendomsmegler som forestod salget. Det ble reklamert over at det påhvilde en midlertidighetserklæring på boligens garasje. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"... I forbindelse med nytt planforslag for regulering av [eiendommens gate] er det tilkommet oss som kjøpere av [eiendommen] gnr/bnr (...) informasjon om midlertidighetserklæring på garasje. Vi mener informasjon om gnr/bnr (...) og midlertidighetserklæring burde vært tilkommet oss som kjøpere.

I henhold til avhendingsloven § 4-19, må det reklameres innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde blitt oppdaget. Vi ble gjort oppmerksom på midlertidighetserklæringen på eiendommen i brev fra Oslo kommune, datert 4.12.2013.

Dere vil over nyttår høre ytterligere fra oss i saken...".

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper kontaktet Huseiernes Landsforbund for bistand i saken, som opprettholdte reklamasjonen overfor selger i brev datert 06.03.2014 (**bilag 6**). Av kjøpers brev hitsettes:

*"... Kjøper fikk i desember opplysninger om at felles garasjeanlegg på gnr/bnr (...) 64 tilnyttet gnr/bnr (...) 678 var beheftet med en midlertidighetserklæring etter å ha mottatt brev fra Oslo kommune i forbindelse med planforslag om etablering av sykkelfelt og fortau i [eiendommens gate].*

*I midlertidighetserklæringen fremkommer det at eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst som veisjefen måtte forlange dette.*

*Midlertidighetserklæringen innebærer at garasje på gnr/bnr (...) 64 helt eller delvis vil kunne kreves fjernet uten erstatning fra Oslo kommune dersom det fattes vedtak om sykkelfelt og fortau forbi eiendommen. Slik planforslaget foreligger per dags dato vil realiteten være at garasjeanlegget må fjernes for at prosjektet skal kunne gjennomføres.*

*Selv om ikke planforslaget er endelig avgjort og skal ut på offentlig høring går erfaringsmessig slike planforslag gjennom i kommunen. Riving av garasjeanlegg må derfor påregnes.*

*I forbindelse med avtaleinngåelse ble kjøper ikke forelagt grunnboksutskrift for gnr/bnr (...) 64, tross i at kjøper også kjøpte seg inn som sameier i dette grunnarealet, og heller ikke grunnboksutskrift for gnr/bnr (...) 678. I forbindelse med kontraktssignering ble kjøper fremlagt grunnboksutskrift for gnr/bnr (...) 678. Her fremgår det ingenting om heftelse på gnr/bnr (...) 64. Kjøper har aldri fått fremlagt grunnboksutskrift for gnr/bnr (...) 64 fra selger eller megler.*

*Kjøper var ved avtaleinngåelse klar over situasjonen rundt planlagt sykkelfelt som kunne medføre at hele eller deler av garasjen måtte fjernes. Kjøper har dog ikke fått opplysninger, og var heller ikke klar over at Oslo kommune kunne kreve garasjen fjernet uten å svare erstatning, jf. overnevnte midlertidighetserklæring. Dette er opplysninger selger og megler har en plikt til å forelegge kjøper.*

*Det fremgår ikke noe sted i salgsdokumentene informasjon om en heftelse ved garasjeanlegget. I egenerklæringens pkt 13 har selger i tillegg krysset av "nei" på spørsmål om selger kjenner til heftelser vedrørende eiendommen.*

*Kjøper mener at selger i denne saken har gitt manglende og/eller uriktige opplysninger om eiendommen, og at det har virket inn på avtalen at disse opplysningene ikke har blitt gitt, jf. avhendingslova §§ 3-7 og 3-8.*

*Uavhengig av om planforslag av sykkelvei blir vedtatt på nåværende tidspunkt vil midlertidighetserklæringen og usikkerheten rundt garasjeanlegget virke svært prisdempende ved et eventuelt videresalg av eiendommen da kjøper vil måtte opplyse om denne.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*I takstrapport innhentet av selger i forbindelse med salg fremgår det at teknisk verdiberegning for andel av garasje i rekke er kroner 160 000 (...) Kjøper har i tillegg innhentet takstrapport der kjøpers andel av rivingskostnader av garasje vil utgjøre ca. kroner 30 000 inkl. mva...*

*... Kjøper fremsetter med dette et prisavslag på kroner 190 000, jf. avhendingslova § 4-12, da eiendommen er beheftet med en mangel, jf. avhendingslova §§ 3-7 og 3-8... ”.*

Vedlagt kjøpers brev fulgte brev fra Oslo kommune datert 04.12.2013 (**bilag 7**) vedrørende etablering av sykkelfelt og fortau. Vedlagt kommunens brev fulgte midlertidighetserklæring på gnr/bnr (...) 64 dagbokført 16.01.1984 (**bilag 8**). Det fremgikk av erklæringen at eier av gnr/bnr (...) 64 var forpliktet til å fjerne eller forandre garasjen på eiendommen uten erstatning, når som helst når veisjefen måtte forlange det.

