



Advokat Aksel Kayser  
Stiegler Advokatfirma AS  
Fortunen 1  
5013 BERGEN

E-post: [ak@stiegler.no](mailto:ak@stiegler.no)

Vår referanse:  
81722501/2538194

Ansvarlig advokat:  
Eric Albert Rundhovde

Dato:  
28. desember 2022

**EIERSEKSJONSSAMEIET KNAZEN - ALVER KOMMUNE OG ERSTAD & LEKVEN  
UTBYGGING AS - ERSTATNINGSKRAV - PÅSTÅTT SPORADISK FUKT NEDRE DEL PÅ  
NOEN STEDER YTTERVEGG GARASJE – PÅSTÅTT FOR BRATT SKRÅNING**

Jeg viser til ditt brev av 28. november 2022.

Ut fra presiseringene på side 2 i brevet, sett i lys av brevet fra advokat Nødtvedt i vår, så er kravets grunnlag nå endret til å gjelde seksjonseierens påståtte erstatningskrav etter de ulovfestede reglene om erstatningsansvar *utenfor* kontrakt.

Etter eierseksjonsloven § 60 har sameiets styre ikke kompetanse til å gjøre gjeldende slike krav. Styrets myndighet er begrenset til å gjøre gjeldende seksjonseierens *mangelskrav* knyttet til fellesarealer, jf. eierseksjonsloven § 60, første ledd, tredje punktum. Dette innebærer at seksjonssameiets styre ikke er rette vedkommende til å gjøre disse erstatningskravene gjeldende. Kravene må gjøres gjeldende av den enkelte seksjonseier. Forholdet innebærer at et eventuelt søksmål fra seksjonssameiets styre, på det nye grunnlaget, skal avvises av domstolene.

I tillegg vil erstatningskrav etter reglene om erstatning utenfor kontrakt medføre at de rettslige vurderinger blir annerledes enn det som gjelder ved mangelskrav. Jeg skal peke på noen av virkningene:

1.

For det første blir det et spørsmål om et eventuelt sporadisk kapillært oppsug i den helt nedre del av betongen på enkelte steder på yttervegg i garasje, ved større nedbørmengder, overhodet utgjør en realskade som medfører økonomisk tap for den enkelte seksjonseier. Etter denne sides syn så vil det ikke det. Etter de tekniske krav, som må antas å fastsette handlenormen på området, skal bygg prosjekteres og utføres slik at fuktighet ikke kan trenge inn og påføre bygget skader. Eventuelt sporadisk kapillært oppsug av fuktighet i helt nedre deler av betongen på enkelte steder på yttervegger i garasje vil ikke påføre bygget skader, og det foreligger følgelig ingen realskade. Det er også slik at slikt kapillært fuktoppsug ikke er et uvanlig fenomen i garasjeanlegg på grunn. Forholdet representerer ingen realskade og påfører følgelig ikke den enkelte seksjonseier økonomisk tap.

2.

For det andre gjelder ikke kontraktshjelperansvaret ved erstatning utenfor kontrakt. Slike erstatningskrav må gjøres gjeldende direkte mot påstått skadevolder, med andre ord direkte mot vedkommende som etter de alminnelige handleplikter skulle ha handlet annerledes.

---

**Harris Advokatfirma AS**  
Dreggsallmenningen 10/12  
5003 Bergen  
NO 921 027 583 MVA

Postboks 4115 Sandviken  
5835 Bergen  
Tlf.:55 30 27 00

Den norske advokatforening  
Globaladvocaten  
Advocatia



Utfra brevet ditt synes påstått feil i forhold til den alminnelige handleplikt å være at det ikke er etablert grøft ved innkjørsel til garasje mot påstått åpen bekk. Det er flere problemstillinger i forhold til dette:

Om grøften skulle ha vært etablert etter de alminnelige handleplikter, er skaden forvoldt av prosjekterende og utførende, mest sannsynlig sistnevnte, og erstatningskravet må gjøres gjeldende mot disse, - og ikke Erstad & Lekven Utbygging AS. Erstad & Lekven Utbygging AS har kun kjøpt inn ytelsene og vil ikke kunne bli pålagt ansvar da det etter den alminnelige skyldregelen ikke er uaktsomt å kjøpe en tjeneste.

Det var ikke noen åpen bekk der før utbyggingen, se vedlagte bilder. Bildene viser at det var en myr der. Den del av myren som eies av kommunen var masseutskiftet før utbyggingen av boligprosjektene begynte. Resten av myren ble, for å etablere felles lekeareal for boligprosjektene, masseutskiftet av Walde i forbindelse med realiseringen av deres boligprosjekt. Erstad & Lekven Utbygging AS betalte Walde for sin andel av opparbeidelsen, og realiserte sitt boligprosjekt noe senere enn Walde.

3.

For det tredje vil det nye ansvarsgrunnlaget få betydning for en tenkt utmåling. Skadelidte skal stilles i samme økonomiske stilling som om skaden ikke hadde inntruffet. Differansebetraktningen innebærer at det er verdireduksjonen på den enkeltes seksjon som følge av eventuelt sporadisk kapillært fukttoppsug i nederste deler av ytterveggen på noen steder i garasjen, som skal erstattes. Denne type forhold vil med tilnærmet sikkerhet ikke påvirke seksjonsverdien negativt, og det vil dermed ikke være grunnlag for å kreve erstatning. Hvis utmålingen hypotetisk skulle tenkes å skje etter reparasjonsomkostningene må den enkelte seksjonseier sannsynliggjøre at merutgiften med grøften ikke ville ha ført til økt pris på hans seksjon, jf. at slike kostnader mest sannsynlig ville medført en merkostnad i prosjektet som hadde blitt videreført til kjøperne.

Når det gjelder kravet om erstatning for påstått for bratt skråning så vil tilsvarende som nevnt gjelde.

I tillegg til ovennevnte vil kravene, som tidligere anført, være foreldet. Dette gjelder også om foreldelsesloven § 9 legges til grunn for vurderingen. Etter foreldelsesloven § 9 nr. 1 har skadelidte plikt til å skaffe seg nødvendig kunnskap om skaden og den ansvarlige. Seksjonseierne hadde kunnskap om det eventuelle sporadiske kapillære fuktsuget og skråningen senest i 2018. Undersøkelsesplikten i forhold til påstått årsaksforhold og skadevolder ble utløst da, - og foreldelsesfristen utløp senest i 2021.

Med vennlig hilsen  
Harris Advokatfirma AS

Eric Albert Rundhovde  
Advokat / Partner  
ear@harris.no  
900 76 815

Kopi: Erstad & Lekven Utbygging AS  
Alver kommune