

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 419

10.6.13

Saken omhandler: Utett tak. Avhendingsloven § 3-7.

Enebolig oppført i 1957, tilbygd i 1986, ble i juni 2010 solgt ”som den er” for kr. 2 270 000,-. Overtakelsen fant sted 01.08.2010. I april 2011 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over lekkasje fra tak som hadde oppstått etter nedsmelting av snø. Help Forsikring AS rekvirerte takstmann til å besiktige boligen, og det ble konkludert med at lekkasjen skyldtes svikt ved tettingen av taket i overgangen fra gammelt hus til tilbygget del. Help Forsikring AS anførte på vegne av kjøper at selger måtte kjenne til taklekkasjen. Selger hadde i egenerklæringen opplyst om tidligere lekkasje fra papp under gradrenne, men at denne hadde blitt utbedret. Kjøper hadde imidlertid innhentet uttalelse fra nabo som forklarte at selger hadde foretatt utbedringsarbeider på boligens tak kun noen dager forut for salget. Tilbakeholdte opplysninger om lekkasje utgjorde mangel etter avhl. § 3-7. Videre hadde selger unnlatt å opplyse om at han selv som ufaglært hadde utbedret lekkasjen nevnt i egenerklæringen. Det ble anført at forholdet falt inn under selgers opplysningsplikt, jf. § 3-7. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den henvisning at selger ikke hadde kjent til lekkasje fra tak etter at han hadde utbedret lekkasjen fra gradrenne i sin eiertid. Videre var selskapet av den oppfatning at selger ikke pliktet å opplyse om at han selv hadde utført arbeider på takteking ved egeninnsats, all den tid selger hadde reell kompetanse som kunne likestilles med fagkompetanse. Etter flere avslag fra selskapet, klaget Help Forsikring AS saken inn til KFFE. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering frem til at utett tak ikke utgjorde mangel etter avhendingsloven § 3-7. Help Forsikring AS er uenig med sekretariatets mangelsvurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 113 750,- inkl. mva (utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet for nemnda om det foreligger en mangel ved eiendommen ved at selger ikke har opplyst overfor klager at han hadde utbedret en tidligere lekkasje i taket, jf. avhendingsloven § 3-7.

For at selger skal kunne komme i ansvar på dette grunnlaget, er det slik nemnda vurderer saken en forutsetning at skadeårsaken ved det forholdet reklamasjonen omhandler er det samme som det som selger i sin tid utbedret. I rapport fra Aurora Byggkonsult AS av

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00,
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

6.6.2011 (Bilag 6 til redegjørelsen) fremgår det at det har oppstått en lekkasje som en følge av feil tetting av taket, blant annet ved plater og beslag. Takstrådet Harald Juliussen sin rapport av 18.8.2011, konkluderer på sin side med at problemene skyldes kondensvann grunnet svikt i takkonstruksjonens utluftning (Bilag 7 til redegjørelsen). M3 Bygg AS uttaler i sin rapport av 14.12.2011 at lekkasjen har oppstått i gradrennen (Bilag 8 til redegjørelsen).

De to naboene som påberopes som vitner synes også å ha ulik oppfatning av hvor på taket selger utførte arbeidene i sin eiertid. Det vises her til at den ene naboen mener arbeidet ble utført i overgangen mellom ny og gammel del på boligen, mens den andre mener arbeidet ble utført på det nye taket på tilbygget.

Med bakgrunn i ovennevnte er det ikke mulig for nemnda å ta stilling til selve skadeårsaken. Av denne grunn er det heller ikke mulig å ta stilling til hvorvidt det foreligger en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7. For å kunne foreta en tilfredsstillende vurdering av saken, vil det etter nemndas syn være nødvendig med ytterligere bevisføring, herunder parts- og vitneforklaring. Slik bevisføring er det ikke adgang til overfor nemnda. Forholdet må derfor avvises fra realitetsbehandling. Nemnda viser her til mandatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring § 8, jf § 5 bokstav B og C.

Konklusjon:

Klagen avvises.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1217

Enebolig ble i juni 2010 solgt "som den er" for kr. 2 270 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... **Byggeår: 1957**...

... **Diverse:**

- **Godt vedlikeholdt**...".

