

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 443

31.1.2014

Saken omhandler: Lekkasje i garasjer. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1982, ble i mars 2013 solgt ”som den er” for kr. 1 300 000,-. Overtakelsen fant sted 19.04.2013. I juni 2013 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over vanninntregning i boligens 2 garasjer. Det var blitt avdekket lekkasje i den ene garasjen som var i forlengelse med boligens underetasje med overliggende terrasse, og lekkasje i den andre garasjen som var en halvpart av en dobbeltgarasje som var eiet i fellesskap med naboen. Det ble utarbeidet en skaderapport som bemerket at det var tydelige tegn på fuktinntregning i garasjene. Vanninntregningen skyldtes svikt i knotteplast på ytterside av lecamur, manglende slemming av lecamur samt lekkasje fra overliggende terrasse i garasjen som var tilknyttet boligens underetasje. Takstmannen bemerket at det kunne synes som at lekkasjene hadde pågått i flere år. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at det ikke hadde blitt gitt opplysninger i salgsdokumentene som tilsa at garasjene var nyere enn boligen ellers, som var fra 1982. Det ble anført at det var påregnelig med svikt i 31 år gamle garasjer. Selskapet anførte at eiendommen var i tråd med det avtalte, og at det ikke forelå noe vesentlig avvik fra det forventbare. Kjøper klaget saken inn til KKFE. Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger hadde tilbakeholdt opplysninger eller gitt uriktige opplysninger om boligen etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Lekkasje i garasjer utgjorde heller ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet bemerket imidlertid at sekretariatet ved vesentlighetsvurderingen hadde vært i tvil. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd i KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 171 757,50,- inkl. mva (utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda bemerker først at den ikke betviler fremstillingen til klagers takstmann (bilag 6 til redegjørelsen), hvor det fremkommer at den aktuelle fuktinntregningen er fra før klager kjøpte eiendommen. I bilag 13 til redegjørelsen fremkommer det at selger for ca. ti år siden kjente til fukt, som han deretter utbedret og som selger deretter ikke hadde opplevd noe problem med. Dersom denne forklaringen stemmer, er nemnda enig med selskapet (bilag 13 til redegjørelsen) om at selger ikke har opplysningsplikt om det tidligere utbedrede forholdet. Det foreligger i saken ingen konkrete holdepunkter som tilsier at selgers forklaring ikke stemmer. I det hele tatt finner nemnda ikke at klager har sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til fuktproblematikken i garasjen i senere tid.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Gjennom identifikasjonsreglene kan selger likevel måtte hefte for forhold som selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til ved utarbeidelsen av en boligsalgsrapport, jf. Rt. 2001 s. 369. Slik nemnda forstår boligsalgsrapporten som foreligger, bilag 3 til redegjørelsen, har takstmannen ikke foretatt noen vurdering av garasjen utover arealmålingen. Nemnda er ikke kjent med om det følger av NITO Takst sin instruks for utarbeidelse av boligsalgsrapporter at en takstmann plikter å foreta en grundig teknisk vurdering av garasjer som tilhører boliger som blir vurdert. Slik saken er opplyst for nemnda pr. i dag, kan nemnda ikke se at det er grunnlag for identifikasjon mellom takstmannen og selger. Fuktproblematikken utgjør etter dette ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Spørsmålet for nemnda blir etter dette om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, ved at fukten i garasjen medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig.

Basert på de samme momentene som er vektlagt av klagekontoret, bilag 11 til redegjørelsen, har nemnda kommet til at eiendommen nok er i dårligere stand enn klager kunne forvente, men likevel ikke i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare. Nemnda har i vurderingen lagt vekt på at det dreier seg om fukt i en 30 år gammel garasje som fremstår å være en relativt enkel konstruksjon. Utbedringskostnadene kan derfor i dette tilfellet ikke alene være tilstrekkelig til at vesentlighetsterskelen kan anses for å være overskredet. Forholdet utgjør derfor heller ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1279

Enebolig ble i mars 2013 solgt "som den er" for kr. 1 300 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget utfylte selger et egenerklæringsskjema (**bilag 2**) hvor det ble opplyst at selger hadde bodd i boligen i 30 år. Videre opplyste selger blant annet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Pkt. 4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg? Svar: Nei..."

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

Det ble også utarbeidet en boligsalgsrapport datert 15.02.2013 (**bilag 3**). Av rapporten hitsettes:

"... **Konklusjon**

Godt vedlikeholdt enebolig...

... **Byggeår**

1982...

