

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 286

09.09.11

Saken omhandler:

Sprekkdannelse i grunnmur til garasje, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1981, ble i august 2010 solgt "som den er" for kr. 3 850 000,-. Overtakelsen fant sted 17.09.2010. I januar 2011 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over setningsskader på garasjens grunnmur. Det ble innhentet skaderapport som avdekket at setningsskadene skyldtes marktrykk som følge av frost/tele. En medvirkende årsak til skadene var i følge takstmann at vinteren 2010/2011 hadde vært ekstra kald. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at det verken forelå opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 of 3-8, og videre at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt ikke var oppfylt. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og anførte at det var sannsynlighetsovervekt for at selger kjente eller burde kjent til skadene på grunnmuren, og at selger hadde holdt tilbake opplysningen i forbindelse med salget. Det ble vist til at selger hadde malt muren etter at skaden hadde inntruffet, samtidig som at selger muntlig hadde uttalt til kjøper at selger hadde observert sprekker i grunnmuren i sin eiertid. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at det reklamerte forhold verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 81 250,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om setningene i garasjens grunnmur utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8 og 3-9 andre punktum, er nemnda i det vesentlige og resultat enig i klagekontorets vurdering av 28.06.11. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor til denne.

Spørsmålet for nemnda blir etter dette hvorvidt forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7. I henhold denne bestemmelsen, utgjør et forhold en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få og den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på avtalen mellom partene.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Klagers anførsler om hva som fant sted i samtalen mellom ham og selger 27.04.11 er udokumenterte påstander og kan ikke vektlegges av nemnda. Nemnda bemerker også at det uansett ikke kan legges til grunn at selger måtte kjenne til at det var bevegelser i grunnmuren utelukkende på bakgrunn av at han hadde registrert en sprekk, og det forhold at sprekken var overmalt. Det er ukjent hvor stor sprekken var da den ble overmalt, og etter nemndas syn kan man ikke legge til grunn at selger har plikt til å opplyse om mindre sprekker i grunnmuren til en garasje. Dette gjør seg særlig gjeldende i tilfeller hvor selger har oppfattet sprekken som konstant.

Med bakgrunn i ovennevnte finner nemnda det ikke sannsynliggjort at selger "måtte kjenne" til setningene i garasjens grunnmur. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-913

Enebolig ble i august 2010 solgt "som den er" for kr. 3 850 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... Byggeår: 1981...

... Innhold

... Dobbelt garasje m/underetasje (64 kvm BRA): 2 større kjellerrom...".

I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger at de kjøpte boligen i 1981 og hadde bebodd eiendommen i 29 år (**bilag 3**). Videre opplyste selger blant annet:

"... **Pkt. 6.** Kjenner du til om det er/har vært setningskader, f.eks sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Nei."

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst over boligen datert 12.07.2010 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"... **Boliggarasje og uthus**

Byggeår: 1984. I følge eier...

... **KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD**

... **Boliggarasje og uthus**

200. Bygning, generelt

Underetasje/redsskapsbod, murt leca på betongfundament, ubehandlet betonggulv med noe fjell synlig. Vanninnsig i forbindelse med synlig fjell. Leca bærevegg deler underetasjen i 2 rom.

Etasjeskille i betong, uisolert. Takhøyde ca. 198 cm.

Adkomst via bod-dør med lufting.

2 stk. kjellervinduer.

Innlagt strøm/lys.

1.etg/garasje, reisverk i tre med stående kledning. Uisolert. Saltak i trekonstruksjon med ståltak i imitert takstein.

Ubehandlet betonggulv.

2 stk. kjøreporter hvor en er sidehengslet med portåpner og en er standard vippeport.

Innlagt strøm/lys...

... **Teknisk verdi bygninger**

Normale byggekostnader (utregnet for nybygg):

Eiet bolig 2 800 000,-

Boliggarasje og uthus 300 000,-".

Kjøper overtok eiendommen uten forbehold den 17.09.2010, jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

Ved e-post datert 07.01.2011 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over setningsskader på garasjens grunnmur. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"Garasjen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente ut fra prisen og forholdene ellers.

Det viser seg at garasjen trolig er feil eller mangelfullt konstruert da det i går oppsto/ble oppdaget en alvorlig setningsskade på garasjens grunnmur. Skaden oppfattes som omfattende og må vurderes utbedret. Skaden var altså ikke synlig da vi overtok eiendommen. Se for øvrig vedlagte takstrappport og selgers egenerklæring. Det er uklart hvorfor skaden oppstod først nå (Garasjen er fra 80-tallet)."

Norsk Husinspeksjon og Skadetakst (NHS) gjennomførte befaring av garasjen den 19. januar 2011, og utarbeidet skaderapport (**bilag 6**). Av rapporten hitsettes:

"... **3) Hovedkonklusjon**

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Rapporten omhandler reklamert forhold vedrørende sprekkdannelse i grunnmur under garasje. Skaden er tidligere meldt villaforsikringen, og er besiktiget av takstmann Svein Kulterud. Skadene har først blitt synlige i løpet av vinteren 2010/2011 i følge ny eier, eiendommen ble overtatt av nåværende eier i september 2010.

Det er ikke foretatt oppgraving av masser rundt garasjen, basert på skadebildet anses dog sprekkdannelsen å ha sammenheng med tilfylte massers egenskaper hva gjelder trykkutjevning og telesikring. De skillevegger og støttemurer som er murt opp innvendig i underliggende bod bærer preg av å ha blitt tilført etter at garasjen ble tatt i bruk, dette da disse ikke er murt i forbandt med mur mot terreng.

For å utbedre forholdet, og sikre grunnmur mot fremtidige sprekkdannelse anses det for nødvendig å grave opp rundt garasje, skifte ut masser til telesikre og trykkutjevne. Deretter kan sprekker i muren utbedres...

... Observasjoner/årsak:

... Det er observert sprekker i tråd med de beskrivelser som er gitt i skadetakst utarbeidet av Svein Kulterud. Undertegnede er enig i at årsaken til disse mest sannsynlig skyldes kvaliteten på fyllmasser rundt bygget. De siste to vintrene har vært både kalde og med mye snø, av bilde på forside av skaderapport fra Kulterud kan ses at plass nord for garasje er brukt som lagringsplass for snø ved måking, noe som også bidrar med større marktrykk mot mur under bakkenivå.

For å sikre muren for videre marktrykk anser undertegnede at det må graves opp rundt garasje slik at masser kan skiftes ut med telesikre og trykkutjevne masser. Samtidig må muren retts opp best mulig og fuktsikres utvendig før masser fylles tilbake (...) Basert på erfaringstall vil beskrevne tiltak kunne utføres innenfor en kostnadsramme på kr. 65 000,- eks. mva.

Konklusjon

Det har oppstått skade på grunnmur under garasje grunnet marktrykk mot denne (...) Det faktum at skillevegger mest sannsynlig er murt opp i ettertid, og at det kan registreres maling inne i sprekk til høyre for dør, (se bilde 5) kan dog tyde på at det har vært registrert lignende forhold tidligere.

Kald og snørisk vinter kan ha bidratt til at marktrykket har økt, og telen gått lenger ned enn ved tidligere vintre."

Kjøper meldte setningsskadene inn til sitt villaforsikringsselskap, og AX Inspeksjon Østlandet utarbeidet deretter skadetakst datert 19. januar 2011 (bilag 7). Av rapporten hitsettes:

"Skadeårsak – hendelsesforløp

Garasje med kjeller/grunnmur oppført i 20 cm lecablokker. Sprekker har oppstått i mur som følge av frost/jordtrykk. Det har i vinter vært langvarig periode med svært lave temperaturer og tele i grunnen går usedvanlig dypt.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Forsikringstaker opplyser at han overtok eiendommen i september 2010. den 06.01.11 oppdaget han plutselig sprekker i lecamuren på garasjen. Sprekkene mener han ikke har vært der før...

... **Konklusjon**

Sprekker i grunnmur av leca forårsaket av frost/jordtrykk.

Skadene bør holdes under observasjon til grunnen er fri for tele. Garasjen er 26 år og undertegnede ser ikke bort i fra at flere av sprekkene kan ha oppstått for flere år tilbake, og at disse vil gå noe tilbake når våren kommer. Det er ikke foretatt noen kalkyle over utbedring av skaden."

Ved e-post datert 2. mars 2011 oversendte kjøper skadetakstene til selskapet (**bilag 8**). Her bemerket kjøper:

"I henhold til vedlagte skadetakst skyldes skaden mest sannsynlig feil i fundamenteringen av garasjen. I henhold til vedleggene til salgsdokumentasjonen skal garasjen være fundamentert på fjell eller frostfri grunn. Skadetaksten kan tyde på at dette er tilfellet. Takstmannens hentydninger om skaden kan være av eldre dato bestrides:

*Selger uttrykte i sin egenerklæring at selger ikke kjente til setningsskader.

*setningsskader er ikke nevnt av takstmannen som befarte eiendommen sommeren 2010.

* Vi er overbevist om at skaden er ny...".

I e-post til selskapet datert 30.mai 2011 (**bilag 9**) anførte kjøper at det faktum at det hadde blitt registrert maling inne i sprekker i muren, samt at støttemur var murt opp etter at gasjen hadde blitt tatt i bruk, tydet på at setningsskadene hadde vært kjent for selger og at selger hadde forsøkt å utbedre forholdet.

Ved brev datert 4. juni 2011 avslo Protector Forsikring ASA kjøpers reklamasjon (**bilag 10**). Av selskapets avslag hitsettes:

"For at selger skal holdes ansvarlig er det en forutsetning at han hadde kjennskap til det reklamerte. Dersom det er tilfellet og opplysninger er holdt tilbake er det en forutsetning for ansvar kreves det sannsynliggjort med kvalifisert sannsynlighetsovervekt at selger har opptrådt grovt uaktsomt. Etter hva selskapet kan se er ikke dette oppfylt eller bevist. Det foreligger derfor ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Hvorvidt skaden er en vesentlig skjult skade fremheves av rettspraksis og forarbeider skal vurderes under henvisning til avhendingsloven § 3-9, 2.pkt...

... Før det er aktuelt å foreta en kvalitativ vurdering (tilhøva elles), må utbedringskostnadene (det kvantitative element) som et utgangspunkt utgjøre rundt 6 % av kjøpesummen. Dette vilkåret er klart ikke oppfylt (2,11 %), slik at det foreligger derfor ingen mangel...

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Basert på en gjennomgang (...) kan selskapet heller ikke se at det kvalitative element (tilhøva ellers) kan tilsi at vesentlighetskravet er oppfylt i dette tilfellet... ”.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev datert 14. 06.2011 (**bilag 11**). Her bemerket kjøper:

”Ad vesentlig avvik fra forventbar stand.

Det foreligger separat takst for garasjen på kroner 300 000,-. Skaden er dermed verdsatt til en vesentlig andel av garasjens verdi. Det foreligger derfor etter vårt syn et åpenbart krav på prisavslag også i henhold til paragrafen om vesentlig mangel, og at det kvalitative elementet ”tilhøva elles”, bør komme til vurdering. Hva gjelder ”tilhøva ellers” er et viktig moment i saken at det i vedlegg til kontrakten foreligger spesifikk beskrivelse av hvordan garasjen var planlagt bygget. Det fremgår av byggemeldingen at garasjen skulle fundamenteres frostfritt, noe som åpenbart ikke har blitt utført.

Ad grov uaktsomhet.

Det må kunne anses å være sannsynlighetsovervekt for at eier har kjent til, eller burde kjent til, skaden fra tidligere og holdt dette tilbake i forbindelse med salget. Det foreligger dokumentasjon på at forrige eier har malt muren etter at skaden har inntruffet, da det beviselig finnes rester av eldre maling inne i murens sprekker. Murens bevegelser i forbindelse med frost medfører at muren ”åpner og lukker seg” i forbindelse med bevegelser i grunnen. Forrige eier uttalte i samtale med oss den 27.04.11 at han likevel hadde observert sprekker i muren men at ”det ikke hadde vært noe problem med dette”. Dermed bør kravet imøtekommes siden det er sannsynlighetsovervekt for at selger har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jfr. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8, og som ville innvirket på prisen. Det å male over sprekke i muren på sommerstid og opplyse i egenerklæring for eierskifteforsikring at det ikke foreligger setningsskader, må kunne sies å være grovt uaktsomt.”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 28.06.2011 (**bilag 12**). Sekretariatet var av den oppfatning at sprekker i grunnmur til garasje verken utgjorde mangel ved boligen etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Sekretariatet vurderer først om eiendommen har 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 at opplysningene ikke ble gitt.

I denne saken har ikke sekretariatet holdepunkter for å anta at selger positivt har hatt kunnskap om setningsskadene på garasjens grunnmur. Spørsmålet blir da om det er tilstrekkelig sannsynliggjort at selger måtte kjenne til setningsskadene, jf. andre del av kunnskapskriteriet i § 3-7.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet legger til grunn at uttrykket "måtte kjenne til" i § 3-7 innebærer at det kreves grov uaktsomhet fra selgers sin side. Kjøper anfører at selger har opptrådt grovt uaktsom ved at selger har malt over sprekkene i muren for senere å unnlate å opplyse om skadene ved salget. Selger hevder imidlertid at de ikke har kjent til forholdet og at de ikke kan klandres for dette.

I skaderapporten til Norsk Husinspeksjon og Skadetakst NHS fremgår det at "Det faktum at skillevegger mest sannsynlig er murt opp i ettertid, og at det kan registreres maling inne i sprekk til høyre for dør ... kan dog tyde på at det har vært registrert liknende forhold tidligere". Det følger videre av skadetakst utarbeidet av AX Inspeksjon Østlandet at "... undertegnede ser ikke bort fra at flere av sprekkene kan ha oppstått for flere år tilbake, og at disse vil gå noe tilbake når våren kommer".

Uttalelsene "kan dog tyde på" og "ser ikke bort ifra" kan etter sekretariatets syn ikke sies å være tilstrekkelig for at sekretariatet kan fastslå grov uaktsomhet fra selgers side.

Videre følger det av skaderapporten til NHS at de siste to vintrene har vært veldig kalde og snørike, noe som har bidratt til at økt markpress. Samtidig har kjøper benyttet område nord for garasjen som lagringsplass for snø ved måkingen, noe som også har forsterket marktrykket. Ut fra disse opplysningene fremstår det som sannsynlig for sekretariatet at de fleste synlige setningssskadene på garasjens grunnmur har oppstått i kjøpers eiertid. Det kan ikke sies å være grovt uaktsomt fra selgers side at de er uvitende om skadeforhold som først blir synlig ved særskilt kalde perioder.

Sekretariatet kommer etter dette til at det i nærværende sak ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til setningssskadene ved garasjens grunnmur. Kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7 er følgelig ikke oppfylt, og det foreligger ingen mangel etter denne bestemmelsen.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Etter avhendingsloven § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen og disse ikke er rettet, forutsatt at man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.

Det for sekretariatet ikke dokumentert at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Sekretariatet vurderer til slutt om setningssskader på garasjemur gjør at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom eiendommen avviker vesentlig fra det forventbare. Det skal ved vesentlighetsvurderingen foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av eiendommens forventede og faktiske tilstand herunder feilens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare, skal det mye til før et forhold utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Et viktig moment i vesentlighetsvurderingen er hvilke opplysninger kjøper ble gitt om boligen forut for avtaleinngåelsen, dvs. hva kjøper kunne forvente ved boligens tilstand.

I salgsprospektet ble kjøper opplyst at boligen ble oppført i 1981, og at garasjen ble oppført i 1984. Garasjen var følgelig 26 år ved avtaleinngåelsen. Videre fremgikk det av verdi- og lånetaksten at garasjen hadde reisverk i tre med stående kledning som var uisolert, samtidig som at betonggulvet var ubehandlet. Sekretariatet er enig med kjøper i at opplysningene i salgsdokumentene ikke uttrykkelig ga kjøper grunn til å forvente at boligens garasje hadde setningsskader i grunnmuren som følge av tele- og marktrykk.

Et annet moment i vurderingen av om vesentlighetskriteriet er oppfylt, er imidlertid utbedringskostnadenes størrelse vurdert opp mot kjøpesummen av boligen. Dette følger av ordlyden i § 3-9 hvor det må foreligge et vesentlig avvik fra hva kjøper hadde grunn til å regne med "ut fra kjøpesummen" eller forholdene ellers. I avsagt dom fra Høyesterett av 09.02.2010 med referanse Rt. 2010 s. 103, bemerker Høyesterett at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må utgjøre ca. 5-6 % av boligens kjøpesum før vesentlighetskravet i § 3-9, 2.pkt kan tenkes å være oppfylt. Det skal mye til for at vilkåret er oppfylt dersom utbedringskostnadene ligger under denne terskelen.

Sekretariatet vil bemerke at man ved den kvantitative vurderingen etter § 3-9, 2.pkt skal vurdere utbedringskostnadene opp mot eiendommens totale kjøpesum, og ikke kun verdien av garasjen, slik kjøper anfører i sin klage til KKFE.

I denne saken er utbedringskostnadene for garasjen beregnet til kr 65.000,-, hvilket utgjør om lag 1,6 % av boligens totale kjøpesum. Med henvisning til den ovenfor nevnte høyesterettsavgjørelse, er sekretariatet av den oppfatning at utbedringskostnadene i dette tilfellet er såpass beskjedne at de er langt under hva som kvantitativt betraktes som et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mangelens omfang gjør derfor at vesentlighetskriteriet i § 3-9, 2pkt ikke kan sies å være oppfylt i dette tilfellet. Sekretariatet er enig i at setningsskader til garasje utgjør et avvik fra hva kjøper kunne forvente ved å lese salgsdokumentene. Sprekkene på garasjemur utgjør imidlertid ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper objektivt sett kunne forvente ved kjøp av denne eiendommen.

Sekretariatet vil minne om at vesentlighetskriteriet er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.

Det foreligger etter dette ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt."

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved e-post datert 18.07.2011 (bilag 13). Av kjøpers klage hitsettes:

"Ad grov uaktsomhet.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det må kunne anses å være sannsynlighetsovervekt for at selger har kjent til, eller burde ha kjent til, skaden fra tidligere og holdt dette tilbake i forbindelse med salget. Selger har forsøkt å utbedre forholdet. Det foreligger dokumentasjon på at selger har murt opp støttemurer, samt malt over sprekkene i muren etter at skaden har inntruffet, da det beviselig finnes rester av eldre maling inne i murens sprekker. Vi er kjent med at selger har utført malearbeidene selv. Murens bevegelser i forbindelse med frost medfører at muren "åpner og lukker seg" i forbindelse med bevegelse i grunnen.

Beskrivelse av snøhaug inntil garasje, gjengitt i brev fra Sekretariatet til klagenemnda for eierskifteforsikring, er ikke relevant i saken, først og fremst fordi det er dokumentert at skaden er av eldre dato, for det andre fordi vi har grunn til å tro at lagring av snø ikke er nytt for vinteren, for det tredje fordi garasjer er/bør være dimensjonert for ferdsel med kjøretøy nær grunnmur, og derfor fint tåler vekten av litt snø.

Sekretariatet til klagenemnda skriver i sitt brev at de, med bakgrunn i takstrappportene, ikke kan fastslå grov uaktsomhet fra selgers side. Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring synes å hevde at sprekkene i grunnmuren har oppstått i vår eiertid, 26 år etter at garasjen ble bygget, hvilket er umulig da det foreligger dokumentasjon på at selger har malt over sprekkene. Beskrivelsen som Sekretariatet (...) gir, om at været har vært så spesielt vinteren 2010-2011 og at dette er årsaken til skaden, er svært urimelig. Man kan, med enkle midler, finne værstatistikk fra Meteorologisk institutt som dokumenterer at kalde vintre ikke er nytt, og at den foregående vinteren (2009-2010) var kaldere. Dessuten uttaler to forskjellige fagpersoner at skaden trolig er av eldre dato.

Forrige eier uttalte i samtale med oss den 27.04.11 at han likevel hadde observert sprekker i muren men at "det ikke hadde vært noen problem med dette". Dermed bør kravet imøtekommes siden det er sannsynlighetsovervekt for at selger har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få (...) Det å male over sprekkene i muren på sommerstid og opplyse i egenerklæring for eierskifteforsikring at det ikke foreligger setningsskader, må kunne sies å være grovt uaktsomt...".

Selskapet innga sine kommentarer til kjøpers klage i e-post datert 27.07.2011 (bilag 14). Her bemerket selskapet:

"Undertegnede har gjennomgått klagers brev, men finner ikke grunn til å endre inntatte standpunkt.

Det er kjøper som har bevisbyrden for at selger har opptrådt grovt uaktsomt, og de omstendigheter som klager anfører i denne saken er ikke tilstrekkelig for at avhendingsloven § 3-7 kommer til anvendelse. Klager har i sin fremstilling endret ordbruk til "åpenbart" og viser til en udokumentert samtale den 27.04.2011, dette skyldtes at sekretariatet uttalte at "ser ikke bort i fra" ikke var sannsynlig nok. Selskapet kan ikke se at klager på noen måte har godtgjort at kravet til grovt uaktsomhet er oppfylt. Det er svært strenge bevismessige krav og denne saken har selger ikke hatt kjennskap til de aktuelle forholdene som er tidligere redegjort for av selskapet.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det fremgår av avsagt dom i Hålogaland lagmannsrett (lh-1007-188096) at det kreves kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at selger har opptrådt grovt uaktsomt som nevnt ikke oppfylt i denne saken. Klager har heller ikke på noen måte godtgjort at dette er tilfellet gjennom sitt klagebrev. Det vil i tillegg påpekes at selger ikke har noen undersøkelsesplikt for å avdekke feil/mangler...

... Selskapet er enig med sekretariatets vurdering på dette punkt...".

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt sprekkdannelser i grunnmur til garasje utgjør mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.