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) opplyste selger at han kjøpte boligen i 1981, og at han hadde bodd i boligen i 30 år. Videre opplyste selger i egenerklæringen blant annet:

"Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja. Kommentarer: lekkasje i papp under "gradrenne. Utbedret."

... Pkt. 8.1. Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Svar: Nei...

... Pkt. 11. Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner, som f.eks rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende? Svar: Nei. Kommentarer: Kun fagfolk...

... TILLEGGSKOMMENTARER

... Lufterør til avløpet er ikke ført helt gjennom taket men stopper rett under på loftet (konferer megler). "

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 25.05.2010 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"... Sammenfattet beskrivelse

... Boligen har en normal standard, og deler av boligen er pusset opp i de senere år. Noe oppussing / fornying må dog påregnes...

... Bygninger på eiendommen

Frittliggende enebolig

Byggeår: 1957. Iflg.eier...

Tilbygd: Boligen ble ifølge EDR tilbygd del i 1986...

... 260 Yttertak

Saltak i tre, tekket med profilerte plater...

Kjøper overtok boligen 01.08.2010, jf. bilag 1.

Ved e-post datert 04.04.2011 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over lekkasje fra tak over stuen. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"... Nylig oppdaget vår kunde at det lekker vann fra flere steder i tak over stuen etter nedsmelting av snø på taket. På loftsgulvet er det observert store mengder vann.

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

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Help Forsikring AS rekvirerte Aurora Byggkonsult AS v/Stensrud til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 06.06.2011 (**bilag 6**). Av skaderapporten hitsettes:

”... Beskrivelse av bygning/objekt:

Denne rapporten omhandler lekkasje gjennom yttertak i et nykjøpt bolighus...

... Huset som omtales i denne rapporten er opprinnelig et 1 ½ etasjes trehus fra 1957. Huset ble bygget på i 1985. Tilbygget er i en etasje. Tilbygget inneholder blant annet ei stue på ca 32 m². Stua har ny himling av ferdigmalt panel. Både det opprinnelige huset og tilbygget har saltak. Taket på tilbygget ligger lavere og står 90 grader på det opprinnelige taket. Platene bærer preg av å være gamle.

Feil, skader, skadeomfang og reparasjon:

... Under årets snøsmelting dryppet det vann ned fra himlingen på stua. På befaringen var det lett å se at det var et par områder i stuehimlingen som var skadet av vann/fukt. Himlingen betraktes som ødelagt.

Årsaken til at det kommer inn vann er en feil i tettingen på taket. Eksakt hva som er feilen, er ikke påvist. Det er krav til at tak skal være tette. På befaring på det kalde loftet på tilbygget kan det synes som om at det er en feil med at undertaket ikke er tett i overgangen mellom nytt og gammelt tak. Videre så er det tydelig at yttertakets plater og beslag heller ikke er tette. Både yttertak og undertak skulle forhindre lekkasjen. Her er det svikt i begge deler.

Reparasjon av lekkasjen består her i å tette lekkasje i både undertaket og yttertaket. Det medfører at det blir nødvendig å rive yttertaket for å få utført en god og sikker utbedring av undertaket. Deretter legges det på igjen et nytt platetak.

Da yttertaket har en alder på ca 26 år, og bærer et tydelig preg av å være gammelt, betraktes yttertaket å være modent for utskifning. Det regnes derfor ikke noen takst på utbedring av yttertaket. Undertaket skal derimot ha en lengre levetid. Derfor regnes det her kun med det merarbeidet det er å tette undertaket når undertaket skiftes.

Merarbeidet med utbedring av undertak, når yttertaket er under skifning, samt skifning av stuehimling inne, takseres til kr. 27.500,- eks. mva... ”.

Help Forsikring AS rekvirerte Takstrådet Harald Juliussen til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet skaderapport datert 18.08.2011 (**bilag 7**). Av rapporten hitsettes:

”... Bygning generelt:

Bolig 1 ½ etasje med kjeller under opprinnelig del. Oppført i 1956. Tilbygd i en etasje i 1986 i flg. tidligere verditakst...

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

... Generelt om skadestedet:

Lekkasje i himling i tilbyd del stuedel som over noe tid har medført til dels kraftig nedbøyning av himlingsplatene ved ene yttervegg.

