

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 206

28.06.10

Saken omhandler:

Feil på elektrisk anlegg og vannskade på gulv.

Andelsleilighet oppført i 1978, ble i oktober 2009 solgt ”som den er” for kr. 1 810 000,-. Overtakelsen fant sted 01.01.2010. I januar 2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over feil på det elektriske anlegget og vannskade på laminatgulv. Det ble innhentet sakkyndig vurdering som estimerte kostnadene til utbedring av parkett til kr. 8 468,- og el-arbeid til kr. 27 125,- inkl. mva. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den henvisning at vannskade på parkett hadde vært synlig på sivning, videre hadde selger opplyst om elektrisk feil ved oppvaskmaskin ved overtakelsen. De øvrige elektriske feil utgjorde ikke mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt. Etter en fornyet vurdering opprettholdte selskapet sitt avslag, og anførte i tillegg at innvirkningskriteriet i §§ 3-7 og 3-8 ikke var oppfylt hva gjaldt varmekabler på soverom. Kjøper klaget saken inn til KKFE og fastholdte at opplysning om varmekabler på soveromsgulv hadde virket inn på avtalen mellom partene. Vannskade på parkett og de øvrige elektriske forhold utgjorde videre mangler etter avhl. § 3-9. Sekretariatet bemerket at vannskaden på gulv var et forhold selger burde ha opplyst kjøper om, men at innvirkningskriteriet ikke var oppfylt. De reklamerte forhold gjorde heller ikke at boligen avvek vesentlig fra hva kjøper kunne forvente etter § 3-9, 2.pkt. Kjøpers advokat har påklaget sekretariatets avgjørelse og har bedt om å få saken behandlet i KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Vannskade kr. 8 468,- inkl. mva (egenandel forsikring kr. 6000,-)

El-arbeid kr. 27 125,- inkl. mva.

+ kostnader til riving og opprettelse av nytt gulv soverom (ikke estimert)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda presiserer innledningsvis at den forstår saken slik at både feil på elektrisk anlegg og vannskade på parkettgulv er påberopt som mangler.

Når det gjelder det elektriske anlegget og utbedringskostnadenes størrelse, vil nemnda bemerke at beløpet på kr 13 941 som kjøpers advokat viser til i brev til KKFE av 24.03.10, synes å være tatt med i pristilbudet fra Elektro Expert AS av 26.02.10. Slik nemnda forstår saksdokumentene, er de samlede utbedringskostnadene dermed tilsvarende lavere enn det kjøper legger til grunn.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Hva gjelder mangelsvurderingen, bemerker nemnda:

Avhendingsloven § 3-7 og § 3-8

Ut fra de fremlagte dokumentene, finner ikke nemnda det tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har tilbakeholdt opplysninger eller gitt uriktige opplysninger om boligen forut for avtaleinngåelsen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

For det tilfellet at opplysninger i saken likevel skulle anses mangelfulle eller uriktige, bemerker nemnda at det er en forutsetning for at det foreligger en mangel i rettslig forstand at de mangelfulle eller uriktige opplysningene har virket inn på avtalen, jf. § 3-7 annet punktum og § 3-8 annet ledd. At det i en 30 år gammel bolig oppdages ufullkommenheter som har oppstått over tid, er noe enhver kjøper må regne med. De skadene som er oppdaget i denne saken, er etter nemndas syn nokså bagatellmessige skadeforhold som ikke ville ha vært kjøpsmotiverende for kjøpere i alminnelighet. Nemnda legger etter dette til grunn at opplysninger om forholdene som er oppdaget, ikke ville ha innvirket på avtalen mellom partene. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7 og § 3-8.

Avhendingsloven § 3-9

Når det gjelder mangelsvurderingen etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med sekretariatet sin vurdering av 12.04.10. Vurderingen er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne. Det foreligger ingen mangel etter nevnte bestemmelse.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-664

Andelsleilighet ble oktober 2009 solgt "som den er" for kr. 1 810 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

"Stor, pen og gjennomgående andelsleilighet..."