Vedlagt kjøpers brev fulgte videre verdivurdering vedrørende tap av garasje fra Oslo & Follo Takstforretning datert 10.02.2014 (**bilag 9**). I verdivurderingen ble riving av 3 stk. garasjer og oppføring av 3 nye garasjer på fellesarealets sydøstre hjørne estimert til å koste kr. 462 500,- inkl. mva.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev datert 13.03.2014 (**bilag 10**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

*”... Etter samtaler med både megler og selger fremkommer det fra begge parter at dette forholdet var noe som ble opplyst både muntlig og skriftlig før salg. Selger opplyser at de i egenerklæringsskjema pkt. 12 opplyste om at de hadde kjennskap vedtaket og videre viste til vedlegg som hadde blitt utarbeidet i tilknytning til salgsdokumentasjonen. Vedlegget skal blant annet ha inneholdt midlertidighetserklæringen.*

*Dette vedlegget opplyser både megler og selger at skal ha foreligget ved salgsoppgaven på visning. Selger opplyser videre at opplysningen om midlertidighetserklæringen også videre ble informert om muntlig til begge kjøperne. Selger opplyser at de skal ha vært åpne og ærlige om saken hele veien og skal aldri ha lagt skjul på at denne dokumentasjonen forelå. Selger mener bevist de har gitt opplysninger om forholdet til kjøper, og videre også konkret at kostnadene ved evt. riving og oppsetting av ny garasje lå på de tre eierseksjonene i fellesskap.*

*Det skal bemerkes at megler opplyser at det på oppdragsmappen i deres database er lagret en pdf fil ved navn ”vedlegg”, som de dessverre ikke får åpnet pt. Det jobbes med å få denne åpnet slik at dette kan fremlegges på et senere tidspunkt.*

*Vi kan ikke se at forholdet utgjør en mangel, men at dette, slik vi ser det, er et forhold kjøper er informert om og kjente til på tidspunktet avtale om kjøp ble inngått, jf. § 3-1... ”.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved e-post fra kjøpers advokat til selskapet datert 19.03.2014 (**bilag 11**), bestred kjøper at det hadde blitt gitt muntlig informasjon om midlertidighetserklæringen av selger på visning eller i etterkant av visningen. Det ble videre bestridt at erklæringen var vedlagt i salgsoppgaven. Det som ble forelagt av selger i egenerklæringens pkt. 12 var en kartskisse over området. Et vedlegg som inneholdt midlertidighetserklæring for garasjen hadde aldri blitt fremlagt for kjøper. Kjøper fastholdte at boligen hadde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper bemerket til slutt at det var påfallende at en eventuell pdf-fil som skulle inneholde opplysninger om en midlertidighetserklæring ikke kunne åpnes i den konkrete situasjonen. Selskapet ble bedt om å oversende nevnte fil pr. e-post, uavhengig av om filen var ødelagt.

Ved e-post datert 01.04.2014 (**bilag 12**) opplyste selskapet til kjøper at selskapet arbeidet med å få åpnet dokumentet som lå lagret på meglers database.

Ved e-post datert 08.04.2014 (**bilag 13**) bemerket kjøper til selskapet at de kun ba om å få oversendt selve datafilen, og at kjøper ønsket en begrunnelse for hvorfor kjøper ikke kunne få oversendt denne.

Ved e-post datert 24.04.2014 (**bilag 14**) opplyste selskapet til kjøper at selskapet hadde vært i kontakt med megler, og det var ikke mulig å åpne pdf-fil som megler hadde lagret. Det var heller ikke mulig å oversende pdf-filen. Megler opplyste at kjøper kunne dra innom meglers kontor dersom kjøper ønsket å kontrollere filen. Selskapet bemerket at både megler og selger var fast bestemt på at det ble opplyst om erklæringen ved avtaleinngåelsen. Videre at denne erklæringen forelå i tilleggskildokumentasjonen i salgsoppgaven. Erklæringen var arkivert i mappen til eiendommen hos megler, og det var da nærliggende at den var en del av tilleggskildokumentasjonen. Det hadde ytterligere formodningen mot seg at selger skulle ha forklart at det forelå en risiko for at garasjen måtte rives, uten å ha forklart noe utover dette. Dokumentasjonen kunne fremhentes i kommunen, og det kunne vanskelig sees at selger bevist hadde prøvd å holde dette skult.