Hendelsesforløp:

I forbindelse med snøsmelting ble det observert lekkasje i himling i stue i tilbygg. Det ble observert til dels mye vann på loft og dette har igjen forårsaket nedbøyning og fuktmerker i himlingsplatene.

Skadeårsak:

Årsakssammenhengen er høyst sannsynlig kondensvann på grunn av svikt i takkonstruksjonens utlufting i tilbygget.

Skadeomfang:

Stuehimlingen og diffusjonssperren må rives for å kontrollere innfestingen av nedforingsbordene. Det må etableres laftespalter ved raft, gjerne i gavlspiss og langs møne i tilbygget.

Følgeskader:

Mulige råteskader i taktro som har til dels kraftige fuktmerker langs/- over yttervegger ved raft...

... Kalkulasjonsposter:

... Total eks. avg. 64.000... ”.

Kjøper rekvirerte M3-Bygg AS v/Ruud til å befare boligen, og det ble utarbeidet befaringsreferat datert 14.12.2011 (**bilag 8**). Av referatet hitsettes:

”... Etter å ha sett på konstruksjonen, mener vi taksten ikke står i stil med skadene. Vi mener lekkasje i gradrenne er grunn til vann gjennomtrekking, ikke kondens. Det er mulig det er ett kondensproblem også, med tanke på at plasten er pentret x antall ganger, av dykkert som holder tak panelet.

Av erfaring pleier det å oppstå ising i gradrenne om vinteren, noe som fører til issprengning mot taktekkning. Siden noe sløyfer kun er festet til rupanelen, er det stor mulighet til lekkasje rundt spiker hullene der. I tillegg er det alt for dårlig overlapp på takplatene, som også har dårlig og feil innfestning.

Vi mener det er bortkastet å gjøre noe med panel inne, før beslag i gradrenner og takplater er trekket på nytt. I tillegg burde det gjøres noe med sløyfene som kun er festet i rupanelen... ”.

Help Forsikring AS oversendte skaderapportene til selskapet, og fremsatte spesifisert reklamasjon på vegne av kjøper i brev datert 19.01.2012 (**bilag 9**). I reklamasjonen ble det anført blant annet:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Det avdekkes omfattende feil og mangler ved boligens tak fra 1986. det er utettheter ved beslag og overganger, mangelfullt håndverk og kondens pga svik i konstruksjonens utlufting over tilbygget del. Takets utførelser fremstår for øvrig med flere ufagmessige løsninger. Det vises til vedlagte rapporter.

Det estimeres kostnader med til sammen kr 113 750.

Det anføres at det foreligger mangel ved eiendommen etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum. Samtidig kreves det prisavslag etter avhl. § 4-12 med kr 124 500...".

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev datert 27.04.2012 (**bilag 10**). Selskapet var av den oppfatning at lekkasje fra tak verken utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt. Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

"... Vedrørende manglende eller uriktige opplysninger
Av egenerklæringen fremkommer det at det har vært lekkasje i pappen under gradrennen. Dette skal i følge selger være utbedret. Selger hadde ikke problemer med lekkasje etter utbedringen.

Selger opplyser at han fikk forespørsel i fra kjøper om hvilken bygningsdel han ville ha renoverert først på boligen, selger opplyste da at han ville ha renoverert taket, på grunn av dets alder.

Hva angår uriktig opplysning må opplysningen være konkret og i en viss utstrekning spesifisert.

Da det ikke er gitt konkrete eller spesifiserte opplysninger om taket er det ikke grunnlag for å statuere mangel, jf. avhl. § 3-8.

Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at selger grovt uaktsomt, svikaktig eller illojalt har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger i forbindelse med salget av eiendommen. Det foreligger således ikke mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8 jf. § 3-9, 1.pkt.

Vedrørende vesentlighetsvurderingen

Taket på tilbygget er i fra 1986, mens øvrige del av taket er originalt i fra byggeår.

Forventet levetid på tak er 30 – 60 år iht. detaljblad. Taket ligger dermed nært opp til intervallet hvor vedlikehold eller renovering fremstår som påregnelig.

