

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 428

13.9.13

**Saken omhandler:** Uriktig opplysning om isolering av garasje. Avhendingsloven § 3-8. Innvirkningskriteriet.

Enebolig oppført i 1991 med garasje oppført i 1991, ble i november 2012 solgt "som den er" for kr. 4 450 000,-. Overtakelsen fant sted 01.02.2013. I april 2013 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over at garasjens underetasje ikke var isolert, slik det hadde blitt opplyst i salgsdokumentasjonen. Det ble anført at selger hadde gitt en uriktig opplysning om garasjen, jf. avhl. § 3-8. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den henvisning at det fremgikk tydelig av salgsprospektet at det kun var garasjens loftsrom som var isolert. Det forelå derfor ingen uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Help Forsikring AS klaget saken inn til KKFE og fastholdte at det faktisk at ikke hele garasjen var isolert utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8. Sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling som følge av at det ikke hadde blitt fremlagt dokumentasjon som viste at boligens garasje faktisk manglet isolasjon. Help Forsikring AS innhentet fagkyndig uttalelse fra tømrerfirma som viste at garasjens underetasje manglet isolasjon, og klaget saken inn på nytt til KKFE. Sekretariatet kom frem til at manglende isolasjon av garasjens underetasje gjorde at selger hadde gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentene, jf. avhl. § 3-8 første ledd. Sekretariatet var imidlertid av den oppfatning at innvirkningskriteriet ikke var oppfylt, jf. § 3-8 annet ledd. Help Forsikring AS er uenig med sekretariatets vurdering av innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE. Overfor KFE har Help Forsikring AS fremlagt opplysninger som viser at det var av sentral betydning for kjøper i saken at garasjens underetasje var isolert.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 89 125,- inkl. mva (utbedringskostnader).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Klagen gjelder sekretariatets vurdering av hvorvidt den uriktige opplysningen i salgsdokumentasjonen knyttet til isoleringen av garasjen må antas å ha virket inn på partenes avtale, slik at forholdet utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-8.

Avgjørende for om innvirkningskriteriet er oppfylt, er etter Rt. 2003 s. 612 avsnitt 38-42 om kjøpere flest ville inngått avtalen på andre vilkår dersom de forut for avtaleinngåelsen var kjent med at garasjens underetasje ikke var isolert.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter nemndas syn er den uriktige opplysningen i denne saken av en slik karakter at den ville ha virket kjøpsmotiverende for folk flest. En isolert garasje har et klart større bruksområde enn en uisolert garasje, og har en rekke fordeler ved seg. Uten at det har avgjørende betydning for utfallet, nevner nemnda også at det i saken er fremlagt dokumentasjon som viser at en isolert garasje var av stor interesse for klager særskilt. Det vises her til uttalelse fra megler Ree av 9.7.2013 (Bilag 20 til sekretariatets redegjørelse).

Nemnda har etter dette kommet til at den uriktige opplysningen har virket inn på partenes avtale. Det foreligger da en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-8.

### **Konklusjon:**

Klager gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1247 (2)

Enebolig ble i november 2012 solgt "som den er" for kr. 4 450 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

*"... **Innhold:***

*... Dobbel garasje. Isolert og kledd, samt innredet loft...*

*... **Standard:***

*... Loftsrom/stue over garasje er innredet og isolert...*

*... **Byggeår:***

*Ca. 1991... "*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble det opplyst at selgerne kjøpte boligen i 2010 og at de hadde bodd i boligen i 2 år.

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 05.10.2012 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

*"... **Bygninger på eiendommen***

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### *... Garasje*

*Byggeår: 1995. Opplyst av eier.*

*Anvendelse: Parkering/oppbevaring og oppholdsrom...*

### *... Beskrivelser – Garasje*

#### **Bygning generelt**

*Beskrivelse: Garasje er oppført med ringmur av sementblokker. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er påmontert trepaneler. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Garasjen er kledd innvendig med panel i 1.etasje og loft...*

*Vedlikehold ol: Vedlikehold og levetid som for bolig generelt.*

*Vurderinger: Utvendig: TG: 1...  
... Innv. 1. etasje: Vinduer er ikke utforet. Det er ikke montert rekkverk på trapp til loft. TG: 2..”.*

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen 01.02.2013, jf. bilag 1.

