

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 439

22.11.13

**Saken omhandler:** Lekkasje fra garasjetak. Avhendingsloven § 3-7.

Enebolig oppført i 1982, med garasje oppført i 2007, ble i januar 2012 solgt ”som den er” for kr. 1 790 000,-. Overtakelsen fant sted 13.01.2012. I mai 2012 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over lekkasje fra garasjens tak. Det ble utarbeidet skaderapport av snekkerfirma som konkluderte med at årsaken til lekkasjen var at ranittplater i taket hadde blitt lagt uten nedbøy, noe som medførte riving i spikerfeste ved krymping. Det var også mye spikerbom på takåsene, manglende folie over møne samt manglende tettebånd under mønekam. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om taklekkasje ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-7. Det ble anført at skadeforholdet var såpass synlig at selger umulig kunne unnlatt å ha sett dette i løpet av sin eiertid. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den henvisning at det ikke forelå opplysningssvikt fra selgers side. Selskapet viste til uttalelse fra selger om at selger aldri hadde opplevd lekkasje i garasjetaket i den tiden hun bodde på eiendommen. Det var elever og faglærere som hadde bygd garasjen som et skoleprosjekt, og garasjetaket hadde stått en tid med bare ranittaket før elevene hadde rukket å få på takplatene. Av denne grunn var det et felt i taket hvor det var synlig at det hadde vært fukt på pappen før taket ble lagt. Disse forholdene hadde selger opplyst til kjøper i forkant av avtaleinngåelsen. Utover dette hadde ikke selger kjennskap til lekkasjer fra garasjetaket. Selskapet viste også til at faglærerne hadde besiktiget taket. De kunne registrere noen spikerbom, men disse var ikke av en slik art at de kunne forklare den vannmengden som kjøper hadde opplyst at kom inn i garasjen. Faglærer og selger var av den oppfatning at bevegelsen i spikerfestene kunne skyldes orkanen Dagnars herjinger i julen 2011. Dette forklarte også hvorfor vanninntregning ikke hadde vært noe problem før dette tidspunktet. Garasjetaket ble utbedret av snekkerfirma, og kjøper klaget saken inn til KFFE. Kjøper anførte at både faglærerne som hadde vært på befaring og fagmann var av den oppfatning at det måtte ha kommet inn vann hver gang det hadde vært mye nedbør, vind eller snøsmelting hvert år fra garasjen ble bygd i 2007. Dette var såpass synlig at selger måtte kjenne til skadeforholdet, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet fant det imidlertid ikke tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til utett garasjetak ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 48 000,- inkl. mva (utbedringskostnader).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets vurdering av 9.9.2013. Vurderingen følger vedlagt som bilag 18 til sekretariatets redegjørelse, det vises derfor

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

til denne. Nemnda presiserer likevel at den ikke tar stilling til hvorvidt skadene er forårsaket av orkanen Dagmar.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1268

Enebolig ble i januar 2012 solgt "som den er" for kr. 1 790 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... **Enebolig med garasje på ei stor tomt...**

... Byggeår: 1982...

... *Parkering: I frittstående garasje samt oppstillingsplasser på tomt...* "

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2000 og hadde bodd i boligen i 11 år. Videre opplyste selger blant annet:

"... *Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei. Kommentarer: Bordkledning møne mot syd skiftet høst 2011. Ny terrasse 2002...*

... *Pkt. 19. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør. Svar: Ja. Kommentarer: Garasje bygd i 2007...* "

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 16.10.2011 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"... **Konklusjon/sammendrag**

*Boligen er oppgradert de senere år og bærer preg av godt vedlikehold, men det bemerkes at enkelte bygningsdeler har oppnådd forventet levetid slik at det må påregnes oppgraderinger på enkelte elementer pga alder...*

... **Forenklet vurdering, tilleggsbygning(er)**

*Generell vurdering*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Vurderinger:*

*Frittliggende garasje fra 2007 på 40 m2. Garasjen er i trekonstruksjon med støpt plate på mark... ”.*