Fradrag for standardheving og økt levetid må gjøres der den aktuelle boligen ikke er ny. En utbedring av mangler vil medføre oppgradering til dagens standard og øke levetiden for de aktuelle bygningsdelene. Det er nødvendig for å gjenopprette balansen mellom kjøpers og selgers ytelse.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter vår mening vil ikke anførselen føre frem. Utbedringskostnadene vil i dette tilfellet være lavere enn den skisserte grensen på 5-6 % som Høyesterett har lagt til grunn, og avviket fra det forventbare er dermed ikke å betrakte som vesentlig.

Det foreligger heller ikke særlige grunner for å fravike nivået i dette tilfellet... ”.

Help Forsikring AS opprettholdte kjøpers krav i brev til selskapet datert 14.08.2012 (**bilag 11**). Til selskapets avslag hadde Help følgende bemerkninger:

”... Tidligere fremsatte krav og anførsler opprettholdes...

... Vår kunde kan opplyse at de før salget aldri spurte om hvilken bygningsdel de først ville ha renoverert på eiendommen. Det var heller ingen forventninger om at eiendommen hadde renoveringsbehov, og således ingen grunn til å stille slike spørsmål.

Det er selgers ansvar at kjøper blir gitt riktige og fullstendige opplysninger om eiendommen. Selger hadde kjennskap til at taket hadde renoveringsbehov. Denne opplysningen ble aldri gitt før salget.

Selger opplyser i egenerklæring om lekkasje fra gradrenne og at denne er utbedret. Således er det gitt konkrete opplysninger om forholdet, og det er ingen grunn til at ikke selger kunne stole på opplysningen.

Opplysningen er ikke dekkende for de faktiske forhold og de opplysninger selger hadde om boligen. Opplysningen er således både misvisende og uriktig.

De faktiske omstendigheter tilsier at det heller aldri er utført tilfredsstillende utbedringsarbeider. I så tilfelle bes det nærmere opplyst om hvilke arbeider som ble utført.

Nabo, Knut Holen, kan bekrefte at selger selv utførte arbeider på taket sommeren 2010 i området rundt overgangen mellom ny og gammel del. Se vedlagt utskrift av e-post.

En annen nabo, Trygve Bergerengen, kan bekrefte at selger tok av yttertaket på tilbygget del, og Na nytt tettesjikt. Yttertak ble så lagt tilbake. Arbeidet ble gjort kun få dager før salget, men etter at selgers takstmann hadde befart eiendommen. Det var for øvrig selger selv, som er murer, som bygget tilbygget.

Således er det i tillegg utført arbeid på takteking ved egeninnsats. Selger svarer i egenerklærings skjema nei på spørsmål om det har vært utført arbeid på takteking. Ellers er det ”kun fagfolk” som har utført arbeid som krever faglige kvalifikasjoner. Under enhver omstendighet er ikke selger i god tro med hensyn til at lekkasjen skulle være utbedret.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Dersom eventuelt utbedringsarbeid ikke er utført av faglært, vil heller ikke selger anses å være i god tro med hensyn til at lekkasjen var utbedret.

Det bes om at saken vurderes på nytt. ”.

Vedlagt Helps brev fulgte e-post fra nabo Knut Holen datert 01.07.2011 (**bilag 12**). I e-posten bemerket naboen:

”Jeg viser til samtale forleden i dag, og kan bekrefte at tidligere eier, [selger] fjernet en til to plater på taket i overgangen fra gammelt hus til tilbygget på det huset dere nylig har kjøpt av han. De samme platene ble lagt tilbake der de lå. Dette var sommeren 2010. ”.

Selskapet avsto på nytt kjøpers krav i brev av 04.09.2012 (**bilag 13**). I brevet bemerket selskapet:

”... Selger avviser kjøpers påstand om at han ikke fikk spørsmål om hvilken bygningsdel han ville ha renoverert først. Selgers svar skyldes alderen på taket, og ikke kunnskap om renoveringsbehov, det vises her til at taket er i fra 1957.

Det medfører riktighet at selger utbedret en lekkasje i gradrenne i sin eiertid, som en del av vedlikehold av taket, isolasjonen ble tørket ut og det ble lagt papp og plater. Det skal ikke ha vært problemer med lekkasje i ettertid. Arbeidet skal ha blitt utført noen måneder før salget.

