

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 474

29.9.2014

### Saken omhandler:

Lekkasje fra takterrasse, feil ved drenering og sprekker i flis på badrom.  
Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 2008, ble i oktober 2010 solgt "som den er" for kr. 4 470 000,-. Overtakelsen fant sted 19.01.2011. I mars 2011 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over skader/sprekker på fliser på badrommet i boligens 1.etasje. Skaden hadde blitt oppdaget etter overtakelsen. Kjøper antok at skaden hadde oppstått like før overtakelsen, etter at kjøper hadde vært på visning. Utbedring av badromsgulv ble av kjøpers takstmann estimert til å koste kr. 18 850,- inkl. mva. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med henvisning til at skadeforholdet verken utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. I mai 2014 reklamerte kjøper på nytt til selskapet over konstruksjonsfeil på takterrasse (lekkasjer) og dreneringsfeil på boligen. Det ble anført at boligen hadde en mangel både etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Både kjøper og selskapet rekvirerte takstmann til besiktige boligen, og takstmennene konkluderte forskjellig både mtp. skadeårsak og utbedringskostnader. Etter at selskapet hadde avslått kjøpers reklamasjon klaget kjøper saken inn til KKFE. Kjøper bemerket at også sprekker i flis på badrom måtte medtas i reklamasjonskravet, i tillegg til lekkasje fra takterrasse og feil ved drenering. Sekretariatet kom til at saken måtte avvises fra realitetsbehandling hos KKFE, jf. mandatet for KKFE § 5, litra B og litra D. Sekretariatet viste til at både partene og partenes sakkyndige representanter var uenige om skadeårsak og utbedringskostnader, både når det gjaldt lekkasje fra takterrasse og feil ved boligens drenering. Kjøper hadde videre i sin klage til KKFE fremlagt nye uttalelser fra andre byggfirma som konkluderte med et større skadeomfang enn hva selskapets takstmann hadde lagt til grunn. Disse vurderingene hadde ikke blitt realitetsbehandlet av selskapet. Kjøper hadde heller ikke fremlagt dokumentasjon på utbedringskostnader, som kjøper hevdet hadde blitt innhentet fra diverse firma. Sekretariatet bemerket at det ikke hadde tilstrekkelig sakkyndig kompetanse til å ta stilling til hvilke fagkyndige uttalelser som skulle legges til grunn ved mangelsvurderingen. For å avgjøre dette ville det være nødvendig med umiddelbar bevisførsel, hvilket det ikke var adgang til hos KKFE. Sekretariatet konkluderte derfor med at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling hos KKFE. Kjøper er uenig med sekretariatets avgjørelse, og har bedt om å få saken behandlet i KFE. Kjøper anfører i sin klage at kjøpers klage inneholder tilstrekkelig med vedlegg fra fagkyndige slik at saken kan realitetsbehandles av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 349 546,- inkl. mva (utbedringskostnader estimert av kjøper).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Saken reiser i første omgang spørsmål om hvordan de anførte feilene kan utbedres og hvor store utbedringskostnader som vil påløpe. Nemnda registrerer, på samme måte som KKFE, at de teknisk sakkyndige involvert i saken i stor grad er uenige om disse spørsmålene.

De fagkyndige er også uenige om hva man kan observere på stedet. Nemnda viser her til at selskapets takstmann anser massene på stedet til å ha en god drenerende funksjon (bilag 16 til redegjørelsen), mens klagers entreprenør på sin side mener det er tale om dårlig drenerende masser (bilag 19 til redegjørelsen).

For nemnda, som ikke er besatt med teknisk fagkyndighet, og som heller ikke selv har sett eiendommen, er det ikke mulig å gjøre seg opp en kvalifisert oppfatning av hvilke av de tekniske synspunktene som er riktigst. I likhet med KKFE kommer derfor også nemnda til at saken må avvises fra realitetsbehandling. Det vises i den sammenheng til mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5, bokstav B og D.

### **Konklusjon:**

Klagen avvises.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1370

Enebolig ble i oktober 2010 solgt "som den er" for kr. 4 470 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

*"...Nyere, delikat funksisbolig med stor, solrik terrasse...*

*... Byggeår:  
2008...*

*... Bebyggelse/byggemåte:  
Enebolig oppført i mur og tre i 2008.  
Boligen er oppført i to etasjer. Garasje i tilknytning til boligens u.etc...*

*... Standard:  
Frittliggende funksisbolig med gjennomgående høy standard..."*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) opplyste selger at de kjøpte boligen i 2007-2008, og at de hadde bodd i boligen i 2 år. Videre opplyste selger blant annet:

"... Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Nei.