Ved e-post datert 05.05.2014 (**bilag 15**) bemerket kjøpers advokat til selskapet at datafilen kunne oversendes til kjøper, til tross for at den ikke fungerte. Av kjøpers e-post hitsettes:

*"... Det fremgår av seneste e-post at datafilen som skal inneholde tillegg til salgsoppgave er ødelagt og derfor i følge megler ikke kan sendes over. Selv om datafilen ikke fungerer lenger legger vi til grunn at filen eksisterer. Således skulle det ikke være noe problem å sende filen elektronisk per e-post. Det er derfor vanskelig å følge meglers argumentasjon om at filen ikke kan sendes over, og vi ber om en forklaring på hvorfor filen ikke kan sendes over.*

*Videre antar vi at datafilen ikke har lagret seg selv, og at det eksisterer originaldokumenter som har blitt scannet inn. Disse legger vi til grunn at meglerhuset har tilgjengelig enten i originalform eller som en back-up på sine servere. Vi ber derfor om å få oversendt originaldokumentene som utgjør underlagsmaterialet for innholdet i datafilen.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Vi ber også om en tilbakemelding på hvorvidt den etterspurte datafilen er den eneste i meglers mappe som ikke fungerer. Det virker påfallende at den filen som inneholder det etterspurte dokumentet nå ikke lenger fungerer. Dersom dokumentet har blitt vedlagt salgsoppgaven antar vi at filen har fungert på et eller annet tidspunkt. Tar ikke meglerhuset back-up av slike filer?*

*Denne side ønsker en bedre forklaring på hvorfor filen er ødelagt og hvorfor den ikke kan sendes over... ”.*

Ved e-post datert 14.05.2014 (**bilag 16**) bemerket selskapet at verken selskapet eller megler hadde it-kompetanse, og kunne derfor ikke forklare hvorfor datafilen var ødelagt. Det ble på nytt bemerket at det var mulig å dra innom meglerkontoret for å kontrollere filen.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 11.08.2014 (**bilag 17**). Kjøper fastholdte at det ved avtaleinngåelsen ikke ble opplyst om at garasjelegget var påheftet en midlertidighetserklæring. Forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Av kjøpers klage hitsettes:

*”... Når kjøper verken fikk fremlagt grunnboksutskrift for gnr/bnr (...) 678 eller gnr/bnr (...) 64 i forkant av avtaleinngåelse, anser kjøper det som sannsynlig at selger også har glemt å fremlegge midlertidighetserklæringen som viser heftelsen på garasjelegget. Når kjøper ikke fikk fremlagt grunnboksutskrift for gnr/bnr (...) 64 hadde kjøper heller ingen mulighet til å bli oppmerksom på eventuelle heftelser...*

*... Kjøper mener at selger har gitt manglende opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det har videre virket inn på kjøpet at disse opplysningene ikke ble gitt, jf. avhendingsloven § 3-7...*

*... Hadde garasjen ikke vært beheftet med en midlertidighetserklæring, ville grunneier som hovedregel hatt krav på full erstatning ved ekspropriasjon. Erstatningen skal settes til salgsverdi, bruksverdi eller til verdig av gjenkjøp av tilsvarende eiendom, i tillegg til erstatning for ulempe på gjenværende eiendom, jf. ekspropriasjonserstatningsloven §§ 4-8...*

*... Uavhengig av om planforslag av sykkelvei blir vedtatt på nåværende tidspunkt, vil heftelsen og usikkerheten rundt garasjelegget virke svært prisdempende ved et eventuelt videresalg av eiendommen.*

*Kjøper fremsetter derfor et krav om prisavslag på kroner 190 000, jf. avhendingsloven § 4-12, da eiendommen er beheftet med en mangel, jf. avhendingsloven § 3-7... ”.*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 18.08.2014 (**bilag 18**).