Ved e-post datert 11.04.2013 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (“selskapet”) (**bilag 5**). Det ble reklamert over at boligens garasje ikke var isolert, slik det var opplyst i salgsdokumentasjonen. Det ble anført at dette var et negativt avvik i forhold til den avtale som hadde blitt inngått mellom kjøper og selger. Det ble varslet om at det ville bli iverksatt undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang.

Kjøper innhentet pristilbud fra Tømrerfirma TK Bygg datert 15.04.2013 på isolering av garasje (**bilag 6**). Tømrerarbeidene ble estimert til å koste kr. 62 500,- inkl. mva.

Kjøper innhentet pristilbud fra Johansen Elektriske AS på elektriske installasjoner i garasjen (udatert) (**bilag 7**). Arbeidet ble estimert til å koste kr. 28 125,- inkl. mva.

Help Forsikring AS oversendte pristilbudene til selskapet, og fremsatte spesifisert reklamasjon på vegne av kjøper i e-post datert 22.04.2013 (**bilag 8**). Av kjøpers e-post hitsettes:

*”I salgsprospektet er det opplyst at garasjen er isolert.*

*I forbindelse med installering av varmepumpe ble det avdekket at garasjen ikke er isolert. HELP Forsikring ble kontaktet og det ble innhentet pristilbud for utbedring av forholdet.*

*Utbedringskostnadene er totalt anslått til kr 89 125 inkl. mva...*

*... Avhendingsloven § 3-8*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det fremgår av bestemmelsen at eiendommen har mangel dersom omstendigheter ved eiendommen ikke svarer til opplysning som selgeren har gitt kjøperen...*

*... I salgsoppgaven side 2 er det opplyst at garasjen er "isolert og kledd".*

*Dette er en konkret og spesifisert opplysning som gir kjøper en berettiget forventning om at garasjen faktisk er isolert. Da dette ikke er tilfellet, er det gitt en uriktig opplysning i lovens forstand.*

*Innvirkningskriteriet anses å være oppfylt.*

*Det anføres at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 jf. § 3-9, 1. pkt.*

*Krav om prisavslag, jf. avhl 4-12 (2)*

*Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene totalt kr 89 125...".*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 03.05.2013 (**bilag 9**). Selskapet tilbakeviste at det forelå brudd på selgers opplysningsplikt ved salget av boligen. Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

*"... Det er anført at det er gitt en uriktig opplysning i forbindelse med salget, jf avhl. § 3-8. Selskapet tilbakeviser dette. Det er opplyst i prospektet at garasjen er isolert, videre er dette spesifisert ved setningen "Loftsrom/stue over garasje er innredet og isolert". Så vidt selskapet bekjent er dette loftsrommet isolert og innredet slik det er opplyst. I boligsalgsrapporten fremgår det heller ikke at garasjen er isolert i sin helhet. Deres klient kunne ut i fra opplysningen gitt ved salget ikke forvente at hele garasjen var isolert.*

*Vi kan på denne bakgrunn ikke se at det er gitt en konkret og spesifisert uriktig opplysning som deres klient hadde grunn til å stole på og det foreligger således ingen rettslig mangel i henhold til avhendingsloven §§ 3-8, jf. § 3-9, 1.pkt...".*

Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 13.05.2013 (**bilag 10**). Av kjøpers klage hitsettes:

*"... Det anføres at det foreligger kjøpsrettslige mangler ved eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-8, jf. § 3-9 første punktum.*