Denne side avviser at arbeider er utført som egeninnsats. Selger har arbeider som snekker/byggebransjen i flere år, men han har ikke fagbrev. Det vises i denne sammenhengen til ”Avhendingsloven med kommentarer” av Benestad Anderssen, som uttaler at det ikke foreligger egeninnsats som omfattes av opplysningsplikten dersom vedkommende har en reell kompetanse.

På bakgrunn av ovennevnte kan vi ikke se at selger har misligholdt opplysningsplikten sin, ei heller at hans handlemåte kan karakteriseres som grov uaktksom. Videre må det foreligge kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at slik opptreden har funnet sted, hvilket ikke er tilfelle.

Det avvises følgelig at det foreligger grunnlag for ansvar etter avhl. § 3-7 og § 3-8. ”.

Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post og brev datert 02.04.2013 (**bilag 14**). Det ble anført at feil ved boligens tak utgjorde mangel etter avhl. § 3-7. Av kjøpers klage hitsettes:

*”... Vedrørende avhendingsloven § 3-7, jf. § 3-9, 1.pkt
... Det er ikke gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen som skulle tilsi at boligens tak er utett. I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst at det har vært lekkasje fra gradrenne, men at dette er utbedret. Dette viser at selger har vært klar over lekkasjeproblemene. De faktiske omstendigheter tilsier at det aldri er utført tilfredsstillende utbedringsarbeider.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

To naboer, Knut Holen og Trygve Bergerengen, har begge bekreftet at de har sett selger arbeide på taket. Holen forteller at han så selger utføre arbeider på taket sommeren 2010, i området rundt overgangen mellom ny og gammel del. Bergerengen kan bekrefte at selger tok av yttertaket på tilbygget, la nytt tettesjikt, for deretter å legge yttertaket tilbake. Arbeidet ble gjort kun få dager før salget...

... Uttalelsene fra naboene viser at det er utført arbeid på taktekkning ved egeninnsats. I egenerklæringsskjemaet har selger svart benektende på spørsmål om det har vært utført arbeid på taktekkning. Selger har også opplyst at "kun fagfolk" har utført arbeid som krever faglige kvalifikasjoner. Selger har arbeidet som murer, ikke snekker. Det anses ikke bevist at selger har reell kompetanse angående taktekkning/utbedring av taklekkasje. Uttalelsene fra naboene viser også at selger må ha hatt kunnskap om mangler ved taket, da det fremstår som klart at han forsøkte å utbedre feil på taket på egenhånd.

Taklekkasje er utvilsomt et forhold kjøper har hatt grunn til å regne med å få opplysninger om. Skadene, og det skadepotensialet som foreligger ved videre negativ utvikling, er av en slik karakter at innvirkningskriteriet klart er oppfylt. De store og upåregnelige utbedringskostnadene støtter dette.

Det foreligger med dette en mangel etter avhl. § 3-7...".

Vedlagt kjøpers klage fulgte uttalelse fra nabo Trygve Bergerengen i e-post datert 25.09.2012 (**bilag 15**). I e-posten bemerket nabo at selger hadde jobbet som selvstendig murer og ovnsmonter. Ifølge nabo hadde selger aldri vært snekker.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved brev datert 10.04.2013 (**bilag 16**). I brevet innga selskapet følgende merknader overfor KKFE:

"... Selger har opplyst om de forhold han kjenner til i egenerklæringen. Han har krysset av for "Ja" på spørsmålet om han kjenner til om det har vært utettheter i taket, og skrevet følgende kommentar:

"Lekkasje i papp under gradrenne, utbedret"

Selger opplyser at årsaken til lekkasjen var at det rant snø i fra det gamle taket og ned i gradrennen som frøs om natten og når isen smeltet rant vannet over. Han tok opp gradrennen, la ny papp og sløyfer og lekter. Det skal ikke ha vært problemer med lekkasje i ettertid og arbeidet skal ha blitt utført noen måneder før salget.

Selger opplyser videre at han er utdannet murer, og har arbeidet i byggebransjen siden han var 19 år. I løpet av denne tiden har han arbeidet innenfor en rekke forskjellige områder, både som snekker, flislegger mv.