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Nei...

... 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/tak/fasade? Svar: Nei...".

Det ble ved salget også utarbeidet boligsalgsrapport datert 25.09.2010 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"... **Rapportsammendrag**

### **Konklusjon tilstand**

Enebolig oppført i mur og tre i 2008. Boligen er oppført i to etasjer. Garasje i tilknytning til boligens u.etg.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i begge bad. Ingen fukt registrert.

Vanlig værslitasje/elde i utvendige overflater. Vanlig bruksslitasje/elde i innvendige overflater.

Boligen gir et godt inntrykk...

### ... **Drenering**

Beskrivelse: Drenering fra 2007/-08.

Vurderinger: Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i under.etg. Ingen fukt registrert (se også pkt garasje). TG. Gjelder aldersslitasjer. TG: 1.

Levetider: Normal tid før utskiftning av drensssystem med drensledninger er 20 – 60 år.

Normal tid for vedlikehold av drenssystemet med drensledninger er 1 – 5 år...

### ... **Taktekning og membraner**

Beskrivelse: Hovedtaket er tekket med dobbelt krum betong-takstein (fra 2008). Deler av tak er tekket med Sarnafil eller tilsv.

Vurderinger: Vanlig værslitasje/elde. TG: 1.

Levetider: Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 – 35 år.

Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 – 8 år...

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### *... Balkonger, terrasser ol.*

*Beskrivelse: Verandaer i tre (takveranda ca. 50 m<sup>2</sup>, veranda ved spisestue/stue ca 35 m<sup>2</sup>, veranda ved stue ca 11 m<sup>2</sup>.*

*Vurderinger: Vanlig værslitasje/elde. TG: 1...*

### *... Bad*

#### *... 1.etasje – Bad/WC*

*Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister*

*Beskrivelse: Fliser (fra 2008). Synlig membran i sluk.*

*Vurderinger: Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator. Ingen fukt registrert. Vanlig bruksslitasje/elde. TG: 1...*

#### *... Overflater på innvendige vegger*

*Beskrivelse: Fliser (fra 2008).*

*Vurderinger: Utført fuktsøkt ved hjelp av fuktindikator. Ingen fukt registrert. Vanlig bruksslitasje/elde. TG: 1...*

#### *... Overflater på innvendig himling*

*Beskrivelse: Platet og malt himling.*

*Utstyr for sanitærinstallasjoner*

*Beskrivelse: Toalett, servant, innredning, dusjhjørne m. dusjvegger, 2 plastsluk.*

*Vurderinger: Tg. gjelder kun aldersslitasje. TG: 1...*

### *... Beskrivelser – Garasje*

*... Beskrivelse: Oppført i mur og tre.*

*Vurderinger: Det er ved hjelp av fuktindikator registrert antydning til fukt på begrensede områder i gulv og grunnmur i garasje/bod. Det anbefales at takvann fra takterrasse ledes bort fra grunnmur.*

*Dør mellom garasje og bolig må påmonteres selvlukker.*

*Vanlig værslitasje/elde for øvrig. TG: 1... ”.*

Kjøper overtok eiendommen 19.01.2011, jf. overtakelsesprotokoll signert samme dag (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema datert 11.03.2011 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over skader/sprekker på fliser på baderommet i boligens 1.etasje. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

*”... Badet i 1.etg har tydelige skader på flis – som ikke ble opplyst ved overtagelse, eller ikke fremgår av takstrappert. Vi så ikke denne skaden på visning, så vi antar siden den heller ikke er nevnt i boligsalg rapporten at denne skaden har skjedd like før overtakelse. 4/5 fliser har sprukket – vet ikke om dette skyldes setninger i gulv eller om noe tungt har falt ned på flisene.*

*Dersom man kan få tak i samme typen fliser er nok dette lett å rette på, men dersom hele gulvet må legges på nytt er det nok en større sak. Vet ikke hvor flisene er kjøpt... ”.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Ved e-post til selskapet datert 18.03.2011 (**bilag 7**) oversendte kjøper bilder av de ødelagte flisene på baderommet.