*På side 2 i salgsoppgaven under punktet "innhold" er det skrevet:*

*"Dobbel garasje. Isolert og kledd, samt innredet loft."*

*Etter denne sides mening, må denne setningen tolkes dit hen at garasjen som helhet må forventes å være isolert. Protector's anførsel om at en nærmere presisering er gitt under punktet "standard", og*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*at dette innebærer at kjøper ikke kunne forvente at garasjen er isolert, er etter denne sides oppfatning ikke riktig.*

*Ber om at klagekontoret for Eierskifteforsikring tar stilling til spørsmålet.”.*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved brev datert 16.05.2013 (bilag 11). I brevet bemerket selskapet blant annet:

*” ... I prospektet er garasjen omtalt som en dobbel garasje, isolert og kledd med innredet loft. Videre er dette presisert ytterligere ved at loftsrom/stue over garasje er innredet og isolert. Selskapet ønsker å understreke at loftsrom/stue over garasje er isolert. I boligsalgsrapporten er ikke forholdet omtalt.*

*Selskapet tilbakeviser at det er gitt en konkret uriktig opplysning som kjøper hadde grunn til å stole på, jfr. avhl. § 3-8. Viser i denne sammenheng til at det er spesifisert i prospektet hvilken del av garasjen som er isolert...*

*... For det tilfellet KFFE kommer til at det er gitt en uriktig (...) opplysning i saken kan ikke selskapet se dette er en opplysning som ville egnet seg til å virke inn på avtalen, jf avhl (...) § 3-8, 2.ledd...”.*

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 27.05.2013 (KFFE-sak 1231) (**bilag 12**). Sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling med henvisning til mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, litra B og litra D. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til delvis isolering av boligens garasje, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.*

*Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring har imidlertid kommet til at saken må avvises fra realitetsbehandling hos KFFE.*

*Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, litra B og litra D. Etter disse bestemmelsene kan Klagekontoret for Eierskifteforsikring avvise saker som ikke er tilstrekkelig dokumentert til å kunne avgjøres på bakgrunn av de fremlagte dokumenter alene.*

*I denne saken er det for sekretariatet ikke fremlagt noen form for skadedokumentasjon som viser at boligens garasje mangler isolasjon. Pristilbudene fra Johansen Elektriske AS og TK Bygg dokumenterer ikke hvorvidt garasjen helt eller delvis er isolert. Slik sekretariatet ser det vil det i denne saken ikke være mulig å foreta en mangelsvurdering etter avhl. § 3-8, før skriftlig skadedokumentasjon fremlegges for KFFE.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Sekretariatet finner på bakgrunn av dette at man ut fra de fremlagte dokumenter i saken ikke er i stand til å foreta en forsvarlig vurdering av sakens faktiske og rettslige sider. Saken er ikke egnet for skriftlig saksbehandling hos Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Saken må derfor avvises fra realitetsbehandling ved KFFE.*

Help Forsikring AS klaget saken på nytt inn til KFFE ved e-post datert 24.06.2013 (**bilag 13**). Av kjøpers klage hitsettes:

*"Det vises til avgjørelse fattet av KFFE den 27.05.2013.*

*Saken ble avvist av sekretariatet på grunn av manglende dokumentasjon.*

*Sakens kjerne er en tolkning av ordlyden i salgsoppgaven. Følgende ordlyd fremgår av salgsoppgaven: "Dobbel garasje. Isolert og kledd, samt innredet loft."*

*Det bes om at KFE tar stilling til om dette betyr at garasjen som helhet skal være isolert eller ikke.*

*Vedlagt følger bekreftelse på at det ikke foreligger isolasjon i garasjens vegger, samt bilder tatt av kjøper. Det følger videre av overskriften i pristilbudet fra TK Bygg v/ Tommy Kvia at tilbudet gjelder "isolering av garasje". Det kan således legges til grunn at garasjens underetasje ikke er isolert.*

Vedlagt kjøpers klage fulgte bilder av garasjen, samt uttalelse fra Tømrerfirma TK Bygg datert 04.06.2013 (**bilag 14**). Av tømrerfirmaets uttalelse hitsettes:

*"Hei du, eg har vært og dobbel sjekka i dag å reiv ned litt panel... Å det er ikkje nogo isolasjon i vegger i garasje.*

*TK Bygg v/ Tommy Kvia."*

I e-post datert 25.06.2013 (**bilag 15**) ble selskapet og Help Forsikring AS orientert om at saken ville bli behandlet på nytt av sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

I e-post datert 01.07.2013 (**bilag 16**) opplyste selskapet at selskapet ikke hadde ytterligere kommentarer i saken.