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Det vises til "Avhendingsloven med kommentarer" av Harald Benestad Anderssen på s. 147:

"Selv den som utfører arbeidene ikke har den nødvendige formelle kompetanse, vil det neppe foreligge egeninnsats som oppfattes av opplysningsplikten dersom han har en tilsvarende reell kompetanse".

Selger har således reell kompetanse, og ut i fra opplysningene i egenerklæringen kan vi ikke se at han har gitt mangelfulle opplysninger.

Etter vår oppfatning kan ikke en uttalelse i fra naboene om hva selger er utdannet som tjene som grunnlag for at han ikke skal besitte realkunnskap innenfor byggebransjen som snekker eller byggekynndig. Det er nærliggende å gå ut i fra at naboene har noen begrenset kunnskap om selgers yrkeskarriere.

I følger selger endret forholdet seg til naboene drastisk når de fikk rede på at han skulle selge, da naboene ikke likte dette. Dette bekreftes bl.a. av megler, som opplyser at naboene bedrev aktiv byggeaktivitet under visningen, se e-post i fra megler.

Overtagelsen var 1.8.10, og skaden ble oppdaget 12.3.11, henholdsvis åtte måneder senere. Utbedringen av gradrennen ble foretatt på våren, og den har fungert tilfredsstillende hele høsten og vinteren.

For øvrig bemerkes det at taket på tilbygget er i fra 1985/86 og at Aurora Byggkonsult AS konkluderer med at yttertaket betraktes for å være modent for utskifning som følge av dets alder.

På bakgrunn av ovennevnte kan vi ikke se at selger har misligholdt opplysningsplikten sin, ei heller at hans handlemåte kan karakteriseres som grov uaktsom. Videre må det foreligger kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at slik opptreden har funnet sted, hvilket ikke er tilfelle.

Det avvises følgelig at det foreligger grunnlag for ansvar etter avhl. § 3-7. "

Vedlagt selskapets brev fulgte uttalelse fra eiendomsmegler Audun Torgan v/ Exact Eiendomsめglere Jessheim Torgan & Partners datert 12.10.2012 (**bilag 17**). Megleren hadde forestått salget av boligen. I e-posten bemerket megler at det var betydelig byggeaktivitet utendørs samtidig som at visningen på boligen ble avholdt. Arbeidene hadde kulminert under selve visningen, bl.a med bruk av kappsag. Når visningen hadde nærmet seg slutten så hadde byggeaktiviteten avtatt.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskiftforsikring avsa avgjørelse i saken datert 16.04.2013 (**bilag 18**). Sekretariatet kom frem til at feil ved tak ikke utgjorde mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

"Spørsmålet er om forholdet er en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter bestemmelsen i avhendingsloven § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.

Det første vilkåret som drøftes er om det er tilstrekkelig sannsynliggjort at selger «kjente til» lekkasjen. Det er kjøper som har bevisbyrden, og må sannsynliggjøre at selger satt med positiv kunnskap om forholdet.

Det neste vilkåret som drøftes er om selger «måtte kjenne til» lekkasjen. Uttrykksmåten innebærer at det ikke må foreligge noen rimelig grunn for selger å være uvitende. Foreligger det rimelig grunn er lekkasjen ikke noe selger «måtte kjenne til» i lovens forstand.

Bestemmelsen tar sikte på å ramme den bevisste illojale eller mer kvalifiserte former for klanderverdig opptreden, jfr. avgjørelse i Hålogaland lagmannsrett med referanse LH-2007-188096. Et slikt utgangspunkt tar også Anderssen, side 150, som legger til grunn at det må foreligge «grov uaktsomhet på selgers side for at det skal foreligge en mangel».

Det siste vilkåret er om den manglende opplysning har «innvirket» på avtalen. Bruddet på opplysningsplikten anses å ha innvirket på avtalen dersom avtalen overhodet ikke ville blitt inngått, eller dersom den ville blitt inngått på andre vilkår, jfr. avgjørelse i Høyesterett, med referanse Rt. 2003, side 612.

Det er i tillegg alminnelig antatt at graden den mangelfulle opplysningen har innvirket på prisen har betydning for spørsmål om vilkåret er oppfylt.