... **Bygg A: Enebolig – romfordeling**

... Underetasje: ... P-ROM: Vindfang, gang/trapp, vaskerom, gang, gjesterom ... S-ROM: 3 boder, bod/verksted, garasje...

... **Bygg B: Garasje – romfordeling**

... Garasje, del av dobbelgarasje...

... **Grunnmur**

Vurdering: TG:1

Grunnmur i leca, utvendig pusset. Innvendig isolert i en del rom. Tegl forblending ved inngang.

Drenering

Vurdering: TG:1

Drenering med knotteplast og rør.

Levetid:

Normal levetid for drenering er 20-60 år (NBI)...

... **Terrasse, balkonger og utvendige trapper**

Vurdering: TG:1

Terrasser med gulv med impregnert tre. Tre rekkverk...

... **Etasjeskillere**

Vurdering: TG:1

Etasjeskiller i tre.

Betong over garasje..."

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 19.04.2013 (**bilag 4**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 28.06.013 reklamerte kjøper til selskapet over vanninntrengning i boligens to garasjer (**bilag 5**). Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"Angående lekkasje av vann i garasjer i [eiendommen]"

Undertegnede var på "visning" i huset i midten av januar. Det var mye snø rundt huset. Det ble ventet på takst, og jeg kjøpte huset for 1 300 000. Overtagelse skjedde 21.04.13.

Uka før selger flyttet fikk jeg del av frittstående dobbeltgarasjen tilhørende tidligere eier til flytteesker. Etter noen dager oppdaget jeg vann på gulvet mot yttervegg mot huset, pappeskene var våte i bunn, måtte settes opp på planker. Det var vått på lekavegg i tredje skift nedenfra, et par meter inn i garasjen. Snakket med eier om dette, han mente først at det ikke hadde forekommet før, kanskje hadde det skjedd en gang for mange år siden. Han trodde imidlertid at vannet kom fra traktor brukt til brøyting, som hadde brakt snø inn i garasjen.

Dette vannet tørket opp, snakket med eier om dette, han var lettet over det. Senere har nytt vann seget inn og tørket opp. Det er tydelig lekkasje i perioder gjennom vegg.

16 mai oppdaget jeg stor vannlekkasje i garasje tilsluttet huset etter regnvær. Vanngjennomtrekk i renne fra yttervegg øverst, ned til golv, samt vannspeil utover mot midten av garasjen. I tillegg våt renne der vegg møter golv i nesten hele garasjens lengde. Jeg tok bilder av dette og reiste opp til tidligere eier for å vise. Det var en ubehagelig situasjon, jeg har ikke fått opplysninger om, eller funnet ut av papirene i forbindelse med kjøpet at dette hadde vært et problem. Verken boligsalgsrapport eller egenerklæring sier noe om at det har vært problemer. Oppfatter tidligere eier som en nøye og oppriktig mann. Han ville ikke ha noe med dette å gjøre. Skjønner at dette er belastende da han er syk. Jeg kan likevel ikke godta dette, og ønsker å rette på disse feilene.

Advokaten var kun oppgjørsmegler og hadde ikke noe med selve salget å gjøre, utover å skrive kjøpekontrakt og overdragelsesdokumenter på bakgrunn av den avtalen partene hadde inngått. Er selv forsikret i Gjensidige. Jeg skaffet takstmann som observerte over flere dager, det var nye lekkasjer i flere perioder i de to neste ukene. Rapport på feil/mangler fra takstmann foreligger.

Jeg kan ikke godta at en så stor feil kan belastes meg som ny eier av [eiendommen], ei heller kan jeg overse at det er behov for omfattende tiltak for å rette på feilene. Det må gjøres noe med det. Manglene er oppdaget kort tid etter overtagelse, jeg har ikke bygningsmessig kunnskap og kunne ikke forutse dette.

Nødvendige dokumenter overføres Protector. Jeg ønsker dekning til å utbedre mangler i forbindelse med lekkasje i to garasjer etter vedlagte taksering/besiktigelse."

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte takstrapport utarbeidet av NG Eiendomstaksering datert 24.06.2013 (**bilag 6**). Rapporten inneholdt bilder av skadeforholdet. Av rapporten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”... Oppdraget:

Vurdere lekkasje i golv terrasse som fungerer som tak i underliggende garasje, samt lekkasje i halvpart av nedgravd garasje som eies i felles skap med nabo.

Bakgrunn for oppdraget:

Det oppsto vannlekkasjer i tak garasje under terrasse 16.05.2013, viser til bilder som eier/kjøper [kjøper] tok 16.05. og 23.05.