Kjøper rekvirerte takstmann Helge Strand til å besiktige baderommet, og det ble utarbeidet skaderapport datert 28.03.2011 (**bilag 8**). Av rapporten hitsettes:

*”... SKADEÅRSÅK/HENDELSSEFORLØP*

*Nåværende eiere overtok boligen 19.01.2011. Samme dag oppdaget de en sprekk i badegulvet. Under visning 10.10.2010 var det ikke registrert sprekk i gulvet. Sprekken er heller ikke nevnt i eierskifterapport, og er heller ikke bemerket i tidligere eiers egenerklæring. Sprekken er av nyere dato, og har åpenbart oppstått i perioden mellom ovennevnte visning og overtakelsestidspunkt.*

*Årsaken til skaden er sannsynligvis rystelser som følge av pågående spregningsarbeider i forbindelse med bygging av ny jernbane. Dette er tunellarbeider som fortiden pågår under 100 meter fra boligen. Beboere opplever markante rystelser i forbindelse med anleggsarbeidene...*

*... REPARASJON*

*Fliser på gulvet må fjernes før nye monteres (...) Det tas forbehold om riving kan forårsake skader på gulvmembranen. Dette kan være et problem dersom flytemembran er benyttet...*

*... KONKLUSJON*

*Sprekk i badegulv som etter all sannsynlighet har oppstått i forbindelse med Jernbaneverkets anleggsarbeider på jernbanetrase...*

*... Sum kostnader: 15 080 [eks. mva]... ”.*

Ved e-post datert 06.04.2011 oversendte kjøper skaderapporten til selskapet (**bilag 9**). Kjøper fremsatte krav om utbedring av baderomsgulv med kr. 18 850,-, tillegg for membranskade og transportkostnader med kr. 1 500,-, samt dekning av takstmannskostnader med kr. 3 563,-. Kjøpers samlede krav mot selskapet var kr. 23 913,-.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 06.04.2011 (**bilag 10**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

*”... Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier at dette er et forhold selger kjente eller måtte kjenne til. Det er heller ikke gitt uriktige opplysninger i forbindelse med salget. Forholdet utgjør derfor ikke en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8...*

*... I følge de opplysninger som vi har fått utgjør utbedringskostnadene i dette tilfellet 23 913 kroner inkludert merverdiavgift. Dette utgjør ca. 0,5 prosent av kjøpesummen på 4 470 000 kroner.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Ut fra denne vurderingen er det dessverre klart at forholdet ikke medfører at eiendommen i sin helhet er i vesentlig dårligere stand enn det du kunne forvente på avtaletidspunktet (...) avhendingsloven § 3-9 annet punktum...*

*... Av Helge Strand sin skaderapport fremkommer det at skadeårsaken skyldes spregningsarbeider i forbindelse med bygging av ny jernbane. Vi anbefaler derfor at dere tar kontakt med de som er ansvarlig for disse arbeidene... ”.*

Kjøper påklaget selskapets avslag i e-post datert 04.05.2011 (**bilag 11**). Av kjøpers e-post hitsettes:

*”... Det er igjennom dokumentasjonen bevist at denne skaden ikke var oppstått da takstrappert ble laget. Under visning den 10.10.2010 kort tid etter var skaden heller ikke oppstått. Derimot hadde den oppstått da vi flyttet inn den 19.01.2011...*

*... Det er faktisk en skade som er veldig synlig og selger har måttet vist om dette, og burde ha opplyst om dette*

*Forholdet er derfor en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 / 3-8 og vårt krav står ved... ”.*

Skaden på baderommet ble deretter meldt inn til Jernbaneverket, som rekvirerte Multiconsult AS til å vurdere skaden. Det ble utarbeidet skaderapport datert 25.08.2011 (**bilag 12**). Rapporten konkluderte med at skaden på badet kunne gjenfinnes i bygningsbesiktigelsen den 17.03.2011, og var av eldre dato. Det ble ikke registrert verken vibrasjoner eller setningsmålinger for eiendommen som ga grunn til å anta årsakssammenheng med grunnarbeidene for prosjektet til Jernbaneverket. Skaden var overveiende sannsynlig relativbevegelser i gulvet/påstøpen med mulig bruddanviser i elementskjøt på dekkeplank eller varmekabel i påstøpen.