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 26.08.2014 (**bilag 19**). Sekretariatet kom til at midlertidighetserklæring som påhvilde boligens garasje utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*”... Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til garasjeanlegg som er beheftet med en midlertidighetserklæring, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.*

*Det fremgår av sakens dokumenter at felles garasjeanlegg som er tilknyttet kjøpers bolig er beheftet med en tinglyst midlertidighetserklæring dagbokført 16.01.1984. I midlertidighetserklæringen fremgår det at eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre nevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst som veisjefen måtte forlange det. Midlertidighetserklæringen innebærer at garasjen helt eller delvis kan kreves fjernet uten erstatning fra kommunen dersom det blir fattet vedtak om sykkelfelt og fortau forbi kjøpers eiendom.*

*For sekretariatet blir spørsmålet om eiendommen har mangel etter avhendingslovens § 3-7.*

*Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.*

*Det er for sekretariatet ikke dokumentert at kjøper forut for avtaleinngåelsen ble forelagt seg grunnboksutskrift for eiendommen som garasjeanlegget står på, gnr. 59, bnr. 64. Det er heller ikke dokumentert at kjøper fikk forelagt seg grunnboksutskrift for boligeiendommen gnr. 59, bnr. 678. Slik sekretariatet leser salgsdokumentene, fremgår det ikke noe sted i disse dokumentene at det påhviler en midlertidighetserklæring på garasjens eiendom gnr. 59, bnr. 64. Sekretariatet finner det videre ikke sannsynliggjort at midlertidighetserklæringen fulgte som vedlegg til salgsoppgaven. Sekretariatet legger derfor til grunn at kjøper ikke ble gitt opplysninger om heftelsen i salgsdokumentene.*

*Når det gjelder selskapets anførsel om at kjøper ble gjort oppmerksom på midlertidighetserklæringen muntlig på visning, vil sekretariatet bemerke at en slik anførsel ikke lar seg etterprøve i sakens dokumenter. Anførselen kan ikke legges til grunn av sekretariatet, jf. KKFES skriftlige saksbehandling.*

*Sekretariatet legger etter det ovennevnte til grunn at det forut for avtaleinngåelsen ble holdt tilbake en opplysning om at det påhvilde garasjeanlegget tilknyttet kjøpers bolig en midlertidighetserklæring. Sekretariatet finner det videre dokumentert at selger kjente til forholdet forut for avtaleinngåelsen, jf. kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7. Det vises i den sammenheng til selskapets avslagsbrev til kjøper datert 13.03.2014.*

*Spørsmålet blir da om den tilbakeholdte opplysningen om midlertidighetserklæring på garasjeanlegget har virket inn på avtalen mellom partene, jf. avhendingsloven § 3-7 annet punktum.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Slik sekretariatet ser det blir vurderingen i dette tilfellet hvorvidt innholdet i avtalen ville blitt et annet for en kjøper i sin alminnelighet, dersom det forut for avtalen var kjent at eier av eiendommen der garasjeanlegget står på, gnr. 59, bnr. 64, er forpliktet til å fjerne eller forandre nevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst som veisjefen måtte forlange det.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at den tilbakeholdte opplysningen om midlertidighetserklæringen ville ha virket inn på partenes avtale.*

*Det vises i den sammenheng til at eier av garasjen ville hatt krav på erstatning ved ekspropriasjon dersom midlertidighetserklæringen ikke hadde påhvilt garasjen. At det påhviler boligens garasje en heftelse som innebærer at eier, når som helst når veisjefen måtte forlange det, må fjerne eller forandre garasjen med de kostnader dette medfører, er opplysninger som må anses å være kjøpsmotiverende for en kjøper i alminnelighet. Dersom fullstendige opplysninger hadde blitt gitt, hadde kjøper kunnet justert sin budgivning etter dette. Den mangelfulle opplysningen om midlertidighetserklæring på garasje har etter dette virket inn på avtalen mellom partene.*

*Sekretariatet konkluderer derfor med at garasjeanlegg beheftet med en midlertidighetserklæring utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Sekretariatet tar ikke stilling til utmåling av prisavslag i henhold til avhl. § 4-12... ”.*

Selskapet klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post og brev datert 16.09.2014 (**bilag 20**). Av selskapets klage hitsettes:

*”... Ber om at sekretariatets vurdering overprøves av Klagenemnda for Eierskifteforsikring...*