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... **Gulv:** ... *Elektrisk gullvarme på bad og 1 soverom*”.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2001, og hadde bodd i boligen i 7,5 år. Videre opplyste selger blant annet:

”**Spm. 9.** Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget/andre installasjoner...? Svar: Nei.”.

Det ble også utformet verdi- og lånetakst datert 30.09.2009 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

”... **Egne forutsetninger**

... *Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert...*

... **Sammenfattet takstbeskrivelse**

... *Alle malte overflater fra 2001-2007. Laminatgulv bortsett fra entre/gang fra 2001-2007 og leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse...*

... **254 Gulv og overflate**

... *Påkostninger:*

Elektrisk gulvvarme på bad og 1 soverom.

Vedlikehold ol:

Det opplyses fra eier at alle laminatgulv bortsett fra i entre/gang er fra 2001-2007 ... Glippe/svanke på laminat mot 1 soverom...

... **400 Elkraft**

Skrusikringer i sikringsskap og det er separat sikringsskap med egen måler til 2 soverom, mellomgang, lite kjøkken og wc. Det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det ikke er takstmannens kompetanseområde.”.

Kjøper overtok boligen 01.01.2010 (**bilag 1**).

I brev av 12.01.2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 5**). Det ble reklamert over at feil ved gulvvarme på soverom, fuktskader på gulv i gang, feil ved panelovner samt feil ved skyvedør til kjøkken. Av reklamasjonen hitsettes:

”- *Elektrisk gulvvarme på soverom fungerer ikke.*

- *Fuktskader i gulv/belegg/parkett på lite kjøkken og gang. Etter nærmere undersøkelse fant vi lekkasje fra rørsystemet i skapet under vasken. Det har lekket vann ved bruk noe som har resultert i fuktskader over tid.*

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

- Alle panelovner (bortsett fra en) i leiligheten er blitt montert på en ikke godkjent/ikke profesjonell måte.

Utført arbeid på elektrisk anlegg i "leidedelen" er ikke fagmessig/profesjonelt utført...:

... - Skyvedøren til hovedkjøkken er ubrukelig...".

Ved e-post av 18.01.2010 bekreftet selskapet mottak av kjøpers reklamasjon (**bilag 6**). Det ble bedt om at skadene ble dokumentert.

Borettslagets forsikringsselskap Nemi Forsikring AS rekvirerte Takstfirmaet Remøe til å besiktige fuktskaden på guly, og det ble utarbeidet takstrappport datert 27.01.2010 (**bilag 7**). Av rapporten hitsettes:

"Hendelsesforløp:

Leilighet i 2.etg ble overtatt 1.januar 2010 av beboer [kjøper]. Håndverker ble engasjert for noe oppussingsarbeider, og i den forbindelse ble det oppdaget fuktskader på laminatparkett i mellomgang. Håndverker skal i tillegg ha avdekket en mindre drypplekkasje på vannlås for vaskekum i aktuelt område, hvorpå kobling ble etterstrammet. Det var ingen synlige fuktmerker eller fukt i bunnplate, eller fuktighet i nedkant av vegger, under belegget eller på laminatparkett i området med svelling. På bakgrunn av at det ikke ble funnet antydning til fukt verken på vaskerom eller i mellomgangen, er undertegnede av den oppfatning om at skade på laminatparkett skyldes en gammel skade som ikke har blitt utbedret...

... Omfang:

... Laminatparkett i entreen var synlig kuvet, noe som med stor sannsynlighet skyldes en eldre vannskade som ikke har blitt utbedret...

... Tiltak:

Laminatparkett i entreen fornyes i sin helhet...

... Kostnadsoverslag:

... Sum eks mva kr. 6 775,-".