Ved e-post datert 05.05.2014 reklamerte kjøper på nytt til selskapet (**bilag 13**). Det ble reklamert over konstruksjonsfeil og dreneringsfeil på boligen, som hadde ført til relativt store fuktskader. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

*”... Det har blitt avdekket flere feil på huset vi tok over i januar 2011. Det er konstruksjonsfeil og dreneringsfeil som har ført til relativt store fuktskader. Vi er i gang med ombygging av huset og det var i den anledning at dette ble oppdaget.*

*Vi meldte først saken til vår vanlige forsikring og har blitt anbefalt å ta dette via eierskifteforsikringselskapet da dette bør gå som skjulte feil og mangler ved huset.*

*Det kan virke som flere ting har blitt gjort dårlig eller feil på huset som nå viser seg pga tid som har gått samt vår ombygging som har gjort at ting har kommet til syne... ”.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper oversendte skaderapport utarbeidet av Recover v/ tekniker/takstmann Steve Jensen og If Forsikring AS datert 25.03.2014 (**bilag 14**). Det fremgikk av rapporten at det var registrert lekkasje fra boligens takterrasse og feil ved drenering. Av rapporten hitsettes:

*"... Kundens beskrivelse:*

*Vann trenger inn i bygning fra terrasse.*

*Kunden har super, vi erstatter de innvendige følgeskadene. Kunde må selv ordne med årsak.*

*Dette har ant. Oppstått over tid pga dårlig arbeid på en toppterrasse/veranda som har gjort at vann har trengt inn...*

*... Årsak til skade:*

*Skade i front av hus: rom 1. 2. etg og kjeller rom 1. Skyldes mest sannsynlig vanninntregning fra toppveranda grunnet manglende/dårlig svei av oppbrett på membran (se bilder). Dårlig sveis ble påvist flere steder på oppkant.*

*Sannsynlig at avløp fra veranda tilstoppes av is vinterstid, vannet stiger da på verandaen og kommer inn i utettheter i membranen.*

*Skade i bakkant av huset (kjellerrom 2) skyldes nok at vortepapp ikke er helt opp på grunnmur, kombinert med avrenning fra toppveranda. Drenering av veranda renner nedover veggen når det blåser...*

*... Reparasjonsbehov:*

*Stoppe lekkasje gjennom membran.*

*Legge avløp fra veranda i 2.etg i rør til drenering, helst med varmekabel for å unngå problemer i den kalde årstid.*

*Innvendig: fukt i spon, lite omfang, tørker naturlig i løpet av kort tid.*

*Fukt i siporex er sent å tørke, fjern maling og la tørke naturlig før ny maling påføres...".*

Ved e-post datert 15.05.2014 (**bilag 15**) oversendte kjøper en oversikt over utbedringskostnader for boligen. Kjøper opplyste at prisene hadde blitt hentet fra Glenne Bygg AS, Haslestad Maskin AS og Limcao AS. Totale utbedringskostnader for boligens drenering, takterrasse og fuktskader ble opplyst av kjøper til å utgjøre kr. 285 633,-. Kjøper opplyste videre at de hadde avdekket flere store sprekker på baderomsveggene i tillegg til sprekken i badegulvet som kjøper reklamerte over i 2011. Kjøper bemerket at de ikke hadde fått noen kostnadsberegning på denne skaden enda.

Selskapet rekvirerte byggmester Rolf Hageland til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet en reklamasjonstakst datert 09.06.2014 (**bilag 16**). Av rapporten hitsettes:

*"... Kort hva reklamasjonen fra kjøper/kravstiller er/går ut på:*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Hovedsaken i reklamasjonen er lekkasje fra takterrasse og påståtte feil ved dreneringen...*

*... Forholdets synlighet/kunne dette påregnes mht. alder og opplysninger?  
Lekkasje fra terrasse skyldes slik eier opplyste en feil i forkant (mot sjøen) ved takfolien ikke var ført over toppkanten.*

*Det er i salgsdokumentasjonen opplyst at det er målt fukt i et begrenset område i garasjen som var integrert i boligen. Videre er det gitt opplysning om taknedløp fra takterrassen påvirker boligen negativt og at takvann må ledes bort fra grunnmur. Det er gitt opplysning om at normal tid for reparasjon av folie på takterrasser er 2 til 8 år og at total utskiftning har intervall på fra 15 til 35 år.*

