

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 430

13.9.13

**Saken omhandler:** Konstruksjonsfeil ved garasje og fuktinnsig. Avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Funkisvilla oppført i 2010, ble i august 2012 solgt "som den er" for kr. 6 000 000,-. Overtakelsen fant sted 03.09.2012. I desember 2012 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over fuktinnsig i boligens nyoppførte garasje fra 2012. Etter befaring med takstmann ble det avdekket fuktinnsig i garasjevegger i bakkant av garasje, samt fuktinnsig fra overliggende tretak. Fuktinnsiget skyldtes konstruksjonsfeil på garasjens drenering og takpapp. Det var behov for umiddelbare tiltak for å unngå fordyrende skader, med utbedringskostnader på kr. 181 000,- inkl. mva. Help Forsikring AS anførte at fuktinnsiget måtte ha utgjort et problem i selgers eiertid, og at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om skadeforholdet ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-7. Videre ble det anført at skadene utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning at selger verken kjente eller måtte kjenne til skadeforholdet. Vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt var heller ikke oppfylt. Etter nok et avslag fra selskapet klaget Help Forsikring AS saken inn til KKFE. Sekretariatet kom til at konstruksjonsfeil på boligens garasje utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet la avgjørende vekt på at det var snakk om en ny bolig fra 2010 som ble markedsført til å være i meget god stand. Garasjen fremstod som ny, og konstruksjonsfeil og omfattende fuktinnsig utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jf. § 3-9, 2.pkt. Selskapet er uenig i sekretariatets mangelsvurdering, og har bedt KFE om å ta stilling til saken. Overfor KFE fremholder selskapet at verkens mangelens art eller utbedringskostnadenes størrelse vurdert opp mot boligens kjøpesum gjør at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt er oppfylt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 181 000,- inkl. mva (utbedringskostnader).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet for nemnda er om konstruksjonsfeilen ved garasjen medfører at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, slik at feilen utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

KKFE legger til grunn for sin vurdering av garasjen var ny i 2010 (Bilag 17 til redegjørelsen). Ut fra sakens dokumenter medfører dette ikke riktighet. Det vises her til at selger i sin e-post til selskapet av 8.1.2013 (Bilag 9 til redegjørelsen) opplyste at

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

garasjen ble oppført i 2012 og at denne opplysningen ble videreformidlet til kjøper forut for avtaleinngåelsen. Nemnda legger etter dette til grunn at garasjen var helt ny ved avtaleinngåelsen og at det må foretas utbedringsarbeider for i alt kr 181 000. Dette utgjør ca. 3 % av kjøpesummen.

I Rt. 2010 s. 103 avsnitt 49 uttalte Høyesterett at utbedringskostnadenes størrelse vurdert opp mot kjøpesummen som et utgangspunkt må utgjøre opp mot 6 % for at vesentlighetsterskelen skal kunne ansees overskredet. Avgjørelsen gjaldt en sak hvor det var tale om feil ved eldre brukte bygningsdeler i en eldre brukt bolig.

I avgjørelsen inntatt i Rt. 2007 s. 103, ble vesentlighetskravet i § 3-9 annet punktum ansett for å være oppfylt i et tilfelle hvor utbedringskostnadene utgjorde om lag 3 % av kjøpesummen. Saken gjaldt taklekkasje i en leilighet som var noen få år gammel.

I den foreliggende saken er det tale om en konstruksjonsfeil som medfører innsig av fukt i en helt ny garasje. Selv om feilen ikke knytter seg til en så sentral bygningsdel som i høyesterettssaken fra 2007, mener nemnda at den saken har større relevans for herværende sak enn høyesterettssaken fra 2010. Og når nemnda i herværende sak ser hen til at det i absolutte tall er tale om et relativt betydelig beløp, at dette knytter seg til utbedring av noe som er nytt – og som det derfor må forventes at i utgangspunktet er feilfritt – har nemnda kommet til at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Feilen utgjør derfor en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

### **Konklusjon:**

Selskapet gis ikke medhold

Avgjørelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1253

Funkisvilla ble i august 2012 solgt ”som den er” for kr. 6 000 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### **” ... Områdebeskrivelse**

... Dette er villaen for deg som ønsker en nyere bolig som krever mindre vedlikehold og hagestell enn tradisjonelle hus...

### **... Arealer og innholdsbeskrivelse**

... Sekundærrom: 2 garasjer...

### **... Parkering**

2 garasjer, en med direkte inngang til boligdel...

### **... Byggeår**

2010.

### **Bebyggelse**

Stilig funksivilla oppført i 2010 (...) Takstmannen har gitt meget gode karakterer på boligens bygningsdeler, mye TG: 0-1!...

### **... Standard**

Boligen har gjennomgående høy standard og er meget tiltalende innredet. EIENDOMMEN BØR SEES!... ”.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de kjøpte boligen i 2010, og hadde bodd i den i 2 år. Videre opplyste selger blant annet:

”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 videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 03.07.2012 (**bilag 4**). Fra rapporten hitsettes:

### **” ... Konklusjon**

... Huset er nytt og fremstår i god forfatning, som er naturlig i forhold til alder...

### **... Drenering**

#### **Vurdering**

Det ble påvist drengplast på siden av grunnmur på siden av garasje. Det var ikke mulig å kontrollere i bakkant av huset. Huset er bygget på fjell, trolig sprengstein og pukk. Det er drenerende masser som gjør at det blir mindre belastning på dreneringen. Dette var ikke mulig å påvist å kontrollere, men ut i fra alder, vurderes tilstand på drenering til **TG: 0-1**.

#### **Levetid**

Normal levetid for drenering er 40-60 år...

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## *... Takkonstruksjon*

### *Vurdering*

*Oppbygning av konstruksjonene er i tre, men det er noe flatt og noe pulttak. Det er varme konstruksjoner og det innebærer en større risiko i forhold til kondensering i konstruksjonen.*

**TG 1.**

## **Taktekking**

### *Vurdering*

*To felt har flat betongstein og der det er takterrasser har taktekkingsbelegg som tekking, under terrassebord i kunstmateriale.*

*Membran/tekking var ikke mulig å kontrollere.*

*Tilstand vurderes ut i fra alder og det som var mulig å kontrollere til*

**TG 0-1.**

### *Levetid*

*Normal levetid for betongtakstein er 30-50 år.*

*Normal levetid for papptekking er fra 10 til 30 år...*

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

### *Vurdering*

*... Det er to takterrasser, med membrantekking og kunstmaterialer i gulvbord, som ligger over tekking. Av den grunn var det ikke mulig å kontrollere tekking. Ut i fra alder vurderes tilstand til **TG 1...**".*

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 03.09.2012 (**bilag 5**).

Ved e-post datert 05.12.2012 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over fuktinnsig i boligens garasje. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

*"... Nylig ble det avdekket fuktinnsig i garasjen, det er målt høye fuktverdier både i bakvegg og i gulvbjelke for terrasse.*

*Det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte forhold ved salget, og vår klient mener at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått...*

*... Det iverksettes undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang...".*

Help Forsikring rekvirerte Knut Røer Takstmann AS til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 20.12.2012 (**bilag 7**). Av rapporten hitsettes:

### **"... Mandat:**

*... Forholdet som omhandles av rapporten dreier seg om feil ved drenering i tilbygget garasje...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### *... Sak:*

*Det er påvist fuktinnsig i garasjevegger i bakkant av garasje, samt langs randsone på overliggende treak.*

*Bakside av garasje består av plasstøpte betongvegger. Fjell ligger inntil vegg bak. Dette fører til at det ikke er mulig å få til en heldig løsning på drenering på denne delen da man ikke har lagt drengplast på delen som er støpt mot fjell.*

*Metoden som er valgt går ut på at man har lagt en forskaling ca. 15 cm fra fjell, og støpt med fjellet som bakforskaling. Dette fører til at vann ligger og presser på betongvegger via slepper i fjell. For å utbedre forholdet må vegger rives der de er støpt mot fjell. For så å bli oppført med avstand mot fjell så det blir avsatt plass for drenerende masser og drengplast. Det støpte dekket antas også å ligge mot fjell, dette må hugges vekk så det blir plass for drengvann å renne ned i drenerende masser under garasjen. Tiltaket er krevende i det deler av taket må fjernes, eventuelt støttes opp mens det meste utføres manuelt fra innside i garasje.*

*Det er også avdekket at det er fukt langs randsone på tak. Dette kommer av at det er lagt papptekking som er uegnet for flate tak. Samt at denne kun er limt med TEC 7 e.l mot forkantbeslag. Dette har ført til at papp har løsnet og vann trenger inn under papp. Det var betydelig med vann på undertaket under pappen, samt tydelige fuktansamlinger på innside takkonstruksjon. Forholdet må utbedres ved at hele taket legges om med sveiset Protantak eller lignende. Beslagarbeidene fremstår som lite fagmessig utført rundt garasje, dette bør også påregnes utbedret med nye beslag ved gjennomføring av de andre tiltakene... ”.*

Utbedringskostnadene ble i rapporten samlet estimert til å koste kr. 181 500,- inkl. mva, jf. bilag 7.

Help Forsikring AS oversendte skaderapporten til selskapet i e-post datert 07.01.2013 (**bilag 8**), og fremsatte spesifisert reklamasjon på vegne av kjøper. Av kjøpers e-post hitsettes:

*”... Som det fremgår av tidligere oversendte takstrappport, skyldes fuktproblematikken feilkonstruert drenering samt uegnet balkongdekke...”*

### *... Sakens rettslige side*

*Det anføres på vegne av våre kunder at det foreligger mangler i henhold til avhendingslovens regler.*

### *Avhendingsloven § 3-7*

*Kjøper fikk ikke opplyst før salget at det var et fuktproblem i garasjen, og forholdet fremstår følgelig som helt upåregnelig. Som det fremgår av skaderapporten, er dreneringen bak garasjen feilkonstruert. Dreneringen er konstruert på en måte som fører til at vann presser mot betongveggen. Fuktproblematikken er ytterligere forsterket ved at det er benyttet en papptekking på garasjetaket som er uegnet for flate tak. Fukten ble påvist kun kort tid etter overtagelse, og er ikke et resultat av elde og slitasje. Fukten skyldes konstruksjonsfeil, og må følgelig ha utgjort et problem i selgers eiertid. Det*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*foreligger ingen rimelig grunn for selger å være uvitende om forholdet. Det skal her også nevnes at selger er fagkyndig og har vært involvert i byggingen av boligen, og må følgelig forventes å ha førstehåndskjennskap til boligens tilstand.*

*Fuktproblematikk utgjør et "omstende" en kjøper må forvente det opplyses om, forholdet innehar et stort skadepotensial og fordrer en snarlig utbedring.*

*Det anføres etter dette at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7.*

*Avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.*

*Under enhver omstendighet er avviket fra det våre kunder kunne forvente så alvorlig og omfattende at vesentlighetskriteriet i avhl § 3-9, 2.pkt er oppfylt.*

*Boligen er fra 2010, og er omtalt som en "bolig som krever mindre vedlikehold" enn tilsvarende hus. Dreneringen er gitt TG 0-1, mens membrantekkingen på terrassene var gitt TG 1. De avvik som nå er påvist avviker kraftig fra hva kjøperne hadde grunn til å forvente. Både manglenes art, samt kostnaden til utbedring innebærer slik denne side ser saken et vesentlig avvik.*

*Det anføres at det foreligger en mangel etter avhendingslovens § 3-9, 2.pkt.*

*Krav om prisavslag*

*Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering, totalt kr 156 500 ink mva...".*

Selger uttalte seg om kjøpers reklamasjon i e-post til selskapet datert 08.01.2013 (**bilag 9**). Av selgers e-post hitsettes:

*"Hei! Som taktekking ble det brukt isola selvbygger, som er til bruk for tetting av flate tak, ned til 3 grader og på terrasser. Det er platon mot leca vegger hele veien. Garasjen er ikke fra 2010 men ble bygget først i 2012 og ferdig juli/august 2012. Dette er kjøper informert om. Vi har på ingen måte vært klar over disse forholdene."*

I e-post datert 09.01.2013 (**bilag 10**) opplyste selger til selskapet at selger hadde gjort alt av arbeider på garasjen selv. Av selgers e-post hitsettes:

*"Hei! Alt med garasjen har jeg gjort. Og kjøper viste at garasjen var ny på første visning, garasjen var ikke helt ferdig til visning."*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 10.01.2013 (**bilag 11**). Selskapet var av den oppfatning at det ikke forelå opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. § 3-7. Selskapet var videre av den oppfatning at feil ved boligens garasje utgjorde mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

” ... Vedrørende avhendingsloven § 3-7:

Selger opplyser at garasjen først ble ferdigstilt juli/august -12, altså rett før overtakelse som fant sted 03.09.12. Garasjen skal videre etter våre opplysninger heller ikke vært fullstendig ferdigstilt under visning. Det legges til grunn at deres forsikringstaker er kjent med ovennevnte.

Basert på det korte tidsforløpet mellom ferdigstillelse og overtakelse legges det således til grunn at fuktinntregning ikke er et forhold som verken selger kjente eller måtte kjenne til, jf avhl. § 3-7, all den tid selger overhodet ikke var kjent med noen fuktinnsigelse i sin eiertid.

Videre opplyser selger at det er lagt drenerør samt benyttet platon grunnmursplast mot leca vegger på hele garasjens lengde. Selger opplyser samtidig om at det er benyttet Isola selvbygger som taktekkning. Denne takpappen kan etter produsentens anvisninger benyttes for terrasser og for tak med 3 graders helning...

... Ved kontakt med deres takstmann pr. telefon, ble det opplyst at han verken redegjøre for hvilken type papp som ligger på taket og vedkommende har ikke målt helningen på taket. Det ble videre antydnet at han hadde tatt en sjanse ved å beskrive taktekket som uegnet...

... Det tilbakevises at taktekkningen som er lagt er bevist uegnet i dette tilfellet.

På bakgrunn av ovenfor nevnte kan vi ikke se at det foreligger opplysningssvikt på selgers hånd, jf avhl. § 3-7.

Spørsmålet er da om forholdene er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn deres kunde hadde grunn til å regne med (...) jf avhendingsloven § 3-9, 2.pkt...

... Det vises til at det i dette tilfellet er tale om en uisolert garasje av betong. Dette taler for at det er et lavt skadepotensiale.

Videre fremgår det av boligsalgsrapporten, utarbeidet av Robert Smidsrød at rapporten er basert på visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå og videre at rapporten ikke gir noen garanti for at en ikke finner skjulte feil, skader og mangler. Videre fremkommer av rapporten at takstmann ikke har befart bakkant av huset og at det antas at huset er bygget på fjell, trolig sprengstein og pukk...

... Avhendingsloven forutsetter at kostnadene bør utgjøre en viss andel av kjøpesummen for at forholdet skal anses som vesentlig. Domstolene har antydnet at utbedringskostnader som utgjør mindre enn 5-6 % av boligens kjøpesum, normalt taler mot å anse forholdet som vesentlig etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. Utbedringskostnadene i dette tilfellet ligger godt under den grensen som Høyesterett har angitt som et utgangspunkt for vesentlighetskravet.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

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

Knut Røer Takstmann AS utarbeidet ny skaderapport i saken datert 30.05.2013 (**bilag 12**). I rapporten ble det bemerket at garasjedelen fremdeles hadde pågående fuktpåkjønning som følge av lekkasjer i taket samt sviktende drenering jf. hans forrige rapport (bilag 7). Det var behov for umiddelbare tiltak for å unngå fordyrende skader. Det ble i rapporten fastholdt at fuktinnsiget skyldtes feilmontert takpapp og mangelfull drenering.

Help Forsikring AS oversendte skaderapporten til selskapet, og opprettholdte kjøpers krav i e post datert 03.06.2013 (**bilag 13**). Av kjøpers e-post hitsettes:

*” ... Som det fremgår av ny vedlagte rapport skyldes fuktinnsiget i garasjen dels feilmontert takpapp, dels mangelfull drenering. De løsninger som er valgt i forbindelse med fuktsikring av garasjen vitner om at utførende håndverker mangler den nødvendige kompetanse, noe som selvsagt skulle vært opplyst i anledning salget. For det tilfellet at utførende håndverker innehar den nødvendige kompetanse for oppføring av denne type bygg, bes det om at det fremlegges dokumentasjon for dette.*

*Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 2.ledd. ”.*

Selskapet avsto kjøpers krav i e-post datert 10.06.2013 (**bilag 14**). Selskapet viste til at det fremsatte krav ikke skulle meldes til selskapet, men at forholdet måtte rettes til håndverker (som i dette tilfellet også var selger). Det reklamerte forhold falt utenfor forsikringsdekningen. Denne anførselen har selskapet frafalt overfor KKFE, og e-posten hitsettes ikke.

Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) i e-post datert 05.07.2013 (**bilag 15**). På vegne av kjøper ble det anført at feilkonstruert drenering og uegnet balkongdekke utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt. Av kjøpers klage hitsettes:

*” ... Avhl. § 3-7*

*Selger er håndverker, og innehar iflg. Protector den nødvendige kompetansen for oppføring av garasje. Det er imidlertid ikke fremlagt noen form for dokumentasjon som viser at selger faktisk innehar den nødvendige kompetansen for oppføring av den type bygg som det her er snakk om. Dersom selger ikke innehar denne kompetansen skulle dette selvsagt vært opplyst i anledning salget.*

*Skulle det allikevel vise seg at selger innehar den nødvendige kompetansen og erfaring for å oppføre den type bygg, måtte han forstå at måten bygget er konstruert ikke ville hindre fuktinnsig. Fuktinnsiget skyldes rene konstruksjonsfeil, og det fremstår som grovt uaktsomt av selger ikke opplyse om dette i anledning salget. Selgers aktsomhetskrav må nødvendigvis skjerpes i kraft av å være faglært.*

*Forholdet er egnet til å virke inn på avtalen.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det foreligger en mangel jf. avhl. § 3-7.*

### Avhl. § 3-9 2.setning

*Under enhver omstendighet er avviket fra det våre kunder kunne forvente så alvorlig og omfattende at vesentlighetskriteriet i avhl § 3-9, 2.pkt er oppfylt.*

*Selve boligen er fra 2010, garasjen ble oppført i 2012. I prospektet er boligen omtalt som en "bolig som krever mindre vedlikehold enn tradisjonelle hus". Det er videre fremhevet i prospektet at "takstmann har gitt meget gode karakterer på boligens bygningsdeler", kjøper forventet følgelig ikke at det skulle påløpe store kostnader knyttet til fuktsikring av garasjen. Mangelfull fuktsikring innehar et betydelig skadepotensial og fordrer en snarlig utbedring. Som det fremgår av vedlagte skadetakst skyldes fuktinnsiget i garasjen rene konstruksjonsfeil og er følgelig helt upåregnelig...*

*... Det foreligger en mangel jf. avhl. § 3-9 2.setning.*

### Prisavslag

*Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene, totalt kr. 181 000 jf. avhl. § 4-12 2.ledd."*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post og brev datert 11.07.2013 (**bilag 16**). Selskapet fastholdte sitt tidligere standpunkt om at konstruksjonsfeil ved garasje verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9, 2.pkt. Av selskapets e-post hitsettes:

*"... Selger var verken kjent med eller måtte kjenne til det reklamerte forhold, jfr. avhendingslova § 3-7. Det presiseres at garasjen var påbegynt ved kontraktsinngåelse og ble ferdigstilt kort tid før overtakelse. De opplevde heller ikke noe fuktinnsig i garasjen.*

*Kjøper v/HELP Forsikring AS anfører at garasjen er ufagmessig utført, men Selskapet kan ikke se at det foreligger grunnlag for en slik uttalelse. Selger satte selv opp garasjen som faglært i 2012. Selger har informert om at han ved oppføringen av garasjen benyttet leca vegger med platon grunnmursplast samt drenerør på hele garasjens lengde. Som takteking ble det benyttet isola selvbygger. Dette er i tråd med forsvarlig utførelse og vanlig god håndverksskikk. Det er således ikke grunnlag for å anta at fuktinnsig var påregnelig for selger. På bakgrunn av dette kan det ikke sies at selger har tilbakeholdt opplysninger ved salget.*

*Videre utgjør utbedringskostnadene ikke en vesentlig mangel ved boligen, jfr. avhendingslova § 3-9 2.punktum.*

*For ytterligere argumentasjon vises det til vår begrunnelse for avslag på kjøpers reklamasjon i vedtaksbrevet datert 10.januar 2013, samt opprettholdelse av avslag datert 10.juni 2013.*

*Selskapets standpunkt opprettholdes... "*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 16.07.2013 (**bilag 17**). Sekretariatet kom til at konstruksjonsfeil på boligens garasje utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

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

*Det fremgår av skaderapportene til Knut Røer Takstmann AS datert 20.12.2012 og 30.05.2013, at fuktinnsiget i garasjen skyldes feilkonstruksjon av garasjens drenering samt feilmontert papptekking på balkondekke/takkonstruksjon. Det er behov for umiddelbare tiltak for å unngå fordyrende skader. Garasjen må utbedres med en kostnad på kr. 181 000,- inkl. mva.*

*Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt garasjens konstruksjonsfeil gjør at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.*

*Etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt foreligger det en mangel dersom eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal ved vurderingen foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen.*

*Et viktig moment ved vesentlighetsvurderingen i § 3-9, er salgsdokumentene og hvilke opplysninger kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen. Salgsopplysningene viser hva kjøper kunne forvente ved boligens tilstand ved salget.*

*I salgsprospektet ble kjøper opplyst om at boligen var en funkisvilla bygget i 2010, med 2 garasjer, 1 med direkte inngang til boligdel. Det ble i prospektet bemerket at villaen var en bolig som krevde mindre vedlikehold og hagestell enn tradisjonelle hus. Det ble også opplyst at takstmannen hadde gitt meget gode karakter på boligens bygningsdeler, mye TG: 0-1. Det ble videre bemerket at boligen hadde gjennomgående høy standard. I boligsalgsrapporten opplyste takstmannen at huset var nytt og var i god forfatning. Boligens drenering ble gitt tilstandsgrad 0-1, og terrasser og membrantekking ble gitt tilstandsgrad 1.*

*Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper ved å lese salgsdokumentene, måtte legge til grunn at garasjen var ny i 2010 og var i god stand. Slik sekretariatet ser det ga ikke opplysningene i salgsdokumentene kjøper grunn til å forvente konstruksjonsfeil på garasje. Kjøper måtte heller ikke forvente omfattende fuktinnsig kort tid etter overtakelse. Garasjen fremstod som ny. De skader som er avdekket som følge av konstruksjonsfeil på drenering og balkongdekke, gjør at boligen må sies å være i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne regne med, jf. § 3-9 annet punktum.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Utbedringskostnadene for garasjen er på kr. 181 000,- inkl. mva, og utgjør ca. 3 % av boligens kjøpesum. Rent kvantitativt ligger kostnadene under den terskel som er blitt oppstilt i Rt. 2010 s. 103. Sekretariatet er imidlertid av den oppfatning at utbedringskostnadenes faktiske størrelse må tillegges størst vekt i dette tilfellet. Sett i sammenheng med de positive opplysninger som kjøper ble gitt om boligen i forkant av avtaleinngåelsen, må fuktskader og konstruksjonsfeil til kr. 181 000,- sies å være klart upåregnelig for kjøper. Skadens art og omfang gjør at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt i dette tilfellet er oppfylt.*

*Etter en helhetsvurdering kommer sekretariatet derfor til at konstruksjonsfeil på garasje gjør at eiendommen i dette tilfellet er i "vesentlig ringare stand" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt.*

*Det foreligger etter dette en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.*

*Sekretariatet tar etter dette ikke stilling til mangelsspørsmålet etter avhl. § 3-7. Sekretariatet tar videre ikke stilling til utmåling av prisavslagets størrelse etter avhl. § 4-12."*

Selskapet klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post og brev datert 05.08.2013 (**bilag 18**). Av selskapets klage hitsettes:

*"Viser til deres avgjørelse datert 16.07.2013. Ettersom Selskapet ikke er enig i avgjørelsen tatt i Sekretariatet ønsker vi saken fremlagt for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.*

### Kommentarer til klagen:

*Som Sekretariatet skriver i sin avgjørelse utgjør ikke mangelen kvantitativt sett noe vesentlig avvik fra det avtalte.*

*Selskapet er videre under den oppfatning at mangelens art heller ikke kvalitativt sett utgjør et vesentlig avvik fra det avtalte. Feilen som er påvist er i en sekundær del av boligen. Videre er det snakk om en uisolert garasje av betong. Skadepotensialet er således av svært beskjedent art.*

*Utbedringskostnadene er fastslått til å være 179.500,- som utgjør 2,9 % av kjøpesummen. Til sammenligning vises det til dom avsagt av Borgarting lagmannsrett, LB-2006-65201. Saken gjaldt et bad som på overtakelsen var 2 år gammelt. Utbedringskostnadene utgjorde 2,7 % av kjøpesummen. Det ble uttalt at 2,7 % ikke var tilstrekkelig til å oppfylle vesentlighetskravet. Retten kom til at forholdet ikke utgjorde en mangel i avhendingslovens forstand. Finner i denne sammenheng grunn til å presisere at denne dommen ble avsagt før Høyesterett skjerpet vesentlighetskravet ytterligere i Rt. 2010 s. 103.*

*Vi ber Klagenemnda for Eierskifteforsikring ta stilling til saken."*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Help Forsikring oversendte sine kommentarer til KFE ved e-post datert 27.08.2013 (**bilag 19**). Av kjøpers e-post hitsettes:

*"Denne side fastholder at boligen er mangelfull, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 2.setning, det vises for øvrig til klagen av 5.juli."*

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt konstruksjonsfeil ved garasje og fuktinnsig utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9 annet punktum.