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 13.01.2012 (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema datert 15.05.2012 (**bilag 6**) reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (“selskapet”). Det ble reklamert over lekkasje fra garasjens tak. Av kjøpers reklamasjonsskjema hitsettes:

*”... Beskrivelse av forhold du mener er mangler ved boligen:  
Lekkasje tak garasje. Se vedlegg bilder.*

*Når oppdaget du forholdet (må fylles ut):  
10.3.2012.*

*Hvor i bygningen:  
Garasjen.*

*Bygningsdelens alder:  
5 år.*

*Antatt utbedringskostnad:  
Vet ikke.*

*Hvordan oppdaget du forholdet:  
Vann på gulvet... ”.*

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte bilder av skadeforholdet (**bilag 7**).

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev datert 05.07.2012 (**bilag 8**). Selskapet var av den oppfatning at det ikke var holdepunkter i saksdokumentasjonen for å anta at selger hadde gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Det forelå derfor ingen mangel ved boligen etter avhendingsloven (avhl.) §§ 3-7 eller 3-8. Lekkasje fra garasjetak gjorde heller ikke at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

*”... Vi kan ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingslovens §§ 3-7 eller 3-8, jf § 3-9, 1.ledd...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*... Domstolene har antydnet at utbedringskostnader som utgjør mindre enn 5-6 % av boligens kjøpesum, da fratrukket det dere selv måtte forvente å påkoste ut i fra avtalen, normalt taler mot å anse forholdet som vesentlig etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. Utbedringskostnadene i dette tilfellet overstiger ikke denne terskelen. Således utgjør ikke forholdet en vesentlig mangel... ”.*

Kjøper rekvirerte snekkerfirma Terje Lossius AS til å besiktige og utbedre garasjetaket, og det ble utarbeidet udatert skadenotat (**bilag 9**). Av skadenotatet hitsettes:

*”Til [kjøper].*

*Årsak til vannlekkasjer i undertak.*

*Ranittplater er sannsynligvis lagt uten nedbøy, medfører riving i spikerfester ved krymping. Mye spikerbom på takåser. Manglet folie over møne. Det manglet delvis tettebånd under mønekam/plater på yttertak.”.*

Terje Lossius AS utstedte faktura til kjøper datert 05.02.2013 (**bilag 10**). Det fremgikk av fakturaen at utbedring av garasjetak hadde kostet kr. 48 000,- inkl. mva.

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og fastholdte sitt reklamasjonskrav overfor selskapet i brev datert 06.06.2013 (**bilag 11**). Av kjøpers brev hitsettes:

*”... Etter [kjøper]s oppfatning har selger helt klart holdt tilbake opplysninger om eiendommen, slik at [kjøper] har betalt mer for eiendommen enn hun ellers ville gjort, slik at det foreligger en mangel etter avhendingslovens § 3-9 jf 3-7 og 3-8.*

*Både salgsoppgave og bilder av skaden skal være oversendt til Dere tidligere. Det er ingenting i salgsoppgave eller boligsalgsrapport som gir inntrykk av at det har vært noe galt med garasjen, og på visning på desember 2011 var det tørt og fint. Garasjen var ny, bare fire år og måtte forventes å være i orden. Skaden viste seg først på mars da det ble snøsmelting. Det vistes da umiddelbart, og takpappen buet seg etter hvert langt nedover, og hang også ned på utsiden av garasjen slik at det også vistes utenfra. Vannet fløt på gulvet, og kjøper torde ikke ha bilene i garasjen. Selger ble kontaktet, og hun ga inntrykk av at hun aldri hadde visst om dette problemet, men at hun selvsagt skulle ordne opp. Selger fortalte at det var elever og lærere ved skolen der hun jobbet som hadde satt opp garasjen, og hun skulle få dem til å komme og se på det. Lærere ved skolen kom på befaring og konstaterte at det var en konstruksjonsfeil, men de ville ikke gjøre noe med det, ettersom det var gjort som et skoleprosjekt der elever hadde utført arbeidet. Selger ga fortsatt inntrykk av at dette ville hun ordne opp i, hun ville ikke ha en misfornøyd kjøper. På vinteren når det ble tørt, tørket pappen helt opp og trakk seg sammen igjen, slik at problemet ikke ble særlig synlig, og [kjøper] kunne bruke garasjen. Det gikk imidlertid etter hvert så lang tid at [kjøper] mistet troen på at selger kom til å betale, og hun fikk skaden utbedret selv.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Både lærerne som var på befaring og fagmann som har foretatt utbedring er klare på at slik taket var konstruert har det kommet inn vann når det er nedbør eller snøsmelting hvert år fra garasjen ble bygd. Dette vises også på merkene på papp og konstruksjon. Under nedbør og snøsmelting henger pappen og det blir veldig vått på gulvet, og dette er så synlig at selger umulig kunne unnlatt å se dette i løpet av de årene hun var eier. Selger har imidlertid likevel krysset nei i egenerklæring på spørsmål 8 om det er utettheter i garasje. Hun har heller ikke på noen måte i salgsoppgaven opplyst at garasjen var satt opp på skoleprosjekt.*

*[Kjøper] var villig til å betale prisantydning for eiendommen, ut i fra at eiendommen var i bra stand, og det var lite det var nødvendig å koste på. Dersom hun hadde blitt gjort oppmerksom på at hun måtte oppgradere den helt nye garasjen, ville hun selvsagt ikke betalt så mye for eiendommen.*

*Jeg vedlegger brev fra fagmann som har utbedret skaden, som har beskrevet årsaken til skaden, samt faktura for det utførte arbeidet, og ber om at dette dekkes av forsikringen... ”.*

Selger uttalte seg om kjøpers reklamasjon i e-post og brev til selskapet datert 14.06.2013 (**bilag 12**). Av selgers e-post hitsettes:

*”... Jeg har imidlertid lest brevet fra [kjøpers advokat] og forelagt det for de to faglærerne som var og så på garasjen i forbindelse med klagen. Vi ble nokså provosert av innholdet i brevet! Det er ikke reparert noen skade på taket tidligere, for det var tett den tida jeg bodde der. Vedlagt finner du et notat jeg har skrevet angående brevet fra advokaten. Håper det kan gi noen svar.”.*

Av selgers brev (vedlagt bilag 12) hitsettes:

*”Jeg kan med en gang si at brevet fra advokaten inneholder en god del uriktigheter og også noen selvmotsigelser:*

- For det første lyver jeg ikke! Det var aldri lekkasje i taket den tiden jeg bodde på eiendommen. Derfor har jeg krysset nei i egenerklæringen på spørsmål 8. Jeg hadde lagret mange ting i garasjen, til og med en antikk sofa som også sto der under visningen. Det ville jeg vel ikke gjort med omfattende taklekkasjer i garasjen.*
- Da vi var på visning, viste jeg kjøper noen få skjolder i taket, og fortalte at disse hadde oppstått i den tiden garasjen ble bygd. Jeg fortalte at dette skjedde fordi det var elever og faglærere som hadde bygd garasjen som et skoleprosjekt, og at garasjetaket hadde stått en tid bare med ranittaket før elevene hadde rukket å få på takplatene. Kjøper ble altså orientert både om at garasjen var bygd som et skoleprosjekt, og ble gjort oppmerksom på et felt der det vistes at det hadde vært fukt på pappen før taket ble lagt.*
- Så er det to setninger som ”slår i hjel” hverandre. På den ene siden sier kjøper via advokaten at ”på visning på desember 2011 var det tørt og fint”. På en andre siden sier hun at ”Under nedbør og snøsmelting henger pappen og det blir veldig vått på gulvet, og dette er så synlig at selger umulig kunne unnlatt å se dette i løpet av de årene hun var eier”. Hvordan kunne kjøper unngå å*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*se det på visningen dersom det hadde vært omfattende lekkasjer i taket hver gang det hadde vært nedbør eller snøsmelting i 4 år? Selv om pappen hadde tørket mellom hver lekkasje, måtte det jo ha vist store fuktroser i taket? Takstmannen som foretok takst på huset før salg har ikke nevnt dette i sin rapport, men har skrevet om en liten lekkasje ved en takås på loftet i huset. Hvis det hadde viste omfattende lekkasje i taket i garasjen, hvorfor hadde ikke takstmannen tatt med dette forholdet også?*