*Salgsdokumentasjonen forteller om et problem i dette området og om årsak. Det er derfor påregnelig at det måtte gjøres tiltak med avløpsvann og terreng.*

*Grunnmursplast (Platon) har seget etter at den ble montert. Videre er det opplyst at den ikke gikk høyt nok opp på muren. Dette er forhold som er synlige. Hvis topplisten på Platon monteres før massen har seget sammen vil dette kunne føre til at platonplasten siger fra listen. Det er ikke uvanlig og forholdet er lett å rette på...*

*... Skade årsak:*

*Lekkasje fra takterrasse skyldes feil ved takfolien ved at den ikke var ført over oppkanten i front av bygningen.*

*Dreneringen var gravd opp når jeg var på stedet. Det ble opplyst at dreneringa fungerte og at det ikke var registrert svikt utover det punkt som var omtalt i boligsalgsrapporten (annen årsak).*

*Vurdering:*

*Takterrasse:*

*Her var arbeidene i full gang og det var lagt ny folie på oppkanter. Eier fortalte at den gamle folien ikke var ført over oppkanten på siden mot sjøen. Det lå skifter over denne toppen, men skiferskjøtene er ikke tette. Nødvendig utbedring vil bestå i å skjøte denne folien slik at den blir tett også oppe på oppkanten. Den gamle folien ser ut til å være godt sveiset. Det ble ikke registrert feil ved sveisingen. Lekkasjen kunne dermed vært reparert ved en lokal utbedring av feil på oppkant.*

*Drenering:*

*På endevegg mot syd og bakvegg mot vest var det allerede murt opp murvegger på grunn av at eier holdt på med å bygge ny garasje og boder helt inntil husets murvegger. Bilder fra prospekt viser at det var en stor platting på baksiden av huset. Trapp til takterrassen stod på denne plattingen. På grunn av bygging av garasje og boder måtte denne plattingen åpenbart rives / fjernes. Etter at eier har gravd opp det som er nødvendig for nye tilbygg gjenstår utstikkende del vestover og nordvegg. Her er det gravd opp og på vegg mot nord og del av vestvegg på utstikkende del er fylt opp med pukk. Jeg ser av bilder at Platonplasten har seget i forbindelse med at massene har pakket seg. Dette er*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*ikke uvanlig og er lett å rette på ved å skjøte opp platonplasten. Dette måtte i alle tilfeller graves opp for å lede bort takvann og vann fra terrasse slik det er gitt informasjon om i salgsdokumentasjonen.*

*Jeg er ikke enig i at det er dårlige masser i området og at det er tilbakefylt med jord. På stedet registrerer jeg masser med mye stein og i det hele tatt gode drenerende morenemasser. Huset har stått i 6 år og det er ikke registrert svikt i dreneringen. Dette beviser at dreneringen har fungert. Dersom man fyller helt opp med pukk og ikke bruker duk er dreneringen svært utsatt for tilslamming. På bakgrunn av befaringen og tilsendt dokumentasjon er jeg av den oppfatning at dreneringen har fungert og at fukten som var omtalt i salgsdokumentasjonen har sin årsak i det takstmannen der har beskrevet. Platon har seget er lett og rette på ved en lokal utbedring der denne skjøtes opp til ønsket nivå. Det er etter min mening derfor ikke nødvendig å grave opp rundt huset annet enn for å etablere nye tilbygg.*

*Utbedring m/kalkyle sum:*

*... Totalt kr. 42 500,- [inkl. mva for takterrasse og drenering] ...”.*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 16.06.2014 (**bilag 17**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

*”... Vedrørende dreneringen:*

*Som følge av fuktinnsig i bod/garasje som ligger i underetasjen mot terreng, er det reklamert på sviktende drenering. Kjøper har fremskaffet pristilbud på ny drenering.*

*Vi kan ikke se at det er holdepunkter for at det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger vedrørende dreneringen. Selger har ikke vært kjent med svikt i drenering eller fuktinnsig i denne forbindelse. Hva gjelder fuktinnsig er det imidlertid opplyst i boligsalgsrapporten s. 11 at det er registrert fukt på begrensede områder i gulv og grunnmur i garasje/bod, og videre at det anbefales at takvann fra takterrasse ledes bort fra grunnmur. Videre henvises det til dette punktet under punktet om drenering.*