Lekkasjer i halvpart av dobbelgarasje hvor bakvegg og deler av sidevegg som består av lecamur hvor det oppsto lekkasjer i april måned...

... Følgende mangler er omhandlet i denne rapport:

- *Vannskade i tak i garasje i forlengelse av u.etg. hvor tak er golv på terrasse ut for stue i 1.etg, samt i yttervegg garasje mot terreng.*
- *Vann inntregning fra terreng i bakvegg og sidevegg i halvpart av dobbeltgarasje mot nabo...*

... Våre undersøkelser:

Undertegnede befarte skaden den 27.05/10.06/24.06.2013 og hvor følgende ble registrert:

Garasje under terrasse:

- *Det var tydelige merker etter vann på leca blokk i bakvegg og ca 2,0 m fra bakvegg samt to steder i bunn vegg på langvegg mot [eiendommen], bilde 3,4,5,6,7,8 og 9 og bilder tatt 22.06.2013, bilde nr. 10, 11 og 12.*
- *Det ble foretatt fuktmåling i bjelke 1-3 hvor det på fuktighetsmåler ble registrert 78 % og 10.06 var den redusert til 55 %, se bilde 7 og 8.*
- *Det ble foretatt fuktmåling på bjelke 4-5 hvor det på fuktighetsmåler ble registrert 48 % og 10.06 var den redusert 35 %, se bilde 7 og 8.*
- *Det ble foretatt fuktmåling på lecamur fra hjørne og forbi vindu 1 mot [veien] hvor fuktmåler hadde maksimalt utslag.*
- *Bilder som eier hadde tatt 16. og 23.05 som viste rennende vann på garasjegulvet var tydelig fuktmerker og delvis vann som sto i overflate på betonggulv.*
- *Knotteplast på ytterside av lecamur over terreng på ende- og langvegg mot [veien] hadde topplist, men den var løs/gapte hvor det ved slagregn/snøsmelting så vil vann kunne trenge ned bak mur og resultere i vann inntregning i underliggende etasje/garasje, se bilde 13 og 14.*
- *Terrassegulv har papptekking og løse lemmer av impregnerte materialer som beskytter mot stikk skader i pappoverflate.*
- *Rekkverk er festet i toppgulv på terrasse hvor papp er skjært vekk under feste på stender til rekkverk. Dette er et svakt punkt som kan resultere i at vann trenger ned i underliggende konstruksjon som er tak i garasje, se bilde 15, 16 og 17.*
- *Nåværende eier opplyste om natt til 16.06.2013 oppsto nye lekkasjer etter nedbør.*

Halvpart av dobbeltgarasje:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

- Det ble ikke registrert vann på overflate gulv eller på yttervegger, men det var tydelige merker etter vann gjennomtrengning og det ble målt fuktighet på gulv og yttervegger.
- Ved måling 10.06 var det minimum utslag på fuktmåler.
- Det var montert knotteplast på ytterside av Lecamur, men topplist på knotteplast var ikke forskriftsmessig festet og det resulterte i knotteplaste gapte fra mur hvor det var fri adkomst for slagregn/snøsmelting til å trenge ned bak knotteplast. Lecamur var heller ikke slemmet eller pusset bak knotteplast, viser her til anbefalinger fra Byggforsk/Sintef byggdetaljer 514.2212 pkt. 611/612, se bilde 18 og 19.

Resultater av våre undersøkelser:

Det ble registrert fuktighet i takbjelker og i yttervegg i garasje under terrasse og takbjelker var i områder sterkt misfarget som indikerer at det har vært taklekkasjer før ny eier overtok boligen. Det ble registrert fuktighet i bakvegg/langvegg og gulv i halvpart av dobbelt garasje som eies sammen med nabo.

Konklusjon m/tiltak og evt alternativ:

Halvdel av dobbelt garasje:

Bakvegg og langvegg på dobbelt garasje graves opp, gammel drenering/knotteplast fjernes, ny drenering, knotteplast, pukk monteres (...) og området beplantes etter gravinngrep.

Garasje i forlengelse av bolig:

Rekkverk på terrasse fjernes, papp, taktro og bjelker fjernes på 50 % av garasjearealet. Nye bjelker, taktro, papp, rekkverk monteres. Drenering mot [veien] samt endevegg garasje må utbedres eventuelt skiftes...