- *Jeg sa at jeg skulle sørge for at skaden ble utbedret dersom det hadde skjedd feil fra skolens side. Dette ble lagt frem for rektor, og to faglærere dro for å se på garasjen. De sa at de så at det var noen feil spikerslag. Disse var godt synlige fra undersiden, men burde ikke forårsake noen lekkasje. Bortsett fra det kunne de ikke se at det var gjort noen feil.*
- *I brevet fra advokaten står det "Lærere ved skolen kom på befaring og konstaterte at det var en konstruksjonsfeil, men de ville ikke gjøre noe med dette ettersom det var gjort som et skoleprosjekt der elevene hadde utført arbeidet". Det står også at "Både lærerne som var på befaring og fagmenn som har foretatt utbedring er klare på at slik taket var konstruert har det kommet inn vann når det er nedbør eller snøsmelting hvert år fra garasjen ble bygd".*
- *Da faglærerne ble forevist hva de skulle ha sagt, reagerte de kraftig, for ingenting av det de skulle ha sagt, stemmer! For de første har de ikke sagt at det var en konstruksjonsfeil ved taket, for det var ingenting som skulle tyde på det. For det andre er selvfølgelig alle faglærere ansvarlige for det elevene gjør i skoletida. Siden de ikke kunne se at det hadde vært gjort noen feil fra skolens side, ville heller ikke skolen erstatte skadene. Dersom nødvendig er faglærerne villige til å gi en skriftlig uttalelse i forhold til hva de er beskyldt for å ha sagt i brevet fra advokaten.*
- *At jeg i salgsoppgaven ikke har opplyst at garasjen var satt opp som et skoleprosjekt synes jeg er irrelevant, når det er snakk om snekkere med fagbrev som har vært ansvarlige for byggingen. Uansett fikk kjøper denne opplysningen muntlig ved besiktigelse av eiendommen, men det blir vel påstand mot påstand...*
- *Vinteren 2011 var det en lang periode med uvær med uvanlig mye nedbør og vind opptil storms styrke fra sydvest på Hitra. Mange huseiere opplevde at vann ble presset oppunder takutstikk og takplater og forårsaket uventede lekkasjer i tak. Dette skjedde også ved skolen vår. I den første uttalelsen fra Terje Lossius som ble oversendt Protector ved første klageinnmelding antyder han at tettebånd kan ha blåst unna mønekammen ved sterk vind. Om dette er det som har skjedd vet jeg ikke. Jeg vet bare at jeg ikke på noe punkt har vært uærlig eller holdt tilbake opplysninger i forhold til salget av eiendommen."*

Faglærer Arve Ludvik Kristoffersen uttalte seg i saken i e-post til selger datert 29.06.2013 (**bilag 13**). Denne e-posten ble videresendt til selskapet i e-post fra selger datert 01.07.2013 (også bilag 13). Av Kristoffersens e-post hitsettes:

*"... Jeg var på befaring i garasjen sammen med Leif. Vi kunne se noen spikerbom. Vi mente at disse ikke var av en slik art at de kunne forklare den vannmengden som det ble forklart var kommet inn i garasjen. Vi kunne heller ikke se andre årsaker som kunne forklare det. Derfor var det også vanskelig å foreslå utbedring av noe. (Manglet noe konkret). Vi mente derfor at "skjulte feil og mangler" kunne komme til anvendelighet. Jeg har lest notatet til Terje Lossius. Hans observasjoner er sikkert riktige.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Når ranittplater monteres i henhold til beskrivelse/c-c merking på platene skal det mye til at de krymper så mye at det forårsaker rifter/riving i spikerfestene. (Har ikke hørt om slike skader). Men jeg stiller likevel et spørsmålstegn ved følgende. Kan disse skadene ha oppstått på grunn av bevegelser som følge av Dagmar? Kan det være samme årsak til at det manglet noen tettebånd ved mønet.*

*Dette kan forklare at vanninntregning ikke var noe problem før Dagsmars herjinger.*

*Legger ved et notat fra Leif Fordal, samt værobservasjoner fra Halten og Veidholmen for perioden som vil være av interesse.*

*Håper dette kan være litt avklarende.”.*

Ingeniør Leif Fordal utarbeidet notat i saken datert 28.06.2013 (**bilag 14**). I notatet ble det vedlagt vindstyrkemålinger for perioden 25.12.2011 – 26.12.2011, da orkanen Dagmar herjet i området. Av Fordals notat hitsettes:

### *”VINDSTYRKEMÅLINGER*

*I forbindelse med orkanen Dagmar er det innhentet opplysninger om vindstyrke for den aktuelle perioden fra to målestasjoner.*

*Det er sannsynlig at vindstyrken i Fillan-området har samme styrke og på grunn av topografiske forhold kan ha hatt større vindstyrke enn de registrerte målingene.*

*Måleresultatene er innhentet fra yr.no og er benyttet i forbindelse med naturskadetaksering.*

*Vindstyrken for Veiholmen: sørvest for (skadestedet), har i perioden 25.12. – 26.12.2011 hatt kraftigste middelvind opptil 26,4 m/s i middelvind med kraftigste vindkast opp til 36,1 m/s.*

*For Halten fyr som ligger nordøst for (skadestedet) er de tilsvarende vindhastigheter for perioden 25.12. – 27.12. som følger: Kraftigste middelvind opptil 32,2 m/s og kraftigste vindkast opptil 39,3 m/s.*

*Fra meteorologisk institutt ble det i samme periode meldt om økt sjøvannstand på inntil 1,1 meter.*

*Ovennevnte registrering bekrefte.”.*

Selskapet av slo på nytt kjøpers krav i brev datert 19.08.2013 (**bilag 15**). Av selskapets brev hitsettes:

*”... Ad. manglende opplysning avhl. § 3-7*

*Av relevante opplysninger i salgsdokumentene følger det av egenerklæringsskjemaet at garasjen ble oppført i 2007, samt at det er vedlagt bygge- og prosjekttegninger godkjent av Hitra kommune pr 6.3.2006 i salgsprospektet. Garasjen er ikke nærmere vurdert i boligsalgsrapporten. Boligen ble overtatt i januar 2012, og det ble reklamert mai 2012.*

*Vår forsikringstaker [selger] har inngitt sine kommentarer til reklamasjoner. [Selger] tilbakeviser at det har vært lekkasjer i garasjen i hennes eiertid. På denne bakgrunn er egenerklæringsskjemaet pkt.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

8 fylt ut med "nei" i egenerklærings skjemaet. [Selger] benyttet garasjen til lagring av en rekke gjenstander, der i blant en antikk sofa. Noe som neppe ville vært gjort dersom hun var kjent med lekkasjer i garasjetaket. Det var ikke skader på noen gjenstander lagret i garasjen, og det var videre ingen skader i garasjetaket slik som det nå fremgår av reklamasjonen. På omvisning av huset forklarte [selger] til din klient at garasjen var bygget av faglærere og elever. Uavhengig av dette vises det til at det ikke hefter en særskilt opplysningsplikt til hvem som har oppført garasjen, all den tid det har vært personer med fagbakgrunn som har stått som ansvarlige og arbeidende er utført i henhold til deres planlegging.

Videre ville en slik skadeproblematikk ha vært særdeles synlig på visning dersom problemet hadde inntruffet i forkant av salget. Takstmann, megler, selger og kjøper har ikke registrert noen slike skader. Det fremgår av redegjørelsen til Terje Lossius som har utbedret skaden at årsaken er ranittplater som sannsynligvis er lagt uten nedbøy, som medfører riving i spikerfester ved krymping. Mye spikerbom, og manglende folie over møne samt noe tettebåndunder mønekam/plater på yttertak. I og meg at visning var i desember måned er det mye som taler for at slik skade da ville vært tilstede og synlig for partene involvert.

Adjunkt Arve L. Kristoffersen har som en av 2 faglærere på stedet, og etterfølgende på befaring, inngitt sine kommentarer til reklamasjonen. På befaringen i etterkant av innmeldt skade har Kristoffersen fremhevet at de observerte noen spikerbom, i likhet med Lossius. De vurderte at disse var av en slik art at de kunne relateres til den vannmengden som var opplyst å ha lekket inn i garasjen. De kunne heller ikke se andre årsaker til dette, og kunne derfor ikke se noe konkret å utbedre. Kristoffersen kjenner ikke til tilsvarende tilfeller der ranittplater har krympet så mye at dette forårsaker rifter/riving i spikerfester. De tilbakeviser påstander om at taket har en åpenbar konstruksjonsfeil, herunder at dette er en skade de bevisst kjente til/måtte kjenne til.

Samlet sett er det inngitt en stor mengde opplysninger i egenerklærings skjemaet, langt utover det som er normalt ved en boligtransaksjon. Det kreves minst grov uaktsomhet og kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at selger skal komme i ansvar etter §§ 3-7 (...) Vi kan ikke se at vilkårene for at avhendingsloven § 3-7 er oppfylt i denne sak. Det er ikke påvist klanderverdig eller illojalt tilbakehold av opplysninger fra selger, og det foreligger heller ikke grov uaktsomhet hos selger.

Det foreligger på denne bakgrunn ingen mangel etter avhl. § 3-7...

... Ad vesentlig dårligere stand jfr. avhl. § 3-9 annet punktum

... Av fakturaen vedlagt fremgår det økonomiske kravet på kr. 48.000,-. Sett opp mot kjøpesummen er dette ikke tilstrekkelig til å fylle det kvantitative kravet domstolene har satt som premiss for at forholdet skal utgjøre et vesentlig avvik fra forventet stand. Dette også under å ha foretatt et berikelsesfradrag...".



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 02.09.2013 (**bilag 16**). Det ble anført at skadeforholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Av kjøpers klage hitsettes:

*"... Etter [kjøper]s oppfatning har selger helt klart holdt tilbake opplysninger om garasjen, slik at kjøper har betalt mer for eiendommen enn hun ellers ville gjort, slik at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7...*

*... Det er ingenting i salgsoppgave eller boligsalgsrapport som gir inntrykk av at det har vært noe galt med garasjen, og på visning på desember 2011 var det kaldt, tørt og fint vær. Garasjen var ny, bare fire år og måtte forventes å være i orden. Selger ga også uttrykk for at garasjen var i god stand. Skaden viste seg først i mars 2012 da det ble snøsmelting. Det viste da umiddelbart, og takpappen buet seg etter hvert langt nedover, og han også ned på utsiden av garasjen slik at det også viste utenfra. Vannet rant ned på gulvet, og kjøper ville ikke ha bilene i garasjen. Selger ble kontaktet, og hun ga inntrykk av at hun aldri hadde visst om dette problemet, men at hun selvsagt skulle ordne opp. Selger fortalte at det var elever og lærere ved skolen der hun jobbet som hadde satt opp garasjen, og hun skulle få dem til å komme og se på det. Lærere ved skolen kom på befaring og konstaterte at det var gjort en feil ved byggingen, det var mye spikerbom, men de ville ikke gjøre noe med det, ettersom det var gjort som et skoleprosjekt der elever hadde utført arbeidet. Lærerne sa at hun burde kontakte selger, som måtte ta ansvar for dette. Selger ga fortsatt inntrykk av at dette ville hun ordne opp i, hun ville ikke ha en misfornøyd kjøper. Da det ble tørt, tørket pappen helt opp og trakk seg sammen igjen, slik at problemet ikke ble særlig synlig, og [kjøper] kunne bruke garasjen. Det gikk imidlertid etter hvert så lang tid at [kjøper] mistet troen på at selger kom til å betale, og hun fikk skaden utbedret selv.*

*Både lærerne som var på befaring (den ene var Arve L. Kristoffersen) og fagmann som har foretatt utbedring var overfor [kjøper] klare på at det må ha kommet vann inn hver gang det har vært mye nedbør og vind eller snøsmelting hvert år fra garasjen ble bygd. Dette vises også på merkene på papp og konstruksjon. Under mye nedbør og snøsmelting henger pappen og det blir veldig vått på gulvet, og dette er så synlig at selger umulig kunne unnlatt å se dette i løpet av de årene hun var eier. Selger har imidlertid likevel krysset nei i egenerklæring på spørsmål 8 om det har vært utettheter i garasje.*

*Kjøper har vært i kontakt med både takstmann og megler, begge gir uttrykk for at de ikke så inne i garasjen, da den var relativt ny, og i orden i følge selger. På tiden på salget, midt på vinteren, var det også helt tørt, og bare gamle merker i papp og treverk ville vært synlig. Disse var ikke noe som kjøper kunne forventes å se uten at det ble påpekt, men takstmann ville sannsynligvis sett det dersom han hadde undersøkt garasjen.*

*[Kjøper] mener ut i fra de eldre merkene i papp og treverk i taket på garasjen, at det er klart at [selger] må ha kjent til dette. Merkene viser tydelig at dette har skjedd flere ganger. I og med at vannet kommer inn gjennom spikerbom som har vært der siden garasjen ble bygd er det også helt usannsynlig at vann først skulle trenge inn etter fire år. Det må ha kommet inn vann ved hver*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*snøsmelting. Garasjen var fullt brukbar da det hadde tørket opp igjen etter snøsmelting, og problemet oppsto kun igjen ved mye nedbør kombinert med vind. [Selger] kunne derfor hatt ting i garasjen, men etter [kjøper]s vurdering ikke hele året uten at det hadde blitt vått. Det anføres at det uansett er noe selger burde kjenne til, jf avhendingsloven § 3-7. [Kjøper] føler seg imidlertid også direkte lurt av [selger], som har holdt garasjen utenfor inspeksjon av takstmann med lovnader om at denne var ny og fin.*

*[Kjøper] var villig til å betale prisantydning for eiendommen, ut i fra at eiendommen var i bra stand, og det var lite det var nødvendig å koste på. Dersom hun hadde blitt gjort oppmerksom på at hun måtte oppgradere den helt nye garasjen, ville hun selvsagt ikke betalt så mye for eiendommen.*

*Protector har vært i kontakt med faglærer Kristoffersen, og det er vist til dette i avvsningsbrevet. Her bekrefter Kristoffersen at det var mye spikerbom, som kunne relateres til skaden. Kristoffersen tilbakeviser påstander om at det er en skade de bevisst kjente til /måtte kjenne til. Det er imidlertid ikke noe poeng i saken om de som utført arbeidet måtte kjenne til skaden. Poenget er at selger, som bodde på eiendommen, burde ha oppdaget at taket ble vått i løpet av sin eiertid. Dette er en skade hun måtte kjenne til.*

*Når dette gjelder spikerbom, som naturlig nok har vært der siden oppføringen, det tydelig er merker etter tidligere vanninntregninger, og en har uttalelser fra dette fra en fagmann, mener jeg det er godt gjort fra kjøpers side at dette er en skade som selger burde kjent til, og som hun er ansvarlig for etter avhendingslovens § 3-7... ”.*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKEFE ved e-post datert 05.09.2013 (**bilag 17**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 09.09.2013 (**bilag 18**). Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til utett garasjetak ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

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

*Spørsmålet som sekretariatet skal ta stilling til er hvorvidt 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.*

*Etter en gjennomgang av sakens dokumenter finner ikke sekretariatet det tilstrekkelig dokumentert at selger har hatt kjennskap til utett garasjetak ved avtaleinngåelsen. Det er for sekretariatet heller ikke*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*dokumentert at skadeforholdet er et forhold som selger "måtte kjenne til" ved salget til kjøper, jf. § 3-7.*

*Kjøper viser til i sin klage til KFFE at både faglærerne og takstmann Terje Lossius har uttalt på befaring at det må ha kommet inn vann i garasjen hver gang det har vært mye nedbør/vind eller snøsmelting hvert år fra garasjen ble bygd. Dette tilbakevises imidlertid i selgers forklaring datert 14.06.2013, hvor selger opplyser at hun ikke har opplevd lekkasjer i sin eiertid. Heller ikke Kristoffersens uttalelse av 29.06.2013 eller Terje Lossius sin skaderapport (udatert) dokumenterer et slikt skadeforhold.*

*Sekretariatet vil minne om at det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav, jf. alminnelige bevisbyrderegler. Udokumenterte påstander om skadeomfang som ikke lar seg etterprøve i sakens dokumenter, kan ikke legges til grunn av KFFE. For sekretariatet er det ikke dokumentert at garasjen har hatt synlige skader og vannlekkasje i selgers eiertid. Følgelig kan det ikke konkluderes med at selger har opptrådt klanderverdig ved ikke å opplyse om skadeforholdet ved salget, jf. avhl. § 3-7.*

*Slik saken er fremstilt overfor sekretariatet virker det som at skadeforholdet var skjult både for selger og for kjøper ved avtaleinngåelsen, og at taklekkasjen først ble kjent i mars 2012, jf. kjøpers reklamasjon til selskapet av 15.05.2012. Faglærer Kristoffersen og takstmann Leif Fordal er av den oppfatning at skadene på garasjetaket skyldes herjinger etter orkanen Dagmar fra julen 2011, og ikke konstruksjonsfeil som stammet fra garasjens oppføring. Dette forklarer også ifølge Kristoffersen hvorfor det ikke har vært skader i garasjen på et tidligere tidspunkt. Sekretariatet er av den oppfatning at en slik skadeårsak virker sannsynlig.*

*Sekretariatet konkluderer etter dette med at det ikke er sannsynliggjort at lekkasje fra garasjetak er et skadeforhold som selger kjente eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7."*

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) i brev datert 04.10.2013 (**bilag 19**). Av kjøpers klage hitsettes:

*"På vegne av [kjøper] påklages sekretariatets vurdering av 09.09.2013 på følgende grunnlag:*

*Sekretariatet viser til at de har ferdigbehandlet klage fra [annen kjøper/skrivefeil], klager er imidlertid [kjøper]. Saken er i følge vurderingen avgjort på bakgrunn av fremlagte dokumenter. Flere av dokumentene det vises til har verken [kjøper] eller undertegnede hørt om før i sekretariatets vurdering. En forutsetter at det kontradiktoriske prinsipp skal gjelde for Klagekontorets behandling.*

*Dette gjelder for det første brev fra selger av 14.06.2013. Dette er ikke fremlagt, og det er første gang en får kjennskap til at selger påstår at hun overfor kjøper har påvist skjolder i taket under visning.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Dette tilbakevises på det aller sterkeste fra kjøper. Det ble aldri nevnt noe som helst om fukt i taket på garasjen overfor henne før kjøpet.*

*Videre har en ikke hørt noe om e-post fra Kristoffersen av 29.06.2013 der det antydes at skaden kunne skyldes orkanen Dagmars herjinger i 2011. I følge sekretariatets vurdering har også takstmann Leif Fordal vært på befaring sammen med Kristoffersen. I hans notat er det i følge sekretariatet vedlagt vindstyrkemålinger for orkanen Dagmar. Heller ikke dette er fremlagt eller vist til tidligere.*

*Sekretariatet vurderer at det ikke er tilstrekkelig dokumentert at selger hadde kjennskap til utett garasjetak på salgstidspunktet. På vegne av [kjøper] anføres som tidligere at dette er en feil som har vært der siden garasjen ble bygd, noe som fremgår av Lossius sitt udaterte skriv. Spikerbom, manglende nedbøy, manglende tettebånd og folie er ikke noe som oppstår etter hvert. Vannmerkene i pappen i de fremlagte bildene, som ble tatt da [kjøper] oppdaget skaden, viser også at dette er noe som har skjedd tidligere, og dermed før orkanen Dagmar.*

*Når det fremkommer nye dokumenter og argumenter i sekretariatets behandling gir det ingen trygghet for at saken er behandlet på en uhildet måte. En ber om en overprøving av Klagenemnda for Eierskifteforsikring.”*

Ved e-post til KKFE datert 10.10.2013 (**bilag 20**) varslet selskapet om at selskapet ikke hadde ytterligere bemerkninger i saken.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt utett garasjetak utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7.