Sekretariatet avsa ny avgjørelse i saken datert 02.07.2013 (**bilag 17**). Sekretariatet var av den oppfatning at manglende isolasjon av garasjens underetasje gjorde at selger hadde gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentene, jf. avhl. § 3-8 første ledd. Sekretariatet var imidlertid av den oppfatning at innvirkningskriteriet ikke var oppfylt, jf. § 3-8 annet ledd. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til isolering av boligens garasje, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.*

*Saken har tidligere vært behandlet av sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring. KKFE konkluderte med at saken måtte avvises fra realitetsbehandling som følge av manglende skadedokumentasjon.*

*For sekretariatet blir spørsmålet i denne saken hvorvidt manglende isolering av garasje utgjør mangel etter avhendingsloven § 3-8.*

*Etter avhl. § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom omstendigheter ved eiendommen ikke svarer til opplysninger som selger har gitt kjøper, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.*

*I kjøpers klage til KKFE av 24.06.2013 har Help Forsikring AS fremlagt ny uttalelse fra Tømmerfirma TK Bygg AS, som dokumenterer at garasjens underetasje ikke er isolert.*

*I salgsprospektet ble kjøper opplyst om at boligen har dobbel garasje som er isolert og kledd, og at garasjen har innredet loft. Videre ble det opplyst i prospektet at loftstue/loftsrom over garasje er innredet og isolert.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at når det i etterkant av overtakelsen av boligen viser seg at garasjens underetasje ikke er isolert, står dette i strid med hva kjøper ble opplyst i salgsprospektet. Opplysningen om at boligens dobbelgarasje er isolert og kledd, er etter sekretariatets syn en konkret, spesifisert opplysning som kjøper har grunn til å stole på. Manglende isolasjon av garasjens underetasje gjør at selger har gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentene, jf. avhl. § 3-8.*

*Spørsmålet blir da om den uriktige opplysningen om isolasjon i garasje har virket inn på avtalen mellom partene, jf. avhendingsloven § 3-8 annet ledd. 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 garasjen ikke var isolert i underetasjen.*

*Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet frem til at den uriktige opplysningen om isolasjon i garasjens underetasje, ikke ville ha virket inn på den inngåtte avtalen mellom partene.*

*Sekretariatet har ved vurderingen lagt avgjørende vekt på at det fremgår av sakens dokumenter at det innredede loftsrommet i garasjen er isolert. Sekretariatet kan ikke se at det vil ha noen særlig praktisk betydning for kjøper at parkeringsarealet i garasjen ikke er isolert. Det vises i den sammenheng til at det ikke er dokumentert at garasjen oppleves som kald slik den er i dag, eller at forholdet vil medføre noen ulempe for kjøper. Dette underbygges også i en viss grad av opplysninger i e-post fra Help Forsikring AS til selskapet av 22.04.2013, hvor det fremgår at kjøper først ble oppmerksom på*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*skadeforholdet i forbindelse med installering av varmepumpe. Sekretariatet er av den oppfatning at en korrekt opplysning om at garasjen hadde isolert loftsrom, men ikke isolert parkeringsrom, ikke ville ha innvirket på partenes avtale.*

*Sekretariatet kommer derfor til at den uriktige opplysningen om isolering av boligens garasje ikke utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-8.*

*Når det reklamerte forhold ikke utgjør mangel etter avhendingsloven, kan det ikke gjøres gjeldende overfor selger/eierskifteforsikringen.”*

Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) i brev datert 18.07.2013 (**bilag 18**). Av kjøpers klage hitsettes:

*”... Klagekontoret for Eierskifteforsikring konkluderte i sin avgjørelse med at den uriktige opplysningen ikke er egnet til å virke inn på avtalen. Denne side er uenig i klagekontorets konklusjon. Det er selger som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ikke er egnet til å virke inn. Argumentasjonen til Klagekontoret for at innvirkningskriteriet ikke er oppfylt er etter denne sides syn ikke tilstrekkelig for å sannsynliggjøre at den uriktige opplysningen ikke er egnet til å virke inn på avtalen.*

*Det er i denne saken ikke tale om en enkel carport. Det er tale om en type garasje der kjøper kan forvente å kunne anvende garasjen til mer enn kun parkering av bil. At det var oppgitt at garasjen var isolert gjør denne garasjen mer eksklusiv enn en garasje uten isolering. Dette er egnet til å virke inn på den alminnelige kjøper av den type garasje det her er tale om.*

*I denne saken foreligger det imidlertid subjektive momenter hos kjøper som er av en slik karakter at den kan legges til grunn at den uriktige opplysningen er egnet til å virke inn på avtalen.*

*Vår klient driver med pleie av bilder i sin garasje som krever at temperaturen er på ca. 20 grader celsius. Dette blant annet for at produktene som brukes skal herde. Da kjøper kjøpte den aktuelle bolig hadde han allerede gått til anskaffelse av varmepumpe som skulle installeres i garasjen. Kjøpers forrige garasje var også tilrettelagt for denne hobbyen, og det vises på vedlagte bilder at varmepumpe var installert også her. Dette underbygger viktigheten av at garasjen er isolert for kjøper.*

*Det vises for øvrig til vedlagte uttalelse fra eiendomsmegler Rune Ree, der han bekrefter betydningen av at garasjen er isolert.*

*Prinsippet om at parter i kontraktsforhold bærer risikoen for egne forutsetninger kan ikke være avgjørende i denne saken. En kjøper må kunne legge sin lit til at opplysninger som er gitt i salgsdokumentene faktisk stemmer. Annerledes ville det vært dersom det ikke var gitt opplysninger knyttet til isolasjon av garasjen.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*På bakgrunn av ovenstående mener vår side at det er sannsynliggjort at den uriktige opplysningen er egnet til å virke inn på avtalen.*

*Det foreligger således mangel etter avhendingsloven § 3-8, jf. § 3-9 første punktum.*

*Det bes om at Klagenemnda for Eierskifteforsikring foretar en vurdering av saken.”.*

Vedlagt kjøpers klage fulgte bilder av kjøpers tidligere garasje (**bilag 19**). Videre fulgte uttalelse fra Eiendomsmegler Vest Jæren v/ megler Rune Ree datert 09.07.2013 (**bilag 20**). Av meglers uttalelse hitsettes:

*”Hei, jeg kan bekrefte som megler på salg av hans tidligere bolig, at garasje fasiliteter med isolasjon og varme er særs viktig for [kjøper], spesielt mtp på [kjøper] bilpark og interesse rundt dette. Vi bygget hans salgsoppgave opp med bla detaljert info om garasjen han hadde som var isolert, innredet, montert motorisert leddport og hadde varmepumpe, etter [kjøper]s ønske.”.*

Selskapet innga sine merknader til KFE ved e-post datert 23.07.2013 (**bilag 21**). Av selskapets e-post hitsettes:

*”Selskapet er i all hovedsak enig i avgjørelsen tatt i Sekretariatet.*

*Vi finner imidlertid grunn til å presisere at vurderingen av hvorvidt en opplysning er egnet til å virke inn på avtalen er en objektiv vurdering.*

*For det tilfellet at en isolert garasje var av særlig betydning for kjøper, burde kjøper foretatt grundigere undersøkelser. Det er i prospektet presisert at loftstue/stue over garasje er innredet og isolert...”.*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt manglende isolasjon av garasjens underetasje utgjør mangel etter avhendingsloven § 3-8.