*... Forholdet det nå reklameres over er en del av det avtalte, jf. Avhendingsloven § 3-1. Det ble i selgers egenerklæringsskjema opplyst at det forelå et vedtak vedrørende sykkelsti og henviste videre til salgsdokumentasjonens vedlegg. Dette vedlegget ble blant annet lagt frem på visningsdagen og inneholdt også midlertidighetserklæringen. Viser til mail fra meglerkontoret. Megler har videre vært innom Selskapet v/Marianne Kvanvik hvor selve salgsmappen fra 2010 ble tatt med fra megler. Midlertidighetserklæringen lå her i meglermappen.*

*I tillegg sto selger oppe ved garasjeanlegget på visningsdagen for å forklare interessenter om forholdet, blant annet skal kjøper ha blitt informert om dette. Viser til mail fra selger.*

*Det skal bemerkes at det har formodningen mot seg at selger skal ha opplyst om vedtak om sykkelsti og henvist til vedlegg, men ikke opplyst videre om erklæringen som fulgte på garasjeanlegget. Det er klart at kjøper fikk opplyst at det forelå et vedtak om sykkelsti, jf. egenerklæringsskjema.*

*Selger har på ingen måte forsøkt å holde erklæringen hemmelig, snarere tvert om ble denne omtalt i egenerklæringsskjema, og fremlagt skriftlig og muntlig ved salg i 2010.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Videre må det kunne legges til grunn at uavhengig burde kjøper undersøkt nærmere hva vedtaket om sykkelstien innebar, jf. avhendingsloven § 3-10.*

*Vedlegg 1 og 2: Mail fra selger og meglerkontoret.*

*Det skal videre bemerkes at det overhode ikke er vedtatt at sykkelsti skal etableres. Kjøper har således ikke lidt et økonomisk tap. Det er kun på planleggingsnivå hvor kommunen enda ikke kan si om det faktisk kommer en sykkelsti som gjør at garasjeanlegget må fjernes. Det kan ta oppimot 5 år før man i det hele tatt vet om garasjeanlegget må flyttes... ”.*

Vedlagt selskapets klage fulgte e-post fra eiendomsmegler Kennet Hessvik v/ Privatmegleren til selskapet datert 16.09.2014 (**bilag 21**). Megler bekreftet i e-posten at midlertidighetserklæringen forelå i tilleggsoppgaven ved salget, og at tilleggsoppgaven lå tilgjengelig på visning.

Vedlagt selskapets klage fulgte videre e-post fra eiendomsmegler Hessvik til selskapet datert 25.06.2014 (**bilag 22**). Megler opplyste at dokumentet ”Tillegg til salgsoppgave” hadde eksistert, men at filen ikke hadde blitt lastet opp fra lokal maskin til meglersystemets server. Dokumentet var å anse som ødelagt, og ikke som ”aldri å ha eksistert”.

Vedlagt selskapets klage fulgte til slutt e-post fra selger til selskapet datert 13.03.2013 (**bilag 23**). Av selgers e-post hitsettes:

*”... Kjøper er både muntlig og skriftlig orientert om hele saken. I egenerklæringsskjemaet har vi notert ja i punkt 12, sykkelsti og til vedlegg. Vedlegget lå i salgsoppgaven på visning og vedlegget var midlertidighetserklæringen. Vi informerte også begge kjøpere om saken muntlig. Den kvinnelige var på annonsert visning og begge kjøpere var på privat visning på et senere tidspunkt. Vi opplyste og at den var varslet benyttet (bygging av sykkelsti) mens vi bodde der, men at det da ikke ble noe av. Vi har vært åpne hele veien på at kostnaden ved riving og oppsatt av ny garasje lå på de tre eierseksjonene i fellesskap.*

*Alt dette vil nok også megler kunne bekrefte.*

*For øvrig virker det helt søkt at de skulle få vite om at den kan rives men ikke være opptatt av kostnadene. Kan for øvrig opplyse at den mannlige kjøper var svært opptatt på å få alle opplysninger om selv svært små helt uvesentlige detaljer. Dette er et utfint forsøk på å spare penger fra kjøper når kommunen kommer med dette varselet.”.*

Kjøpers advokat oversendte kjøpers kommentarer til selskapets klage i brev til KFE datert 19.09.2014 (**bilag 24**). Av kjøpers brev hitsettes:

*”... Kjøper har noen bemerkninger til Protector sitt brev.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det bestrides at forholdet det reklameres over er en del av det avtalte.*