... Verdiøkninger/forbedringer for hver mangel ved reparasjon:

Ingen verdiøkning ettersom ny eier ikke har fått noen opplysninger gjennom selger eller gjennom boligsalgsrapport om de skader som er oppdaget etter overtakelse. Det er ikke opplyst om skader som det burde ha vært kunnskap om, men som det ikke ble gitt opplysninger om til ny eier (dette er opplyst av kjøper/ny eier).

Kostnader:

... **Sum reklamasjonskostnader inkl. mva. kr. 171 757,50,-...**

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 22.07.2013 (**bilag 7**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

"... Boligen er bygget i 1982 og det er ikke gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen om at garasjen skal ha blitt oppført på et senere tidspunkt. Således er garasjen per i dag 31 år gammel.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Boligsalgsrapporten som forelå forut for salget inneholder ingen beskrivelser av garasjen. Når det ikke er gitt informasjon om garasjen i tilstandsrapporten kan du som kjøper ikke sies å ha hatt noen spesiell forventning til garasjens tilstand.

Norsk Byggforskningsinstitutt (NBI) utarbeider tabeller som beskriver utskiftningsintervaller for ulike bygningsdeler (...) For takshingel angir NBI en levetid på mellom 15-20 år. For membran på terrasse angis en levetid på mellom 15-35 år. For lecablokker angis en levetid mellom 20-60 år. Innenfor dette tidsintervallet er det påregnelig med utbedring og rehabilitering og man må være forberedt på at funksjonssvikt eller lekkasje kan oppstå plutselig. Alderen innebærer at risikoen for funksjonssvikt er overført til kjøper når eiendommen som her er solgt med et "som den er" forbehold i kjøpskontrakten.

Vår vurdering er at det ikke foreligger noe misforhold mellom den påregnelig og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget jf. avhl. § 3-1, og uansett ikke tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav...".

Kjøper opprettholdt reklamasjonen ved brev til selskapet datert 04.09.2013 (**bilag 8**). Av kjøpers brev hitsettes:

"... Viser til deres brev datert 22.juli 2013 der det er flere pkt som ikke stemmer er sjekket opp og andre tilleggs info som er relevant for saken min. dette kan kort nevnes oppsummert her:

- Påstand bolig oppført i 1982 ikke gitt opplysninger om oppføring av garasje senere tidspunkt, ikke sjekket av dere. Fått oppgitt at deler av garasje er oppført på begynnelsen av 1990 tall. Burde ikke dette vært sjekket av Protector?*
- Garasjen har vært gjenstand for lekkasje tidligere og vært arbeidet på. På egenerklæringsskjema står det ingenting om dette. Utelatte opplysninger må tas til følge.*
- Undertegnede har tatt en kostbar takst for egen regning til mange penger. Protector ringer i etterkant av mottakelse av takst mens jeg ferierer og gir beskjed om at den ikke kan brukes. Får beskjed om at selskapet rekvirerer takst på skaden. Takstmann har aldri tatt kontakt det er ikke kommet noen for å se på skaden men denne avslås kun i brev av 22.07.*
- Informasjon om klage som man er pålagt å sende med i avslagsbrev er glatt uteblitt i saken. Ingen informasjon om klagerett/frist/sted finnes ikke.*

Jeg forlanger saken gjenopptatt og taksert samt svar på ovennevnte spørsmål/påstander i saken. Jeg gjør krav på utbedring av skaden i sin helhet dekking av takst og telefoner for å få Protector til å foreta seg noe i saken."

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) i brev datert 08.10.2013 (**bilag 9**). Av kjøpers klage hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Innføring av skadesak til KFE da Protector Forsikring ikke svarer på henvendelser fra meg datert 4.september. Viser ellers til brev og takst vedlagt..."

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 10.10.2013 (**bilag 10**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 11.10.2013 (**bilag 11**). Sekretariatet bemerket at det ikke hadde blitt fremlagt dokumentasjon i saken til at sekretariatet kunne vurdere hvorvidt selger kjente eller måtte kjenne til lekkasje i garasjer, jf. avhl. § 3-7. Lekkasje i garasjer utgjorde videre ingen mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"... Det vurderes først om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen 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.

Det er i denne saken ikke fremlagt dokumentasjon for selger kjennskap til, eller manglende kjennskap til skadene. Sekretariatet finner det derfor umulig å vurdere om dette er noe selger kjente eller måtte kjenne til. Det bemerkes for øvrig at dette også synes å være tilfelle for takstmann Pytte, som utarbeidet boligsalgsrapporten.

Sekretariatet har derfor kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Det vurderes videre om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen.