Ved brev datert 02.02.2010 (**bilag 8**) uttalte NEMI forsikring ASA at utbedringsarbeider kunne iverksettes, og at egenandelen på forsikringen var kr 6.000,-.

I e-post av 24.02.2010 utvidet kjøper reklamasjonen til også å omfatte manglende elektrisk opplegg for vaskemaskinen (**bilag 9**). Det ble anført at selger ikke opplyste om dette forholdet i forbindelse med salget.

I e-post av 26.02.2010 vurderte Elektro Experten AS de elektriske feil i boligen (**bilag 10**). Av e-posten hitsettes:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

***1. Elektrisk gulvvarme virker ikke. Det er ikke gulvvarme i soverom. Bryteren skal være en endevender i taklyset (virker ikke).*

**2. Når det gjelder varmeovner og festemåte. De 2 i stuen har ikke forskriftsmessig tilkobling. De andre henger i 2 skruer (kunne vært 4).*

**3. Når det gjelder det elektriske anlegget i leidedelen, er det greit nok utseendemessig. Jeg har ikke målt om det er kontinuitet i jording. Sikringsskapet er ikke etter dagens forskrifter.*

**4. Opplegg til oppvaskmaskin er ikke i orden... ”.*

De samlede utbedringskostnader for elektriske feil ble i e-posten estimert til kr. 27.125,- inkl. mva.

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 05.03.2010 (**bilag 10**). Når det gjaldt vannskade på parkett anførte selskapet:

”Når det gjelder vannskade på laminat i entreen er det opplyst om i taksten på side 6 at det er glipe/svanke på laminat mot 1 soverom. videre opplyser takstmann Gunnar Remøe at skaden på laminatgulvet ser ut til å komme fra en gammel vannskade. Det vil si at skaden har vært der og mest trolig måtte vært synlig på visning. Skaden har uansett mest trolig ikke sammenheng med drypping fra rør i kjøkkenskap i utleidedel ... Etter avhendingsloven § 3-10, kan ikke dette forholdet gjøres gjeldende som mangel...”.

Videre når det gjaldt de elektriske feil i leiligheten bemerket selskapet:

”Videre har selger opplyst selskapet om at manglende stikkontakt til oppvaskmaskin var opplyst på overtakelsen siden oppvaskmaskinen skulle følge leiligheten...”

... Etter vårt skjønn er det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjon for å anta at selger har hatt kjennskap til resterende punkter Elektro Experten AS i sin rapport. Selger opplyser om at de brukte varmekablene for noen år siden, men har ikke brukt kablene de siste årene. Selger har ikke hatt noen grunn til å tro at kablene ikke fungerte, siden de fungerte sist de ble brukt.

Det foreligger altså ingen mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1.pkt.

Når det gjelder brudd på varmekabler kan det synes som om dette er noe som er dekningsberettiget under boligens hjem- eller villaforsikring (tingsskadeforsikring) ... du må altså melde skaden på varmekablene under din hjem-/villaforsikring...

... Spørsmålet er da om forholdet utgjør et vesentlig avvik fra forventet stand...

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... I følge de opplysninger vi har fått utgjør utbedringskostnadene i dette tilfellet kr. 27.125 inkludert merverdiavgift. Dette utgjør 1,5 prosent av kjøpesummen. Selv før det er foretatt fradrag for standardheving og økt levetid, er det klart at forholdene ikke medfører at eiendommen i sin helhet er i vesentlig dårligere stand enn det du kunne forvente på avtaletidspunktet... ”.

Som følge av telefonisk henvendelse fra kjøper, behandlet selskapet saken på nytt i brev av 15.03.2010 (**bilag 11**). Avslaget ble opprettholdt, og det ble anført at uavhengig av om det var holdt tilbake opplysninger eller gitt uriktige opplysninger om varmekablene, så var forholdet for bagatellmessig til å kunne virke inn på avtalen, jf. §§ 3-7 og 3-8. Vannskade på laminat og elektriske feil utgjorde heller ikke et vesentlig avvik etter § 3-9, 2.pkt.

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og klaget saken inn til KKFE i brev av 24.03.2010 (**bilag 12**). Hva gjaldt varmekablene og innvirkningskriteriet, ble det anført:

”Kjøper er enig i at varmekablene ikke har vært avgjørende for hans beslutning om å by på leiligheten. Kjøper gjør imidlertid gjeldende at varmekablene har påvirket budets størrelse.

Utgiftene på kr 13 942 inkl avgift inkluderer ikke tømmer/snekkerarbeid, kun elektroentreprisen. Det må derfor tillegges ca kr 10-12 000 til parkett, listverk og legging...

... I denne sak er varmekabler på soverom fremhevet i takstmannens takstdokument under ”påkostninger” og i salgsprospektet under ”gulv”. Kjøper vil gjøre gjeldende at det forhold at gulvvarme rent faktisk er nevnt må ha sin årsak i at gulvvarmen av selger har vært antatt å ha en effekt i forhold til buds størrelse. Dersom gulvvarmen ikke hadde vært ansett å være av noen betydning er det grunn til å tro at selger ikke hadde tatt seg bryet med å fremheve forholdet.

Det må også antas at en takstmann ved sin taksering og megler ved sin selvstendige prisvurdering har hensyntatt et slikt ekstrautstyr i forhold til original standard.

Kjøper ser det uansett for sin del slik at i et land som Norge er varmekabler på gulv et klart bruksmessig prè for en leilighet, i forhold til en leilighet uten varmekabler. Spørsmålet om innvirkning på kjøpesummen på vurderes opp mot det kjøper gjør gjeldende, og ikke ut fra en objektivisert norm.”.

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt bemerket kjøpers advokat videre:

”Beløpet stort kr 6 775 er eksklusive avgift og utgjør således kr 8468 inklusive avgift.

Selskapet hevder at elektroentreprisen må fratrekkes arbeid med gulvvarme i et soverom. Det er imidlertid ikke korrekt at elektroentreprisen omfattet forhold utover mangelsutbedringen.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Hensyntar man gulvkabelmanglene med kr 27 125 + kr 12 000 + mva samt kr 8 468 og kr 13 941 utgjør manglene ca kr 4 % av kjøpesummen. Kjøper gjør gjeldende at vesentlighetskravet er oppfylt.

Dette må særlig gjelde når man hensyntar skaden på laminatbelegget i entre, etter det som mest sannsynlig er en gammel vannskade. Denne skade var ikke så fremtredende at den var synlig for kjøper under visning. Det er heller ikke tatt noe konkret kontraktsforbehold om skaden, og heller ikke betonet under salgsprosessen verken skriftlig eller muntlig. Dette er en skade som etter sin natur ikke lett lar seg avdekke under en kortvarig visning, men som man blir klar over etter å ha tatt boligen til brukelighet.”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post av 06.04.2010 (**bilag 13**). Her ble det bemerket:

”Det er i klagen lagt til grunn at utbedringskostnadene for gulvet i det ene soverommet er kr. 10-12000 dyrere enn det som er dokumentert. Dette har vi ikke kunne tatt med i vurderingen siden kravstiller ikke dokumenterte dette ved vår behandling. Dette er for øvrig fremdeles ikke dokumentert. I tillegg er det viktig å få frem at det må trekkes for alder både på gulv i gang og soverom, samt gulvvarmen...”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 12.04.2010 (**bilag 14**). Sekretariatet kom til at de reklamerte forhold ikke utgjorde mangler etter avhendingsloven. Når det gjaldt selgers opplysningsplikt bemerket sekretariatet:

”Sekretariatet er av den oppfatning at det ikke kan foreta en forsvarlig vurdering av problemstillingen knyttet til om det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om det elektriske anlegget i boligen. Sekretariatet finner det nødvendig å motta bevis i form av vitne/ partsforklaringer og/ eller befarung for på en forsvarlig måte å kunne vurdere om det dette er forhold selger kjente eller måtte kjenne til. Sekretariatet finner derfor at disse forhold ikke kan behandles og saken avvises fra realitetsbehandling vedrørende disse forhold. Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret § 5, bokstav B).

Hva gjelder kontakt til oppvaskmaskin skal følgende bemerkes: Det er fra Protector Forsikring ASAs side anført at det ble opplyst om manglende stikkontakt i forbindelse med overtakelsen. Dette er i utgangspunktet for sent. Imidlertid er det ikke dokumentert at det er tatt forbehold om å påberope seg forholdet senere. Dersom det er gitt slik opplysning i forbindelse med overtakelsen vil kjøper ha forspilt sin mulighet til å påberope seg dette senere i og med at det ikke fremkommer av overtakelsesprotokollen at dette skal kunne påberopes.

Det er imidlertid ikke dokumentert fra Protector Forsikring ASAs side at dette forholdet ble tatt opp i forbindelse med overtakelsen. Sekretariatet finner derfor at en forsvarlig vurdering av om dette utgjør en mangel ved eiendommen ikke vil kunne foretas uten bevisførsel i form av vitne/ partsavhør.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Hva gjelder vannskaden på gulv er sekretariatet av den oppfatning at dette er forhold som selger burde opplyst kjøper om. Det må legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til disse skadene, da man ikke kan se at det foreligger noen rimelig grunn for at kjøper skulle være uvitende om disse. Imidlertid synes utbedringskostnadene å være så små at forholdet ikke ville kunne ha virket inn på avtalen. Det fremstår også som at forholdet neppe har særlig stor betydning all den tid det ikke ble avdekket i forbindelse med visningen, da det må antas at kjøper gikk over dette området på vei inn på visningen.”.

Videre bemerket sekretariatet følgende vedrørende vesentlighetsvurderingen i avhl. § 3-9, 2.pkt:

”Det er ikke fremlagt dokumentasjon for kostnadene knyttet til tømrer/ snekkerarbeider på soverommet. Det er imidlertid klart at det vil måtte tilkomme utgifter knyttet til riving av eksisterende gulv, og etablering av nytt gulv. Sekretariatet finner også at den sum som er anført som utbedringskostnad ikke fremstår som usannsynlig.

Ved vurderingen vil det måtte tas hensyn til at skaden på gulvet i gangen tilsynelatende er dekningsberettiget under borettslagets forsikring. Sekretariatet finner det derfor korrekt at kun egenandelen tas med i vurderingen av om det foreligger en mangel. Denne egenandelen er etter det opplyste kr 6.000,-. Sekretariatet finner også ut fra det som er behandlet ovenfor at utgiften knyttet til etablering av ny kurs fra sikringsskap ikke kan medtas i vurderingen. Det er ikke spesifisert hva etablering av slik kurs koster. Utgiften settes dermed skjønnsmessig til kr 3.000,- inkl mva. Sekretariatet har etter dette kommet til at utbedringskostnaden for relevante forhold utgjør kr 42.125,- inkl mva. Dette tilsvarer om lag 2,3 % av kjøpesummen for leiligheten. Dette er langt under hva som i henhold til rettspraksis, særlig HR-dom av 09.02.2010, kan anses for å utgjøre et vesentlig avvik fra forventbar stand.

Videre oppfatter Sekretariatet de anførte forhold til å være relativt bagatellmessige.

Sekretariatet har derfor kommet til at det avvik fra forventbar stand som foreligger i dette tilfellet ikke er vesentlig. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.”.

Kjøpers advokat ba om å få saken overprøvd av Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 29.04.2010 (**bilag 15**). Det ble varslet om at kjøper ville ettersende ytterligere kommentarer, men KKFE har ikke mottatt dette.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt vannskade på laminatgulv og feil på elektrisk anlegg utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.