*Selv om Protector fortsatt hevder at kjøper fikk fremlagt midlertidighetserklæringen før avtaleinngåelse, så har de likevel ikke på noe tidspunkt i reklamasjonsprosessen klart å fremlegge erklæringen for kjøper.*

*Protector hevder også at midlertidighetserklæringen omtales i egenerklæringsskjemaet. Dette stemmer ikke. Det som var vedlagt i salgsoppgaven kjøper mottok var imidlertid et reguleringskart over området. Hva dette vedlegget ellers skulle inneholdt er ukjent for kjøper.*

*Det hevdes fra Protector sin side at dette vedlegget finnes hos megler i en datafil som ikke kan åpnes. Så vidt kjøper forstår er denne datafilen med vedlegget som skulle inneholdt den omtvistede midlertidighetserklæringen den eneste av filene i salgsmappen som ikke kan åpnes. Dette virker påfallende for kjøper.*

*Det virker også påfallende for kjøper at megler nå etter at kjøper har innklaget selskapet, plutselig har funnet en midlertidighetserklæring liggende i en salgsmappe hos Protector. Når kjøper verken ble fremlagt grunnboksutskrift for gnr/bnr (...) 678 eller gnr/bnr (...) 64 i forkant av avtaleinngåelse er det svært sannsynlig at megler også glemte å fremlegge midlertidighetserklæringen.*

*Den 24.april 2014 fikk kjøper en e-post fra Protector (se vedlegg 1) som dokumenterte at mappen "vedlegg" hvor midlertidighetserklæringen skulle ligge, ikke lot seg åpne. Foruten å inneholde vedlegget (som ikke lot seg åpne), ga e-poste kjøper digital tilgang til all dokumentasjon hos megler vedrørende salget av [eiendommen]. Kjøper har lastet ned alle mappene, og kan ikke i noen av disse finne midlertidighetserklæringen på eiendommen. Det er i arkivet opprettet fem pdf-filer i 2014 som tydeligvis er scannede dokumenter fra megler sitt fysiske arkiv. Disse fem mappene er oversendt Protector fra megler på e-post den 13.april 2014. Heller ikke i disse filene fra det fysiske arkivet kan kjøper finne midlertidighetserklæringen. Filen kan ettersendes nemnda ved behov.*

*I mappen "oppgjørsmappe fra arkiv (alle dokumentene som ligger i mappe 3. Salgsoppgave og reguleringskart", finnes det ingen midlertidighetserklæring. Kjøper legger til grunn at alle dokumentene som var lagt med i salgsoppgaven på visning ligger i denne mappen.*

*Kjøper bestrider at midlertidighetserklæring på garasje ble fremlagt for kjøper, og at opplysninger om denne ble gitt muntlig. Hadde slike opplysninger blitt gitt til kjøper, har det formodningen mot seg at kjøper ville bruke tid og ressurser på å reklamere i etterkant.*

*Videre hevder Protector at kjøper i alle tilfeller burde undersøke nærmere hva vedtaket om sykkelstien innebar. Kjøper har aldri hevdet at den kommende sykkelstien utgjør en mangel ved eiendommen. Kjøper var klar over at det kunne bli vedtatt detaljregulering som medførte ekspropriasjon av tomteareal. Det er unnlåtelsen av å opplyse om heftelsen på garasjen som medfører*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*at kjøper for egen regning må rive garasjen og heller ikke vil få erstatning for bygningsmassen det reklameres over.*

*Kjøper bemerker at selger sin opplysningsplikt som hovedregel vil gå foran kjøpers undersøkelsesplikt. Det vises ellers til kjøpers kommentarer i klagen.*

*Protector hevder avslutningsvis at kjøper ikke har lidt et økonomisk tap, og således ikke kan kreve prisavslag. Kjøper viser til sine kommentarer om dette i klagen. Kjøper kan, på grunn av reklamasjonsfristene i avhendingsloven, ikke vente med å reklamere til det foreligger et vedtak fra kommunen om å rive garasjeanlegget. Hadde kjøper fått opplysninger om at garasjen sannsynligvis måtte rives for kjøpers kostnad og uten erstatning ville naturligvis dette gjenspeilet seg i kjøpers bud.”.*

Vedlagt kjøpers brev fulgte e-post fra selskapet til kjøper datert 24.04.2014 (**bilag 25**, også hitsatt som bilag 14 ovenfor).

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt midlertidighetserklæring som påhviler boligens garasje utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7.