

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 470

29.9.2014

**Saken omhandler:** Lekkasje fra tak og vindu i karnapp. Avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Enebolig oppført i 1968, ble i januar 2014 solgt ”som den er” for kr. 3 250 000,-. Overtakelsen fant sted 25.02.2014. I mai reklamerte kjøper Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over rennende vann fra tak samt lekkasje fra vindu i karnapp. Kjøper rekvirerte takstmann, og det ble i skaderapporten bemerket at det hadde blitt avdekket lekkasje fra hovedtaket i overgangen mellom tak og vegg mot sydvest. Årsaken var slagregn som kom inn ved overganger/møne, og rant ned langs undertaket. Undertaket var ikke tett og fungerte ikke som tiltenkt. Det ble videre avdekket vanninntregning ved karnapp mot sydvest. Vanninntregningen skyldtes trolig mangelfull tetting rundt vindu/beslag og luftgjennomgang. Eksisterende undertak (papp) måtte skiftes ut, i tillegg til tetting og remontering av omrammeringer/beslag ved karnapp. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at selger verken hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold, jf. avhendingsloven (avhl.) §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at boligen var et dødsbo og selger hadde ikke hatt kunnskap om boligen. Videre utgjorde ikke lekkasje fra tak og vindu i karnapp et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ved avtaleinngåelsen, jf. § 3-9, 2.pkt. Det ble blant annet vist til at kjøper hadde blitt gitt en rekke risikoopplysninger om boligens tak og vinduer i salgsdokumentasjonen, samtidig som at utbedringskostnadene ikke var av et slikt omfang at vesentlighetskriteriet var oppfylt. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper viste til at boligens tak hadde fått tilstandsgrad 1 i boligsalgsrapporten, med unntak av fuktmerker rundt pipe og sperre som hadde TG 2. Når det kom vann gjennom taket på en annen plass var dette å regne som fullstendig funksjonssvikt og dermed TG 3. Sekretariatet kom frem til at lekkasje i boligens undertak utgjorde et avvik fra hva kjøper kunne forvente ved avtaleinngåelsen. Avviket ble imidlertid ikke vurdert til å være vesentlig etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet var av den oppfatning at kjøper ut i fra risikoopplysninger gitt i salgsdokumentene måtte være forberedt på at det ville påløpe utbedringskostnader generelt i forbindelse med boligens takkonstruksjon og vinduer. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

### ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 33 700,- inkl. mva (utbedringskostnader).

Kr. 3 309,- inkl. mva (utgifter takstmann).

Totalt: kr. 37 009,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig i klagekontorets vurdering av 3.6.2012. Vurderingen følger som bilag 11 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KFE sak nr. 11874-002-1378

Enebolig ble våren 2011 solgt "som den er" for kr. 3 460 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... *Byggeår*

*Byggeår bolig 1967. Påbygd og renoverert 1993 – 1998...*

... *Byggemåte*

*Se vedlagte takst...".*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at han kjøpte boligen i 2011, og hadde bodd i boligen i 11 år. Videre opplyste selger blant annet:

"... *Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei.*

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

Det ble ved salget også utarbeidet boligsalgsrapport datert 21.03.2011 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"... **Konklusjon tilstand**

*Enebolig opprinnelig fra 1967. Ombygd/renoverert/takoppsett i 1993/1998 som da ble hevet med en etasje og består nå av 2 etasjer + underetasje (...) Takkonstruksjonen er saltak/valmtak med sperrer på limtretrager, undertak av sutakplater og utvendig tekt med betongtakstein fra 1993 (...) Eneboligen er betydelig oppgradert/oppusset med normal standard...*

... **Byggeår:** 1965. iflg. Eier...

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### **... Takkonstruksjon**

*Tilstandsgrad: 1.*

*Beskrivelse:*

*Materiale: Tre.*

*Konstruksjonsmetode: Sperrer/drager.*

*Etableringsår: 1993.*

*Grad av kontrollerbarhet: Begrenset.*

*Vurdering fra utvendig bakkenivå: Ja.*

*Takform: Saltak.*

*Undertak: Sutaksplater.*

*Yttertaktekking: Betongtakstein.*

*Utetemperatur: 0 grad.*

### *Vurdering:*

*Takkonstruksjonen er saltak med kaldloft over hanebjelke og kaldrom av krypkott.*

*Sperrer på limtre drager med undertak av sutaksplater tekt med betongtakstein fra 1993.*

*Kaldrom over hanebjelke samt ene kottrom er ikke kontrollert pga manglende adkomst. I kottrom som hadde adkomst er det registrert fuktflekker og fuktskader med svertesopp i undertak, men ikke forhøyet fuktverdier nå. Kaldkott har trolig for dårlig ventilasjon og det anbefales å etablere mer ventilasjon før skaden blir større. Dekkbord foran valmtak kan være noe mer fuktutsatt da det ikke er etablert beslag/takrenner. Bemerkede forhold gis TG 2...*