*Drenering utgjør etter dette ikke en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8...*

*... Spørsmålet er da om forholdene er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand (...) jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.*

*Det vises i denne forbindelse til vedlagte rapport utarbeidet av Rolf Hageland, datert 9.juni 2014...*

*... Hageland konkluderer med at utbedringskostnadene ved disse forholdene vil beløpe seg til kr. 18.000,- ekskl. mva...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Med en kjøpesum på kr. 4.470.000,- utgjør utbedringskostnadene knyttet til dreneringen kun 0,40 % av kjøpesummen. Dette vil følgelig ikke kunne anses å utgjøre et tilstrekkelig kvalifisert avvik etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Videre har kjøper anført at det ikke er brukt riktig dreneringsmasse. Også på dette punktet er Hageland uenig. Det vises i denne forbindelse til rapporten s. 4 hvor det fremgår at det registreres masser med mye stein og i det hele tatt gode drenerende morenemasser.

På bakgrunn av den ovennevnte utgjør ikke forholdene ved dreneringen et vesentlig avvik fra det avtalte (...) § 3-9, 2.pkt.

### Vedrørende takterrassen:

Det er videre reklamert over lekkasje fra takterrasse som følge av stedvis manglende/dårlig sveis av oppbrett på membran.

Heller ikke hva gjelder dette punktet kan vi se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Selger har ikke opplevd problemer med lekkasje fra takterrassen i sin eiertid. Det har også formodning mot seg at selger skal ha kjent til forholdet, da kjøper fremsetter sin reklamasjon over fire år etter overtakelse. Det legges etter dette til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jf § 3-9, 1.pkt...

... Av vedlagte rapport fra Hageland fremgår det at lekkasje fra takterrassen skyldtes feil ved takfolien ved at denne ikke var ført over oppkanten i front av bygningen. Nødvendig utbedring vil bestå i å skjote på denne folien slik at den blir tett også oppe på oppkanten. Lekkasjonen kunne følgelig vært reparert ved en lokal utbedring, med en kostnad på kr. 16.000 eks. mva.

Med henvisning til rettspraksis gjennomgått over, vil heller ikke dette forholdet representere en vesentlig mangel ved avtalen, jfr. avhl. § 3-9, 2.pkt. Utbedringskostnadene utgjør 0,36 % av kjøpesummen.

Basert på en helhetsvurdering er vår konklusjon at det ikke foreligger noen mangel i henhold til avhendingslovens bestemmelser... ”.

Ved brev datert 26.06.2014 (**bilag 18**) klaget kjøper saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE). Av kjøpers klage hitsettes:

” ... Protector forsikring har avslått vårt krav og vi ønsker å gå videre med denne saken da vi mener det er feil konklusjoner lagt til grunn. Protector har dessuten latt være å tatt med en tidligere innklaget sak som vi presiserte var med i dagens krav. Jeg skal redegjøre her for de 3 ulike kravene hva som er vår anke;

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### 1. For dårlig/manglende drenering:

Protectors rapporttakstmann Hageland har flere feil og mangler i sin rapport;

- a) Han har i sin rapport unnlatt å kommentere masse rundt drensrør. Ved besiktigelse ble det spurt om hvordan massen rundt drensrør var. Det ble sagt dette er samme jordmasse som brukt på resten av plena. Det burde som et minimum vært lagt en masse som drenerte godt rundt drensrør (singelmasse) for å få til en god drenering.
- b) Når Hageland hevder dreneringsmassen er god betviler vi den påstanden. Haslestad Maskin som utførte gravearbeidene har ikke definert dette som god dreneringsmasse. Det er hardpakket jordmasse med noe stein i – som er samme masse som er brukt på resten av eiendommen for plen og skråninger. Vi hevder denne både drenerer for dårlig og i tillegg så ødelegger den knotteplasten med at den synker (komprimerer over tid) (...) Vi viser til Haslestad Maskins kommentar vedlagt og står fast i det faktum at feil dreneringsmasse er brukt og må skiftes ut for å få en fagmessig drenering.
- c) Når protectors forsikringsmann hevder at man kunne skjøte på knotteplasten er dessuten dette noe som ikke lar seg gjøre uten å fjerne en 40m<sup>2</sup> stor terrasse og montere den opp etterpå. Hans anslag på dette har en kostnad på 18 000,- er derfor en urimelig påstand. Å skjøte på plasten vil dessuten ikke endre det faktum at dagens jordmasse drar ned og ødelegger knotteplasten. Det vil kun være et tidsspørsmål før vi hadde fått fuktproblemer lengre ned når det ikke var lagt en god drenering rundt huset vårt fra 2008/2009. Nedrigging av terrasse og montering er satt opp som en ny post i justert krav under.