Det er ikke sannsynliggjort at selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det skal for ordens skyld presiseres at selgers opplysninger i egenerklæringskjemaet er å anse som en subjektiv angivelse av selgers oppfatning av eiendommen, og ikke kan anses som en objektiv beskrivelse av eiendommens tekniske tilstand.

Det foreligger etter sekretariatets vurdering ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

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 det forventbare. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens faktiske og forventbare 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 denne bestemmelsen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I dette tilfellet er utbedringskostnaden anslått å beløpe seg til om lag kr 171.000,-. Dette tilsvarer om lag 13,2 prosent av kjøpesummen, hvilket taler for at det foreligger en mangel etter denne bestemmelsen.

Imidlertid er det ikke gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen som skulle tilsi at garasjene er nyere enn bygningsmassen for øvrig. Det måtte derfor være påregnelig for kjøper at garasjene kunne være fra 1982, og dermed være fra en tid med andre krav til fuktsikring og være utsatt for svikt grunnet høy alder. Sekretariatet for ordens skyld at man ikke har mulighet til å vurdere om det har blitt gitt andre opplysninger ved salget enn de som foreligger i den skriftlige dokumentasjonen. Fuktsikringen hadde oppnådd en slik alder at kjøper ikke kunne utelukke at det kunne foreligge tilstandssvekkelser i denne med påfølgende fuktinntrengning.

Videre finner sekretariatet at garasjer ikke er viktige bygningsdeler, og at fuktinntrengning der har mindre betydning enn fuktinntrengning gjennom tak til beboelsesrom f.eks.

Sekretariatet er i tvil, men har etter en helhetsvurdering kommet til at eiendommen ikke avviker vesentlig fra det forventbare.”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev datert 30.10.2013 (**bilag 12**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Undertegnede har for annen gang mottatt avslag på klage etter vanninntregning i to garasjer ved mitt nykjøpte hus.

Som huskjøper har jeg to dokumenter å forholde meg til når kjøp vurderes:

- Boligsalgsrapport
- Egenerklæring

Prospekt på eiendommen var ikke utarbeidet da salget var privat og oppgjør via advokat (...). Det dreier seg om to garasjer. En i tilslutning/forlengelse av huset og en dobbel fellesgarasje med naboeiendommen bygd et par år senere. Jeg flyttet inn i huset i uke 18, ca 1 mai.

Garasje i tilslutning til huset

Boligsalgsrapporten gir ingen opplysninger om lekkasjer av vann i de to garasjene. Den gir ingen opplysninger om garasjene i det hele tatt. Min takstmann på skadene sier at det er svært synlig merker etter vanninntregninger på lecavegg, samt på bjelker i taket under verandagulv. Halvparten av bjelkene har store fukttall på måling av vanninntregning som ikke er av ny dato. Under den tørre fine sommeren vi har hatt har det tørket opp, men hver gang det kommer et regnvær har jeg vann langs garasjeveggen og ut på gulvet. Dette har jeg dokumentert overfor dere i bilder jeg selv har tatt i den store garasjen som er i tilslutning til huset, der taket danner gulvet i min veranda. Synlige tegn på lekkasjer både fra taket og grunnen har ikke plutselig kommet natt til 16 mai da jeg oppdaget

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

lekkasjen. For undertegnede synes det som en dårlig jobb av en fagmann innleid av selger for en rapport som skal fortelle kjøper om husets tilstand.

Jeg hadde mange esker i mitt flyttelass som ble plassert innerst i denne garasjen. Vannet på gulvet var trengt inn i disse eskene, der bunnen falt ut under flytting og skapte problemer.

Eiendommen er altså ikke i tråd med det avtalte, jf. boligsalg rapport.

En del av dobbeltgarasje i fellesskap med naboen

Denne garasjen er mindre, og jeg fikk ta den i bruk for å sette flytteesker i 3 uker før innflytting. Det var jeg glad for. Jeg stablet esker langs veggen, og en dag oppdaget jeg synlig vann som kom inn fra lecavegg, 3 skift, under bakkenivå. Jeg gikk inn til selger og han sa at det aldri hadde skjedd før og antageligvis var vann fra en traktor som han hadde brukt til snømaking. Jeg satte eskene mine opp fra gulvet på lekter. Etter en uke var det bedre, jeg fortalte det til eier, hvorpå han sier at det muligens hadde skjedd det samme for en del år siden. Han husket ikke helt. Jeg la ikke særlig vekt på det da.