Slik Sekretariatet tolker sakens dokumenter, er det anført to spørsmål under avhendingsloven § 3-7. Det første spørsmålet er om det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasjen gjennom gradrennen og taket. Det andre spørsmålet er om det den egeninnsats som selger utførte på taket faller under kjøpers opplysningsplikt etter avhendingsloven § 3-7. Spørsmålene drøftes i det følgende hver for seg.

Lekkasjen

Sekretariatet bemerker at det er sannsynliggjort at selger kjente til at det hadde vært lekkasje fra gradrennen. Det fremgår blant annet av egenerklæringsskjemaet og opplysningene fra de to naboene at selger hadde utbedret forholdet i en tid forut for salget. Utgangspunktet for drøftelsen må således være om kjøper i etterkant av utbedringen, men forut for salget, kjente eller måtte kjenne til lekkasjen.

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Det er opplyst at selger foretok de aktuelle utbedringer en tid forut for salget. Det er imidlertid bestridt når utbedringene fant sted, de innhentede forklaringer fra naboene tilsier at arbeidet fant sted noen dager forut for salget, mens selger selv hevder arbeidet ble utført noen måneder forut for salget.

I alle tilfeller bemerker Sekretariatet at kjøper oppdaget forholdet om lag åtte måneder etter overtakelsen. Således er det Sekretariatets vurdering at det har formodningen mot seg at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, da kjøper selv ikke oppdaget forholdet før etter åtte måneder.

Sekretariatet bemerker at lekkasjen tilsynelatende oppstår i forbindelse med væromslag fra kalde til mildere værtype. Eiendommen ble solgt i august, og slik anser Sekretariatet det som sannsynlig at lekkasjen først ble synlig vinteren 2012/2013, etter at selger hadde flyttet ut.

På bakgrunn av det ovennevnte er det ikke sannsynliggjort for Sekretariatet at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasjen. Det er Sekretariatets vurdering at forholdet derfor ikke utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Egenarbeid

Selger har erkjent at han selv utførte utbedringsarbeidet i forbindelse med tidligere lekkasje gjennom gradrennen og taket. Selger hadde byttet papp, sløyfer og lekter. Ut fra egenerklæringsskjemaet hadde selger besvart spørsmålet om det «har vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag» med «NEI».

Selskapet hevdet at utbedringsarbeidene ikke falt under selgers opplysningsplikt, og viste til selgers reelle kompetanse som håndverker.

Harald Benestad Anderssen uttaler, i Avhendingsloven med kommentarer, på side 147 at «Egeninnsats som kan omfattes av opplysningsplikten, foreligger når den som har foretatt de aktuelle bygningsarbeidene ikke har formell kompetanse på det aktuelle bygningsmessige området». Videre skriver Anderssen at «Selv om den som utfører arbeidene ikke har den nødvendige formelle kompetansen, vil det neppe foreligge egeninnsats som omfattes av opplysningsplikten dersom han har en tilsvarende reell kompetanse. Det må imidlertid stilles strenge krav til denne realkompetansen».

Det er opplyst at selger var murer og snekker. Sekretariatet legger således til grunn at selger mangler den formelle kompetanse for å forestå arbeider med taktekking.

Hva angår selgers reelle kompetanse er det opplyst at selger har vært håndverker i 15 år, hovedsakelig som murer, men også snekker. Sekretariatet legger vekt på at selger hadde lang

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

erfaring som håndverker, og at montering av takpapp, sløyfer og lekter ikke er teknisk utfordrende arbeid.

Anderssen skriver, på side 148, at «Den tredje kategorien omfatter arbeider hvor det ikke er krav i lov eller forskrift om at arbeiderne skal utføres av fagkyndige, men hvor det heller ikke er tale om enkle og kurante arbeider. Dette gjelder mer grunnleggende eller kompliserte arbeider på eiendommen. Bergsåker, s. nevner som eksempel arbeider som omfatter bygningstekniske detaljer som isolasjon, tetting og vern mot vann og fuktighet... Det er imidlertid vanskelig å se hvorfor disse arbeidene skal stå i en annen stilling enn de enkle og kurante arbeider. Et betydelig antall hus blir oppført med større eller mindre grad av egeninnsats. Å statuere en generell plikt til å opplyse om dette ved salg – med mindre det foreligger forhold som spesielt tilsier det – ville være å innføre et nytt prinsipp som ikke følger av § 3-7, jfr. Borgarting lagmannsretts dom av 23. august 2002 (LB-2001-003259) og Hålogaland lagmannsretts dom av 30.mai 2005 (LH-2004-025405)».

På bakgrunn av det ovennevnte kan Sekretariatet ikke se at utbedringsarbeidet er noe selger pliktet å opplyse som, jfr. avhendingsloven § 3-7. ”.

Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 13.05.2013 (**bilag 19**). Av kjøpers klage hitsettes:

”Vi viser til avgjørelse truffet av KKFE den 16.april i år. Saken innklages til KFE da vi er av den oppfatning at sekretariatets avgjørelse er uriktig og at saken må underlegges fornyet prøving...

... Saken dreier seg om lekkasje fra tak. Klager er i vesentlig enige i KKFE sin oppfatning og fremstilling av sakens bakgrunn.

Mangelsvurderingen etter avhl. § 3-7:

Egenarbeid:

Så vidt denne side kan se er det ikke bestridt verken fra selger, Protector eller KKFE at selger selv utførte utbedringsarbeid ved taket.

Denne informasjonen var ikke videreformidlet til selger. KKFE har fremholdt at dette ikke faller innunder selgers opplysningsplikt. Grunnen er at selv om selger ikke har formell kompetanse som taklegger, så har han en reell kompetanse som murer og snekker.

Denne side bemerker at dersom reell kompetanse skal sidestilles med formell kompetanse, så stilles det strenge krav til denne realkompetansen. Dette fremkommer tydelig av sitatet KKFE refererer til så side 5 i sitt brev. Denne side kan ikke se at selgersiden har sannsynliggjort i tilstrekkelig grad at selger besitter slik reell kompetanse. Byggefeilene som senere er avdekket, understreker at selger nettopp ikke var kompetent til å utføre jobben. Det at selger har erfaring innenfor andre deler av håndverkerfaget, er ikke tilstrekkelig til å kunne si at selger har tilstrekkelig kompetanse innenfor takteking.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det bemerkes også at dersom selger er av den oppfatning at han var faglært på området, inneholder egenerklæringsskjemaet et spørsmål hvor selger gis anledning til å fremheve det. I stedet er spørsmål om arbeid på takteking besvart med "nei", noe som viser at selger ikke har ansett opplysninger om egne arbeider for å være salgsfremmende, og i stedet valgt å holde tilbake informasjon om disse arbeidene.

Dersom det er slik at selgers informasjon om arbeid ved tak er ansett for å ikke ha betydning, kunne selger enkelt sluppet unna disse problemene ved å opplyse om arbeidet.

Det bes om at KFE overprøver KKFE sin vurdering. "

Selskapet oversendte sine kommentarer til KFE ved e-post datert 23.05.2013 (**bilag 20**). Når det gjaldt kjøpers klage til KFE bemerket selskapet følgende:

"Vi er enig i konklusjonen til KKFE.

Selger har arbeidet som håndverker siden han var 19, og han er i dag over 50 år. I løpet av hans arbeidserfaring har han arbeidet med forskjellige områder, og utført forskjellige håndverkeroppgaver. Det er ikke uvanlig at en ikke har de formelle papirene på realkompetansen, da dette er noe som har blitt mer vanlig i nyere tid. Etter vår oppfatning taler selgers lange erfaring for at han er tilstrekkelig "kvalifisert". Det er ikke hevdet at selger er faglært, men at han besitter realkompetanse.

Hva gjelder kommentarer til klager at det er svart "nei" på spørsmålet om det er foretatt arbeider på taktekingen, vises det til at et eventuelt "feil svar" på spørsmålet anses for å være rettet opp i, forut for bindende bud, ved at selger har svart ja på spørsmålet om lekkasje i fra taket, og at denne er utbedret. Kjøper må dermed være innforstått med at det er utført arbeider på taket/gradrennen, slik som opplyst i egenerklæringsskjemaet.

Når det gjelder spørsmålet om hvem som har utført arbeidet, vises de til at det ikke er besvart i fra selger. "

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