Vårt hus er oppsatt i 2008/2009. Det skulle være unødvendig å foreta en full drenering 5 år etter dersom ved oppsetning av huset hadde gjort en god drenering. Vårt krav for erstatning for full drenering står fast ut i fra det faktum at det er forventet at et hus på 5 år har en fagmessig drenering som er gjort i henhold til bransjens standard og vi ser på dette som et klart avvik fra forventbar stand som gir grunnlag for erstatning...

### ... 2. For manglende tetting ved takterrasse;

Protectors rapporttakstmann Hageland har åpenbare feil i sin rapport vedrørende takterrassen. Det faktum at terrassen var tildekket og Hageland ikke kunne se det fysisk kan være årsak til dette, men han kunne da støttet seg på både If takstmann og hans rapport samt Glenne Bygg som kjenner detaljene veldig godt på den tekniske biten. Det er fysisk umulig å "fixe" skaden og få terrassen tett ved måten Hageland skisserer. Og det faktum at terrassens sarnafilduk ikke var lagt fagmessig over hele veggen for å forhindre vanninntregning var hele veien rundt – ikke bare foran som det hevdes. Jeg har bedt om Glenne Byggs faglige vurdering og den lemner liten tvil. Vi står fast på at vårt krav er den billigste løsningen for å tette terrassen og legger ved Glenne Byggs kommentarer. De kjenner installasjonen bedre enn noen andre...

### ... 3. Sprekk i baderomsfliser

Protector har tidligere avslått krav om sprekk i baderomsgulv på bakgrunn i sakens omfang. Vi har bedt om at dette nå taes med i den totale beregningen som nå gjøres. Likevel unnlater protector forsikring å si noe om dette i sitt svar den 16.06.2014...

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Totalt for utbedring av [eiendommen] kr. 349 546,-.

*Med en kjøpesum på 4470000 utgjør våre utbedringskostnader 7,8 % av kjøpesum. Da har vi ikke regne med følgeskadene som vi selv har dekket. Dette er et tilstrekkelig kvalifisert avvik ihht avhendingsloven § 3-9, 2.pkt."*

Vedlagt kjøpers klage fulgte uttalelse fra Haslestad Maskin v/Patrick Haslestad datert 25.06.2014 **(bilag 19)**. Av uttalelsen hitsettes:

*"... Dreneringa var ikke bra, dårlig masser rundt huset, ikke et korn med singel, stor stein, røtter, kvist renskemasse etc. fra utgravinga av tomt. Det er ikke fagmessig spør du meg, verste fall kan det trykke på veggen når kula kommer pappen skal jo ikke signe ned etter fagmessig utført drenering pukk siger jo ikke så da vil jo problemet vedvare.*

*I taksten sto det 18 000 får å grave 0,50 m rundt hele huset, lappe på med platonpapp og rive en veranda, får vi gjort noe i dag får 18 000?? Ikke noe god løsning får fortsatt dårlig masser ligger rundt og ned!"*

Vedlagt kjøpers klage fulgte videre uttalelse fra Glenne Bygg datert 23.06.2014 **(bilag 20)**. Av uttalelsen hitsettes:

*"... Oppkant toppterrasse:*

*Hageland skriver at lekkasjeproblemet bare var mot sjøen, men det tror jeg ikke stemmer. Vi så ikke lekkasjen i fronten heller før vi begynte å rive ned.*

*Det gikk en duk gjennom skallmuren ut til midten av den ytterste delen og der fordelte vannet seg i muren hele veien rundt. Skiferplaten som var påsmurt var der bare for å stoppe snø og ellers til pynt. Den stopper ikke for vanninntregning. På bakgrunn av dette, var det riktig å føre duken over hele kanten og noe ned på yttersiden.*