Mine papirer/dokumenter sier ingenting om denne garasjen, men har innhentet kopier fra [kommunen] med godkjent søknad om bygging mars 83. Vet ikke når den ble satt opp etter dette.

Når det gjelder egenerklæring er det eiers uttalelse om boligen "på være og samvittighet". Den sier ikke noe om disse lekkasjene. Skal egenerklæringen være av verdi, som en rettesnor for kjøper, mener jeg den gir feil opplysninger. Jeg synes det er merkelig at eier ikke visste om forholdene, både våte bjelker, saltutslag i yttervegg på garasje og flagrende knotteplast viser dette. Jeg er egentlig overrasket da jeg kjenner eier som en rettskaffen og ærlig mann.

I mitt siste svar fra KFFE blir det sagt at det er umulig å vurdere om dette er noe selger kjente eller måtte kjenne til. Det samme sies om takstmann Pytte som er ansvarlig for boligsalg rapporten. Selger av hus kjøper en dyr boligsalg rapport, og forventer at takstmann går grundig gjennom eiendommen. Kjøper skal ikke være skadelidende for så synlige mangler og nå dokumenterte lekkasjer. Likeledes er egenerklæringen min rettesnor fra selger. Ingen sier noe om lekkasjer, men materialene viser at dette ikke er nye forhold.

KFFE sier at man ikke kan utelukke tilstandssvekkelser. Hvis dette er riktig er det merkelig at en boligsalg rapport ikke sier noe om dette slik at kjøper er forberedt. Han har klart et opplysningsansvar som fagperson og utarbeidelse av rapporten.

Sekretariatet finner at garasjer ikke er viktige bygningsdeler. Dette er en håpløs påstand, det føles som om klagen ikke tas på alvor. To garasjer er med på å øke en takst, man forventer ikke at det er reparasjoner til 170 000 man må ut med i tillegg for å kunne bruke garasjene til det de er beregnet for. KFFE kommer med en rekke useriøse påstander i sitt brev.

Det er umulig for meg å oppbevare ting/ved/løsøre i garasjene uten utbedring av skadene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Innleie av takstmann for dokumentasjon til Protector

Takstmann fra [kommunen] vurderte hvorfor skadene/lekkasjene var oppstått. Denne har dere mottatt i sin helhet. Det dokumenteres at knotteplast i hele garasjelengden står som et buet skjørt der festet er glidd fra, samt at lekkasjen fra taket er i festene fra verandaen, samt noe som synes som lapping. Det er ikke av ny dato. Takstmann gjorde en grundig vurdering over flere dager.

En telefon fra Protector i juli i min ferie sa at de ville ha en ny takstmann de ville utnevne. Har ikke hørt eller sett noe mer til denne.

I tillegg har det kommet meg for øre at det er observert jobbing på gulvet noen år etter tusenårskifte.

Konklusjonen min er at det som kjøper i alle fall er umulig å forutse disse forholdene som kom til syne 16 mai, 14 dager etter innflytting. Jeg mener meg helt klart berettiget medhold i min klage. Denne feilen ligger ikke hos undertegnede.

KKFE sier også i brevet til meg at de er i tvil, men gir ikke klager medhold. Det synes som en lite profesjonell tilbakemelding til klager. En tvil hos sekretariatet burde komme klager til gode.

Jeg ønsker saken opp til ny vurdering i Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Jeg krever full godtgjørelse etter foretatt takst av skaden, samt utgifter til takst sendt Protector forsikring. Jeg vurderer rettslige skritt hvis klagen ikke fører frem.”

Selskapet oversendte sine kommentarer til KFE ved e-post datert 01.11.2013 (**bilag 13**). Av selskapets e-post hitsettes:

”Det vises til klage til KFE (...) Etter samtale med selger har vi fått opplyst at han hadde opplevd fukt en gang for ca 10 år siden. Dette utbedret han ved å legge om deler av pappen på garasjetaket. Etter det opplevde han ingen problemer med fukt. Det i denne sammenheng til juridisk teori hvor det uttales at selger ikke har opplysningsplikt for forhold som er tilfredsstillende utbedret og ligger langt tilbake i tid. Han fortalte videre at fuktproblemet til kjøper hadde oppstått tre-fire uker etter overtakelse i forbindelse med et unormale nedbørsmengder og uvær i våres, og at han ikke kan være ansvarlig for dette.

For øvrig vises det til Protectors begrunnelse i avslagsbrev datert 22.07.2013...”

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt lekkasje i garasjer utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.