### **... Taktekking**

*Tilstandsgrad: 1.*

*Type taktekke: Betongtakstein.*

*Etableringsår: 1993.*

*Foretatt stikkprøvekontroll under yttertaktekking: Nei.*

*Besiktiget fra bakkenivå: Ja.*

*Type undertak: Taktro.*

### *Vurdering:*

*Kun synlige takflater fra bakkeplan er utvendig inspisert. Bemerkede forhold gis TG 2.*

*Taktekke består av betongtakstein fra 1993. Hele taket er utvendig inspisert kun fra bakkeplan.*

*Vindskier så normale ut ifht alder fra bakkeplan.*

*TG 1 pga alder.*

*TG 2 pga bemerkning.*

*TG 1 pga alder.*

*Normal levetid for papptekking er 20 til 30 år.*

*Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 år.*

*Normal levetid for aluminiumsplater er 25 til 45 år.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Normal levetid for stålplater m/plastbelegg 10 til 45 år...*

**... Kjøkken**

*... Vurdering:*

*Kjøkkeninnredning av lakkert heltre furu fronter, normal funksjon ifht. Alder. Ingen utslag på fuktsøk i utsatte områder. Det er registrert litt fuktskader på noen himlingsplater, men ikke fuktutslag nå og opplyst stabilt de siste år. Lyst og trivelig kjøkken med spiseplass. Bemerkede forhold gis TG 2... ”.*

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 12.08.2011 (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema mottatt Protector Forsikring ASA den 16.01.2014, reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over at det i boligsalgsrapporten ved salget hadde blitt gitt uriktige opplysninger om at boligens undertak bestod av taktro. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

*”... Mangel ved huset [eiendommen] er som følger:*

*I salgsprospekt/tilstandsrapport/takst står det skrevet under overskrift ”TAKTEKKING” at huset innehar TAKTRO som undertak. Taktro undertak mangler på huset og det er også påvist at takstein ikke er tilstrekkelig festet. Ble bevist på denne mangelen etter at ekstremværet Ivar tok med seg takstein i stormen.*

*For å rette på dette så må tak demonteres og bygges på nytt. En veldig omfattende jobb. Vil ha tilbakemelding om jeg har et krav før jeg bestiller takstvurdering på dette...*

*... Når oppdaget du forholdet? (må fylles ut). Svar: 12.12.2013...*

*... Hvordan oppdaget du forholdet? Svar: Ekstremværet Ivar 12.12.13... ”.*

Kjøper rekvirerte takstmann Sverre Kvaløsæter v/ Takst Forum Nord-Trøndelag AS til å vurdere takkonstruksjonen, og det ble utarbeidet befarringsrapport datert 23.03.2014 (**bilag 7**). Av rapporten hitsettes:

*”... Vurdering av takkonstruksjon.*

*Det ble gjort befaring på eiendommen [eiendommen] torsdag den 20.03.2014 sammen med eier.*

*Formålet med inspeksjonen var å beskrive takkonstruksjonens oppbygning når det gjelder benyttede materialer.*

*Inspeksjonen ble gjort i kottrom hvor det var en synlig takkonstruksjon bestående av tresperre med isolasjon mellom opp mot undertak.*

*Undertaket på besiktiget område bestående av forenklet undertak med materialer produsert for slik bruk. Er av diffusjonsåpent materiale og en godkjent ofte benyttet løsning.”.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper oversendte befaringsrapporten til takstmann Kvaløsæter i brev til selskapet datert 01.04.2014 (**bilag 8**). Kjøper bemerket at rapporten til Kvaløsæter bekreftet at opplysningene gitt i boligsalgsrapporten om boligens undertak var uriktige. Av kjøpers brev hitsettes:

*"... Takstmann Sverre Kvaløsæter bekrefter at taket i [eiendommen] ikke er i den tilstand som er beskrevet i salgsprospekt som forklart i tilstandsrapport..."*

*... Som beskrevet i tilstandsrapport/salgsrapport så innehar dette huset taktro og sutaksplater som undertak. Dette at huset skal inneha et undertak som beskrevet i tilstandsrapport som ble forevist i salgsprospekt er ikke slik som beskrevet da jeg kjøpte huset. Taktro og sutaksplater er manglende.*

*Viser da til Avhendingsloven § 3.8, der det blir beskrevet at uriktige opplysninger om eiendommen...*

*... Finner da at [eiendommen] som min eiendom å være mangelfull da den ikke er i en slik tilstand som er beskrevet da jeg kjøpte eiendommen.*