*For deretter å beslå hele kanten som en beskyttelse.*

*Vi prøvde å fjerne skiferen, men det viste seg å være vanskelig, for da fulgte noe av mursteinen med. Murstein trekker som kjent til seg mye vann.*

*Hageland skriver som skadeårsak skyldes feil ved takfolien ved at den ikke var ført over kanten i front av bygningen, men det stemmer ikke, det var brukt samme løsning hele veien rundt. Ser ikke bort i fra at det kan være fukt i veggen der også."*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 25.07.2014 **(bilag 21)**.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 11.08.2014 **(bilag 22)**. Sekretariatet kom til at saken måtte avvises fra realitetsbehandling hos KKFE, jf. mandatet for KKFE § 5, litra B og litra D. Sekretariatets avgjørelse hitsettes i sin helhet:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"... Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til lekkasje fra takterrasse, feil ved drenering og sprekker i flis på baderom, og anfører at de reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.*

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

*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 kjøper og selger (selskapet) og partenes sakkyndige representanter uenige om skadeårsak og utbedringskostnader, både når det gjelder lekkasje fra takterrasse og feil ved boligens drenering. Kjøper har videre i sin klage til KKFE fremlagt nye uttalelser fra Haslestad Maskin AS og Glenne Bygg som konkluderer med et større skadeomfang enn hva selskapets takstmann har lagt til grunn (byggmester Rolf Hageland). Disse vurderingene er ikke blitt realitetsbehandlet av selskapet. Deretter vil sekretariatet bemerke at kjøper ikke har fremlagt dokumentasjon på de utbedringskostnader som kjøper opplyser at er hentet fra Glenne Bygg AS, Haslestad Maskin AS og Limaco AS.*

*Sekretariatet innehar ikke tilstrekkelig sakkyndig kompetanse til å ta stilling til om det er kjøpers eller selskapets sakkyndige uttalelser som skal legges til grunn ved vurderingen av mangelens art og omfang. For å avgjøre dette vil det være nødvendig med umiddelbar bevisførsel i form av befarings av boligen, partsforklaringer fra kjøper og selger, og vitneavhør av partenes sakkyndige, herunder utførende håndverkere som har blitt rekvirert av kjøper. En slik bevisførsel er det ikke adgang til hos KKFE.*

*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. Ut i fra hvordan sekretariatet forstår saken, både sett hen til sakens omfang og behovet for umiddelbar bevisførsel, så er denne saken ikke egnet for skriftlig saksbehandling hos Klagekontoret for Eierskifteforsikring.*

*Saken må derfor avvises fra realitetsbehandling ved KKFE."*

**Kjøper klaget sekretariatets avvisning av saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 14.08.2014 (bilag 23). Av kjøpers klage hitsettes:**

*"... Vi kjøpte eiendommen (...) i 2010 og flyttet inn i januar 2011. Etter å ha bodd der mindre enn 5 år har vi nå hatt 3 saker med huset som vi mener et såpass nytt hus ikke skal ha. Det er tydelig at huset ikke er bygd etter normal byggestandard og dette har vi påklaget til Protector forsikring.*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Protector/KKFE har så langt avslått vårt krav – nå senest konkluderes det fra Protector/KKFE at sekretariatet ikke har tilstrekkelig kompetanse til å ta stilling til saken. Dette selv om vår klage inneholder mange vedlegg fra fagkyndige og uavhengige rapporter.*

*Både vannskaden og dreneringsskaden er nå rettet opp – dette for å redusere skadeomfanget. Skaden på badet er ikke rettet enda.*

*Vi ønsker at dere overprøver denne saken og tar en ny stilling til den.*

*Vårt krav mot Protector er på NOK 349 546,-... ”.*

Vedlagt kjøpers klage fulgte bilder med beskrivelse av drenering og takterrassen (**bilag 24**).

Ved e-post til KFE datert 05.09.2014 (**bilag 25**) bemerket selskapet at de ikke hadde ytterligere bemerkninger i saken, annet enn det som fremgikk av tidligere fremlagt dokumentasjon.

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt lekkasje fra takterrasse, feil ved drenering og sprekker i flis på baderom utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum.