

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 403

8.4.13.

Saken omhandler: Spørsmål om det er gitt mangelfulle opplysninger om lyd i vannrør, jfr. avhendingsloven § 3-7.

Eierseksjon ble solgt «som den er» 28.6.2012, for kr 2 010 000,-. Kjøper reklamerte over lyd i vannrør når vannkranen på kjøkkenet ble skrudd av. Fagmann konkluderte med at forholdet medførte risiko for vannlekkasje, da vibrasjon i rør kunne føre rørbrudd. Selger innrømmet å ha visst om lyden, men hevdet at han ikke hadde reflektert over at lyden var tegn til slik risiko som fagmann kom til. KKFE kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde forstått eller måtte forstå at forholdet var et utslag av feil ved rørsystemet eller at lyden var en indikasjon på forhold som kunne medføre skader på disse. Avgjørelsen ble klaget til KFE, med de samme anførsler og opplysninger som for KKFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 30 000

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med KKFE sin uttalelse av 18.12.2012. Uttalelsen følger som bilag 12 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Nemnda finner i tillegg grunn til å bemerke at det at selger ikke videreformidlet sin kjennskap om at det kom en lyd i vannrørene når han skrudde på kranen, ikke ville ha innvirket på avtalen, jf. avhendingsloven § 3-7 annet punktum. Det selger eventuelt kunne informert om, var at lyden hadde vært der siden han selv overtok boligen 11 år tidligere, at det i løpet av denne tiden ikke var oppstått noen skade som følge av lyden, og at selger ikke hadde noen indikasjoner på at det kunne inntreffe en skade som følge av lyden. At en slik opplysning ikke ble gitt, kan nemnda ikke se har innvirket på avtalen.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1179

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Eierseksjon ble 28.6.2012 solgt "som den er" for kr 2 010 000,- jf. kjøpekontrakten (**Bilag 1**). Overtakelse ble avtalt til 22.8.2012.

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

«
(...)

Byggeår: 1952».

Takstmann Heiki Nygård utarbeidet verdi- og lånetakst datert 7.6.2012 (**Bilag 3**). Fra rapporten hitsettes:

«
(...)

300 VVS- installasjoner, generelt: Varmtvannsbereder i entrè på 198 liter produsert i 1999. Tilgang til felles vaskeri.

(...)

Verdiberegning. Teknisk verdi bygninger:

<i>Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) eiet seksjon:</i>	<i>1 300 000</i>
<i>Fradrag (alder, utidsmessighet osv.)</i>	<i>230 000</i>
<i>Teknisk verdi bygninger:</i>	<i>1 070 000</i>

Markedsverdi: 1 970 000».

Selger har svart på egenerklæringskjema datert 1.6.2012 (**Bilag 4**). Sekretariatet bemerker at selger har besvart alle spørsmål med «NEI».

Overtakelsesprotokollen ble undertegnet 22.8.2012 (**Bilag 5**), uten forbehold og anmerkninger.

Kjøper v/HELP Forsikring AS oversendte reklamasjon ved e-post datert 30.8.2012 (**Bilag 6**). Fra e-posten hitsettes:

«
(...)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nylig avdekket kjøper at når man slår av og på vannet på kjøkkenet med full kraft kommer det en kort og svært kraftig lyd ut av noen av rørene. Det kan synes som om det kommer fra veggen mellom kjøkkenet og soverommet».

SSDVVS v/ Saban Eganovic uttalte seg om forholdet etter befaring, i e-post datert 24.9.2012 (**Bilag 7**). Fra e-posten hitsettes:

«

(...)

Når krana på kjøkkenet åpnes og stenges så blir det lyd i røra som går i taket fra badet til kjøkkene. Det blir vibrasjoner og kan hende at noen av deler sklir eller løsner fra hverandre og det kan bli en vannskade på grunn av det.

Det som kan gjøres for å forhindre det er å åpne taket og klamre røra godt til spikerslag eller noen form for spikerslag slik at røra blir godt festa da blir faren for at noe av deler sklir fra hverandre minimalt.

Lyden kommer uansett hvordan man åpner krana på kjøkkene og eneste som kan gjøres for å bli kvitt lyden er jo det som er blitt nevnt ovenfor...».

I e-post datert 9.10.2012 (**Bilag 7**) oversendte Eganovic kostnadsestimater for utbedringene. Fra e-posten hitsettes:

«

(...)

Da har snekker kommet med pris som er på 13.000kr + mva for demontering av taket montering sparkling og maling og i tilfelle at dere er noe som dukker opp så tar han 350kr + mva i timen for snekker tjenester og det som gjelder rørlegger jobben så er den mellom 10-15.000kr + mva for utbedring av feil i røra».

Kjøper oversendte dokumentasjon for kravet og spesifisert reklamasjon i e-post datert 20.11.2012 (**Bilag 8**). Fra e-posten hitsettes:

«

(...)

Forholdet ble oppdaget umiddelbart etter overtakelse, og det er en svært kraftig lyd som kommer ut av rørene. All den tid dette ble oppdaget så fort kjøkkenet ble tatt i bruk, er det overveiende sannsynlig at dette har vært tilstedet også i selgers eiertid. Til tross for dette ble ikke kjøper opplyst om dette i salgsprosessen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

(Uttalelsene fra Eganovic) ...underbygger også at selger må ha kjent til forholdet, da lyden kommer ved normalt bruk av kjøkkenkranen. Selger har i tillegg bodd i boligen i 11 år.

Opplysninger om lyder i rørene på kjøkkenet er å anse som «omstende» ved eiendommen...Det er klart at en opplysning om det foreliggende avviket vil være av betydning for kjøper å få vite om. Det foreligger en reell fare for lekkasje som følge av rørenes tilstand. Dette påvirker hvilke berettigede forventninger kjøper kan stille til boligen.

Det fremkommer av befaringsrapporten at dette må ha vært et problem også i selgers eiertid. Dette er således noe som selger kjente eller måtte kjenne til.

(...)

Det anføres at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, jfr. § 3-9, 1.pkt.

Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene, totalt kr 30 000».

Selskapet avviste kjøpers klage i brev datert 23.11.2012 (**Bilag 9**). Fra brevet hitsettes:

«
(...)

Selger er kjent med at det kommer dunk ved bruk av vannkran på kjøkkenet. Det opplyses at dette har skjedd så lenge selger kan huske, og at han ikke har reflektert over hva som kan være årsaken til dette. Selger har imidlertid ikke opplevd lyden som verken høy eller sjenerende. Det er således ukjent for selger at rør ikke er tilstrekkelig festet. Rørene ligger også skjult, forholdet er ikke synlig.

Selger har bodd i boligen i 11 år. De første fem år hadde han mulighet til å reklamere til vedkommende han kjøpte leiligheten av. Dersom selger hadde oppfattet dunkingen som et problem må det antas at han selv hadde reklamert over dette, eller innhentet fagkyndig til å vurdere årsak og eventuelle utbedringskostnader.

At man hører dunk ved bruk av kran i et eldre hus eller bygårder er ikke uvanlig. Det er heller ikke uvanlig at man ikke reflekterer over hva som kan være årsaken. På denne bakgrunn kan vi ikke se at selger hadde opplysningsplikt om forholdet. Dunkingen er verken å anse som et «omstende» eller et forhold kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om.

Det bemerkes også at selger ikke har undersøkelsesplikt før en bolig legges ut for salg. Det vises til juridisk teori hos Benestad Andersen, side 89-90 og Bergsåker s. 160.

(...)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vi kan vanskelig se at kontrakten ville blitt inngått på endrede vilkår dersom selger hadde opplyst at det kom dunkelyd ved bruk av vannkran på kjøkkenet.

(...)

Ved at det tas utgangspunkt i kjøpesummen på kr 2 010 000,- og at vi legger til grunn at utbedringsomkostningene utgjør kr 30 000,- utgjør dette 1,4 % av kjøpesummen. Dette er så lite at kjennskap til situasjonen før avtaleinngåelsen neppe ville hatt noen innvirkning på avtalen, jfr. avhendingsloven § 3-7...».

Kjøper klaget saken til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 10.9.2012 (**Bilag 10**). Sekretariatet bemerker at klagen er tilnærmet identisk med den e-post kjøper sendte, hitsatt som *Bilag 8*, og det viser derfor til denne.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post datert 13.12.2012 (**Bilag 11**), og hadde ellers ingen bemerkninger til kjøpers klage.

KKFE avsa avgjørelse i saken datert 18.12.2012 (**Bilag 12**). Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

«Det følger av avhendingsloven § 3-7 at 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 det har innvirket på avtalen.

Sekretariatet oppfatter sakens dokumenter dit hen at selger har kjent til lyden i rørene. Sekretariatet finner det imidlertid ikke sannsynliggjort at selger har forstått eller måtte forstå at dette var et utslag av feil ved rørsystemet eller at lyden var en indikasjon på forhold som kunne medføre skader på rørene.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel ved eiendommen etter avhendingsloven § 3-7».

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 27.2.2013 (**bilag 13**). Fra klagen hitsettes:

«
(...)

Det vises til KKFs vurdering av ovennevnte sak, 18.12.2012.

Vi ber om at sekretariatets vurdering behandles av nemden (KFE)».

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet opplyste i brev datert 4.3.2013 (**Bilag 14**) at de ikke hadde ytterligere kommentarer til kjøpers klage, og viste til avgjørelsen av KKFE.

Kjøper oversendte e-post til Sekretariatet datert 2.4.2013 (**Bilag 15**) og opplyste at det var inngått avtale om minnelig løsning i saken, slik at behandling i KFE ikke var nødvendig. I e-post datert 3.4.2013 (*Bilag 15*) uttalte kjøper at de likevel ønsket behandling i KFE, da det var «*oppstått en misforståelse*».

KFE bes om å ta stilling til spørsmålet om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7, jfr. 3-9, 1.pkt.