*For at eiendommen skal få en tilstand slik den skal, eller en tilstand slik som beskrevet i tilstandsrapport så må hele taket med Zandastein taes ned fra taket og deretter rive bort lekter som takstein har ligget på. deretter så må det bygges nytt undertak med taktro for så å legge takpapp/asfaltplater slik at det blir et tett undertak. Tilhørende dette så må alle takrenner demonteres og flyttes opp da taket blir høyere enn hva det er nå. Til denne jobben så tilkommer det stillaser rundt hele taket. Da nytt undertak er på plass så må lektere monteres for så å legge på taket Zandastein.*

*Mestertak sitt tilbud er tilnærmet en reell pris på denne jobben og da jeg har bekreftet mitt krav overfor dere som dere har pålagt meg så fastholder jeg at Mestertak sitt tilbud på denne jobben er riktig pris gitt. Deretter så har jeg bekreftet at taktro og sutaksplater mangler på eiendommen gjennom takstrappport utført av takstforum Sverre Kvaløsæter der han beskriver taket som tilstanden er på eiendommen [eiendommen]. Et forenklet undertak bestående av kondenserende materiale og på ingen måte en takkonstruksjon oppbygd slik som beskrevet i salgsprospekt.*

*Som konsekvens at taket er som det nå er beskrevet så for meg som eier så har jeg et tak som er svakere enn hva det er forventet at det skal være til å motstå ekstremvær. Slik jeg erfarte da ekstremværet Ivar passerte her den 11.12.2013, og jeg ble obs på tilstanden på mitt tak der takstein løsnet og tilførte hull i undertak og påfølgende vannskade. Så konsekvens av at taket er slik det er nå så er det svakere og jeg har kjøpt et hus med en betydelig mangel når det er i en betydelig annen tilstand enn hva som er beskrevet at det skal være..."*

Vedlagt kjøpers brev fulgte pristilbud utarbeidet av Mester Tak AS datert 24.01.2014 (**bilag 9**). Riving av takstein og oppbygging av takkonstruksjon ble tilbudt til kr. 456 750,- inkl. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i e-post datert 08.04.2014 (**bilag 10**). Selskapet bemerket at det objektivt sett hadde blitt gitt uriktige opplysninger om boligens undertak i boligsalgsrapporten. De

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

uriktige opplysningene om undertaket hadde imidlertid ikke virket inn på partenes avtale, jf. innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8 annet ledd. Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

*"... I boligsalgsrapporten er det på side 10 står det både "Undertak: Sutaksplater" og "Type undertak: Taktro". Objektivt sett er dette uriktige opplysninger i forhold til at boligen reelt sett har en annen type undertak. Spørsmålet blir dermed om den uriktige opplysningen knyttet til boligens undertak ville ha "virket inn på avtalen", jf. avhl. § 3-8 annet ledd...*

*... Som det fremgår av vurderingen fra din takstmann Sverre Kvaløsæter består undertaket av materialer produsert for slik bruk og videre at det er en godkjent og ofte benyttet løsning. Etter telefonsamtale med Kvaløsæter har vi fått bekreftet at et slikt undertak er en fullgod konstruksjon og at det ikke utgjør noen ulempe for underliggende konstruksjoner. Videre opplyste han at et slikt undertak ikke nødvendigvis er mindre solid og at de oppståtte skadene under ekstremværet "Ivar" sannsynligvis ikke ville vært annerledes dersom undertaket hadde vært av taktro eller sutaksplater. Boligen har et fullt fungerende undertak og det reklamerte forhold kan ikke sies å ha "virket inn på avtalen", jf. avhl. § 3-8 annet ledd.*

*Vi vil videre fraråde deg og foreta de arbeidene som er beskrevet i pristilbud fra Mestertak all den tid boligen har et tilfredsstillende undertak og arbeidene således ikke vil være nødvendige.*

*De oppståtte skadene har oppstått som følge av ekstremvær og kan være dekningsmessig under boligens villaforsikring. Det anbefales således at du melder de oppståtte skadene til ditt forsikringsselskap...".*

Ved e-post datert 08.04.2014 (**bilag 11**) opplyste kjøper til selskapet at han aldri hadde kommet til å kjøpe boligen dersom det i boligsalgsrapporten hadde blitt opplyst at boligen hadde et forenklet undertak. Kjøper bemerket at det var stor forskjell på taktro og sutaksplater og et forenklet undertak.

Selskapet avsto på nytt kjøpers krav i e-post datert 16.05.2014 (**bilag 12**). Selskapet bemerket at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8 var objektivt, og det var ikke tilstrekkelig at kjøper hevdet at avtalen ville ha blitt inngått på andre vilkår. Selskapet opprettholdt sitt avslag av 08.04.2014.

Kjøper påklaget selskapets avslag i e-post datert 19.05.2014 (**bilag 13**). Av kjøpers e-post hitsettes:

*"... Taket på et hus er det mest vesentlige på et hus. OG i denne saken så er det snakk om et tak på størrelse 186.45 kvadratmeter. Under tak på dette huset som i ettertid for kjøp forklares som et forenklet undertak er av stor betydning med tanke på forringelse av dette huset på grunn av at undertak er utett. Det er også slik at det forenklete under taket er av en svakere utforming enn hva et under tak hadde vært om det sto opp til det som er forklart i salgsrapporten. Da det som står om under tak i rapporten gir noen selvfølgeligheter som bør være der når Taktro er nevnt...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*... Når man kjøper hus og godkjent takstmann skriver at huset man kjøper er slik som beskrevet så tror man på det. Det som dette huset er beskrevet at skal være utstyrt med er ikke riktig. Jeg som kjøper har kjøpt et hus som ikke er som beskrevet skal være. Med andre ord så har jeg ikke fått det produktet som jeg har betalt for. Ved kjøpstidspunkt så var jeg overbevist om at huset var i den stand slik som beskrevet i salgsrapporten...*

*... Skal huset bli i den tilstand som beskrevet i boligsalgsrapporten så må det legges til grunn at taket må demonteres slik at et tilfredsstillende under tak blir bygd...*

*... Her er tekst som medfulgte i takst fra Tryg forsikring vedrørende skade vannskade 12.12.13.*

*"I forbindelse med samme storm ble nedbør presset inn via opprinnelige utettheter i og rundt avtrekksbeslag" (dette kan dokumenteres).*

*Opprinnelige utettheter rundt avtrekksbeslag har vært utettheter som har vart over tid og huset har hatt vannlekkasje der lenge. Denne vannlekkasjen bidro til at det kom vann gjennom taket på kjøkken den 12.12.13.*

*Denne taklekkasjen er ikke nevnt ved salg og den anses å ha blitt utelatt av selger i hans egenerklæring i boligsalgsrapporten. Dette viste selger da han solgte huset til kjøper og det ble ikke nevnt ved kontrakt skrivelse.*

*Ved overtakelse ble jeg under gjennomgang av eiendommen informert av selger at huset hadde hatt vannlekkasje slik at takplater på kjøkken hovedetasje hadde blitt gjennomgående fuktig på kjøkken. Selger sa deretter at denne vannlekkasjen stammet fra bad i 2 etg og at vannskaden nå var opptørket og reparert. Dette viste seg i ettertid at var feil. Vanninntregningen stammer fra undertak ved lufteventil oppe på tak. Dette kan dokumenteres ut fra takst som er utarbeidet av Tryg forsikring. Så den påstand om at dette huset har et godt fungerende under tak stemmer ikke. Huset har over tid hatt en pågående vannlekkasje som stammer fra utett under tak ved lufteventiler over kjøkken...".*

Selskapet opprettholdte sitt avslag i e-post datert 20.05.2014 (**bilag 14**). Av selskapets e-post hitsettes:

*"... Vi har i dag konferert med en takstingeniør som er enig med vår konklusjon om at dersom det ved salget i 2011 hadde vært opplyst at boligen hadde et forenklet undertak, hadde dette ikke hatt noen betydning for prisantydningen.*

*For øvrig vises det til tidligere argumentasjon."*

Ved e-post datert 03.06.2014 (**bilag 15**) oversendte kjøper ny befæringsrapport fra Sverre Kvaløsæter datert 03.06.2014 (**bilag 16**). Av befæringsrapporten, bilag 16, hitsettes:

*"... Tidligere omtale av takkonstruksjonen beskrev benyttede materialer uten at tilstand ble kommentert.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Grunnet til det var at det i Boligsalgsrapport var beskrevet taktro og papp som undertak, noe som er en stabilt og solid og dyrere materiale.*

*Undertaket på denne boligen er som forenklet og ofte benyttet i slike konstruksjoner, men kan nok oppfattes som en dårligere og med sikkerhet en billigere konstruksjon.*

*På bilder tilsendt fra huseier er det flere steder manglende taktekkning som sementstein, noe som har medført uheldige fuktbelastninger på undertak, stedvis så mye at det har oppstått hull med lekkasjer som konsekvens, noe som også er tydelig på bilder.*

*Bilder bekrefter at det har vært slik lenge, noe som er tydelig med farge på steinleker og undertak. Taket var trolig slik ved utarbeidelse av boligsalgsrapport, for det har med stor sannsynlighet vært slik en stund.*

*Med undertak som beskrevet i Boligsalgsrapport ville det vært enklere å reparere skaden og asfaltpapp over bordtro ville tålt fuktbelastningen bedre.*

*Tilstand på taktekkning og undertak på boligen er ikke i samsvar med boligsalgsrapport hvor det er gitt TG 1 på begge deler.*

***Manglende stein og skader på undertak skulle vært beskrevet med TG 3 og anbefaling om snarlige tiltak for utbedring av forholdet.***

Selskapet avsto på nytt kjøpers krav i e-post datert 09.07.2014 (**bilag 17**). I e-posten bemerket selskapet:

*"... Vi har nå gjennomgått saken på nytt og finner ikke grunnlag for å fravike vår tidligere avgjørelse.*

*Sverre Kvaløsæters vurdering av taket er at manglende takstein og skader på undertak skulle vært beskrevet med TG 3 og anbefaling om snarlige tiltak for utbedring av forholdet. At et tak som mangler takstein og har skader skal beskrives med TG 3 er vi [tekst mangler i e-posten].*

*Poenget er at da du kjøpte boligen i 2011 hadde taket ikke manglende takstein og skader på undertak. Dette har oppstått som en følge av ekstremværet Ivar i desember 2013. I boligsalgsrapporten er det gitt motstridende opplysninger om hva slags undertak boligen har – det står både at det er taktro og at det er sutaksplater. Det viser seg imidlertid at huset har et såkalt forenklet undertak. Dette er imidlertid en fullgod og ofte benyttet løsning, noe som bekreftes av Kvaløsæter. Videre er det trolig at dersom det var viktig for deg hva slags type undertak boligen hadde, ville de motstridende opplysningene i boligsalgsrapporten gjort at du undersøkte dette nærmere. Det er selvfølgelig uheldig at stormen Ivar gjorde ødeleggelser på taket ditt, men vi kan ikke se at dersom det var opplyst at boligen hadde et forenklet undertak ville dette ha "virket inn på avtalen" du har inngått med selger, jf. avhl. § 3-7.*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Vår konklusjon er at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser og vi kan da heller ikke imøtekomme noe prisavslag.”*

I e-post datert 09.07.2014 (**bilag 18**) bemerket kjøper at det ikke medførte riktighet at skadene på taket stammet fra ekstremværet Ivar i desember 2013. Av kjøpers e-post hitsettes:

*”... Viser til Boligsalgsrapporten der det fremgår at taket kun er besiktiget fra bakkenivå. Det er hva boligsalgsrapporten sier og da er det merkelig at Protector forsikring påstår at de skader som er på huset nå stammer fra ekstremværet Ivar i desember 2013. Dette stemmer ikke og bakgrunn for å si dette finnes ikke. Det er ikke begrunnet eller funnet bevist at så kan påstås. Innehar dokumentasjon som bekrefter skaden som ble påført taket etter ekstremværet Ivar i desember 2013. kun 7 mønetaksteiner ble ødelagt av ekstremværet Ivar og disse er erstattet med nye taksteiner. Dette at taket ble ødelagt av IVAR stemmer ikke og kan dokumenteres.*

*Det fremgår også i takst utført av Takstforum at takstein har manglet på huset over tid slik som tak lekter fremgår i stand slik som vist og dokumentert på bilder der det vises til langvarig slitasje fra vær og vind på tak lekter. Taket er mangelfullt og bør repareres som det fremgår i takst fra Takstforum... ”.*

Selskapet opprettholdte sitt avslag i e-post datert 09.07.2014 (**bilag 19**). I e-posten bemerket selskapet:

*”... I reklamasjonsskjemaet du sendte inn til Protector i desember 2013 står det følgende:  
”Ekstremværet Ivar tok med seg takstein i stormen”.*

*Til orientering har vi nå gjennomgått saken med byggmester og takstmann Sondre Hansson i BTE Consult i tillegg til at vi har snakket med Kvaløsæter per telefon ved to anledninger, senest i dag. Den slitasjen du referer til kan oppstå etter 3 – 4 måneder og er ikke et bevis på at skaden har oppstått i selgers eiertid eller er noen konsekvens av hva slags undertak det er på boligen... ”.*

Etter e-post korrespondanse mellom kjøper og selskapet fra 09.07 – 30.07.2014 (**bilag 20**), klaget kjøper saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) i e-post datert 15.08.2014 (**bilag 21**). Kjøper anførte at uriktige opplysninger om boligens undertak utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8. Av kjøpers klage hitsettes:

*”... Desember 2013 så tok ekstremværet IVAR med seg 8 stk. mønetaksteiner. Det var da under montering av nye møne tak steiner at jeg først som eier ble oppmerksom på hvordan takkonstruksjonen på eiendommen [eiendommen] er oppbygd...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*... Protector forsikring hevder at ekstremværet Ivar ødela taket på [eiendommen]. Det å hevde dette er jo en merkelig påstand som lett kan motbevises ved å legge frem takstrapport som forklarer skaden som ekstremværet Ivar påførte huset. Kun 8 stk mønesteiner som ble ødelagt...*

*... Takstforum har erklært tilstand på taket i [eiendommen] til Tilstandsgrad 3 samt at taket som det fremstår er en billigere løsning enn hva realiteten hadde vært om huset sto opp til hva boligsalgsrapporten tilsier i henhold til takkonstruksjonen på [eiendommen].*

*Avhendingsloven er klar på dette området som omhandler at uriktige opplysninger er gitt så er det en mangel som hefter ved kjøp.*

*Når det gjelder innvirkningskriteriet i § 3.8 annet ledd så er det slik at sakens kostnad for å få utbedret og satt i stand huset slik i tilstand som boligsalgsrapport sier at det skal være så er dette vesentlig. Så er dette som vedrører om jeg likevel hadde kjøpt [eiendommen] hvis jeg hadde fått opplyst tilstand og bygningsmessig utførelse av taket i [eiendommen].*

*Status ved kjøp for meg som kjøper var at jeg kjøpte et stort hus med en robust takkonstruksjon som det boligsalgsrapporten tilsier. I ettertid for kjøpet så mener jeg at jeg ikke har fått den varen som jeg kjøpte da taket ikke svarer til TG1 og at takets oppbygging er av en mye billigere løsning/oppbygging enn hva boligsalgsrapport sier at det skal være.*

*Jeg er teknisk kyndig selv og kan med sikkerhet si at jeg ikke hadde kjøpt [eiendommen] for den sum 3 460 000kr hvis jeg hadde fått riktige opplysninger som vedrører taket. Et hus uten et ordentlig tak er ikke mye verd... ”.*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post datert 22.08.2014 (**bilag 22**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 29.08.2014 (**bilag 23**). Sekretariatet la til grunn at det i boligsalgsrapporten hadde blitt gitt uriktige opplysninger om boligens undertak. Sekretariatet kom imidlertid til at innvirkningskriteriet i § 3-8, 2.ledd ikke var oppfylt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

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

*For sekretariatet blir spørsmålet om boligens undertak gjør at boligen har en mangel etter avhendingsloven § 3-8 som følge av at det i boligsalgsrapporten ble opplyst at boligens undertak besto av sutakplater (s. 4 og s.10) og taktro (s. 10).*

*Det har i ettertid vist seg at boligens undertak ikke består av sutakplater og taktro. Det vises i den sammenheng til befaringsrapporten fra takstmann Sverre Kvaløsæter v/ Takst Forum Nord-Trøndelag av 23.03.2014. Det fremgår av denne rapporten at undertaket består av forenklet undertak med materialer produsert for slik bruk.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Etter avhl. § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysning som selgeren har gitt kjøperen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Forutsetningen for at det foreligger mangel er at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.*

*For at en opplysning skal anses å være uriktig etter § 3-8, må opplysningen være spesifisert, konkret, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på den. Det vises her til forarbeidene til § 3-8, Ot.prp.nr.66 (1990-1991).*

*Det fremgår av sakens dokumenter at kjøper og selskapet er enige i at det i boligsalgsrapporten ble gitt uriktige opplysninger om boligens undertak. Undertaket ble i boligsalgsrapporten opplyst å være av sutaksplater og taktro. I realiteten består derimot undertaket av et forenklet undertak.*

*Spørsmålet i saken blir da om den uriktige opplysningen om undertak bestående har virket inn på avtalen mellom partene, jf. avhendingsloven § 3-8 annet ledd.*

*Slik sekretariatet ser det blir vurderingen i dette tilfellet hvorvidt innholdet i avtalen ville blitt et annet for en kjøper i sin alminnelighet, dersom det forut for avtalen var kjent at boligen hadde et undertak bestående av forenklet undertak, og ikke sutaksplater og taktro.*

*Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet frem til at den uriktige opplysningen om boligens undertak ikke har virket inn på den inngåtte avtalen mellom partene.*

*Det vises i den sammenheng til at det fremgår av rapporten til takstmann Kvaløsæter av 23.03.2014 at boligens undertak består av materialer produsert for slik bruk. Videre opplyses det at undertaket er en godkjent og ofte benyttet løsning. Det er for sekretariatet ikke dokumentert at boligens undertak ikke kan anses å være en fullgod konstruksjon. Sekretariatet legger derfor til grunn at en opplysning om forenklet undertak ikke ville virket inn på avtalen mellom partene.*

*Sekretariatet vil bemerke at det for KFFE ikke er dokumentert at boligens undertak ikke var fullt fungerende da kjøper kjøpte boligen i 2011.*

*Kjøper opplyser i sin reklamasjon til selskapet av 16.01.2014 at ekstremværet Ivar tok med seg takstein fra taket i desember 2013. Selskapet anfører derfor at skadene på tak og vanninntrenging har oppstått som følge av uværet. Kjøper tilbakeviser dette i sin klage til KFFE, og anfører at kjøper har dokumentasjon på at det ikke var stormen i 2013 som har medført skader på takstein og uheldig fuktbelastning på undertaket nå i ettertid. Så lenge denne dokumentasjon ikke er fremlagt for KFFE, kan imidlertid ikke sekretariatet konkludere med at boligens undertak ikke var fungerende ved salget av boligen i 2011.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Avslutningsvis vil sekretariatet bemerke at det ikke er dokumentert at det er nødvendig å foreta en fullstendig riving av takstein og oppbygging av ny takkonstruksjon til en kostnad på kr. 456 750,- inkl. mva, jf. pristilbudet fra Mester Tak av 24.01.2014.*

*Sekretariatet konkluderer etter dette med at det ikke er dokumentert at boligens undertak ikke er en fullgod løsning for takkonstruksjonen. Videre er det ikke dokumentert at boligens undertak ikke var fungerende da kjøper kjøpte boligen i 2011. Sekretariatet kommer derfor til at en uriktig opplysning om boligens undertak ikke kan sies å ha virket inn på avtalen mellom partene, jf. avhendingsloven § 3-8 annet ledd.*

*Boligens undertak utgjør etter det ovennevnte ingen mangel ved boligen etter avhendingsloven § 3-8.*

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 08.09.2014 (**bilag 24**). Av kjøpers klage hitsettes:

*"... Vil at denne saken overprøves med at saken behandles av Klagenemnda for Eierskifteforsikring og har følgende tilleggsopplysninger i saken samt vedlegg i denne mail.*

*Noe som skulle vært tilføyd i saken og som bekrefter at taket hadde mangler da jeg kjøpte huset i 2011 samt en takstrappert utført av Tryg Forsikring som viser hva som skjedde da ekstremværet Ivar suste forbi her. Og det er ikke slik dere påstår at ekstremværet Ivar ødela mitt tak / undertak. De takstein som skaden medførte er erstattet med nye takstein.*

*Viser til side 16 i boligsalgsrapport (vedlegg) der kjøkken blir omtalt. Det er registrert fuktskader i himlingsplater på kjøkken.*

*Under ekstremværet Ivar i 2013 så skjedde følgende. Se bilder vedlegg der det kommer inn vann som stammer fra utettheter i tak. Takstmann fra Tryg konkluderer med at de utettheter på tak stammer fra da huset ble bygd. Dette beviser at [eiendommen] hadde utettheter i tak da jeg kjøpte huset da det i boligsalgsrapporten er kommentert som fuktskader i himling tak på kjøkken ved samme sted som vanninntregningen kom under ekstremværet Ivar i des 2013. Ekstremværet Ivar skadet ikke undertak og det skadet kun 8 mønesteiner og en valmplate slik takstrappert sier. Det bekreftes samtidig at undertak ikke ble skadet under uværet. Noe som da indikerer sterkt på at huset og undertak var slik som takstforum har beskrevet tilstand TG3 på tak var da slik da jeg kjøpte huset i [eiendommen] i 2011.*

*Det henvises til Innvirkningskriteriet om kjøpekontrakten hadde blitt inngått hvis det hadde vært riktige opplysninger gitt om tak. Det jeg leste i boligsalgsrapport er at taket har en bra oppbygning og en tilstandsgrad 1. med disse opplysningene anså jeg ikke at det var nødvendig å undersøke nærmere. Hadde taket vært omtalt slik det i ettertid har vist seg at det er så hadde jeg helt klart undersøkt dette nærmere. Da det viktigste på et hus er taket. Vil da sterkt avvise at den uriktige*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*opplysningen i boligsalgsrapporten som omhandler taket ikke har hatt noen innvirkning på om kjøpekontrakt hadde blitt inngått...*

*... Bildet himling kjøkken som er vedlagt viser dråpe vann som kommer ned fra lysarmatur på kjøkken. Bilde 2 viser vann på golv. Bilde 3 viser vannskade kott. Fuktskade i himling på kjøkken er som nevnt i boligsalgsrapporten på side 16 er på akkurat samme plass som der vannet kom inn den 13.12.2013.*

*Boligsalgsrapport viser at tak har en tilstandsgrad 1 noe som nå er dokumentert at er feil da det på [eiendommen] var problemer med utett tak allerede da jeg kjøpte huset i 2011. Viser da til takst utført av Takstforum der taket på [eiendommen] blir stadfestet til tilstandsgrad TG3 og betydelige mangler på tak blir omtalt (...) Jeg har et tak som ikke tilfredsstiller TG1 som boligsalgsrapporten tilsier at det skal være.*

*Lov som gjelder eierskifte avhendingsloven § 3.8 er meget klar på det området som omhandler uriktige opplysninger som er gitt ved salg. Ja partene er enige at det er gitt uriktige opplysninger som omhandler tak konstruksjonen på [eiendommen]. Det som gjelder er at undertak på [eiendommen] samt yttertak har fått en erklært takst/tilstand som stadfester at taket har en TG3 og ikke TG1 som boligsalgsrapport sier at det skal være.*

*Tilstandsgrad 3 er nå dokumentert med takst av Takstforum samt med bilder og av takstmann i Tryg forsikring som behandlet skaden på huset som ekstremværet Ivar medførte. Der bekreftes det at kun 8 mønesteiner og en valmplate utgjorde skaden den 13.12.2013. Deretter bekrefter takstmann i Tryg at de uttetheter stammer fra da huset ble bygd. Det vil si da huset ble utbygget/renover i 1993.*

*Med det faktum at huset ikke innehar den takkonstruksjon som boligsalgsrapporten tilsier at det skal ha så er jo dette slik at jeg som kjøper har ikke fått det jeg har kjøpt. Den tak konstruksjonen som huset innehar er en mye billigere løsning enn hva den takkonstruksjonen som boligsalgsrapporten viser til at huset skal inneha. Det er også bekreftet at huset ikke har et tett tak og det er bekreftet at huset ikke har et fungerende undertak. Viser til bilde av manglende takstein samt en god bildeforklaring på hvordan undertak er på dette stedet...*

*... Jeg krever erstatning på at uriktige opplysninger er gitt i boligsalgsrapport og viser for øvrig til dokumentasjon som sier at taket i [eiendommen] har en tilstandsgrad 3 TG3. Omfattende takarbeider må gjøres her for at taket i [eiendommen] skal bli slik at det kvalifiserer til tilstandsgrad 1 og med taktro slik boligsalgsrapport sier."*

Vedlagt kjøpers klage fulgte bilder av skadeforholdet **(bilag 25)**.

Vedlagt kjøpers klage fulgte videre skaderapport utarbeidet av Tryg Forsikring datert 23.12.2013 **(bilag 26)**. Av rapporten hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### **"... SKADEÅRSAK/HENDELSESFORLØP**

*... Det er to skadeårsaker.*

#### **Årsak 1:**

*8 mønesteiner og en valmstein blåste av taket etter stormen "Ivar" den 12. desember ved 19-tiden. Det ble ikke påført skade på undertaket som følge av denne hendelsen.*

#### **Årsak 2:**

*I forbindelse med samme storm ble nedbør presset inn via opprinnelige utettheter i og rundt avtrekksbeslag...*

*... Bildene viser avtrekksbeslag på tak og avtrekkskanal som opprinnelig skal være festet opp i takbeslaget. Isolasjonen rundt kanalene rundt kanalen var oppfuktet og hadde begynt å dryppe ned på ventilasjonsaggregat før vannet videre rant ned på golvet i "kottet" bak kneveggen.*

*I tillegg til at ventilasjonskanalen hadde ramlet av ble det også avdekket flere utettheter mellom undertak og avtrekkskanaler og spor etter gamle lekkasjer som følge av utettheter i undertaket. Disse utetthetene har ingen relevans til stormen, men er forhold som har oppstått allerede under utførelsen av taket...*

### **... KONKLUSJON**

*Det er to skadeårsaker.*

*Årsak 1 er som direkte følge av stormen Ivar. Stormen har imidlertid ikke påført undertaket skade og reparasjonen etter hendelsen begrenses til utskiftning av mønestein og valmstein. Kostnadene med utbedring vil ligge under fastsatt egenandel ved naturskader som er 8000 kr.*

*Årsak 2 skyldes gamle utettheter mellom undertak og avtrekkskanaler og at vann/nedbør har presset seg inn via disse under stormen "Ivar".*

*Kostnadssammendraget omfatter kun kostnader forbundet med reparasjoner etter årsak 2...*

### **... KOSTNADSSAMMENDRAG**

*... Reparasjonskostnader eks. mva*

*... Sum kostnader 18.875,-... "*

Ved e-post til datert 15.09.2014 (**bilag 27**) opplyste selskapet at de ikke hadde ytterligere bemerkninger i saken.

\*\*\*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt uriktig opplysning om boligens undertak utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8.