

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 192

25.05.10

Saken omhandler: Tilbakeholdt opplysning om gamle varmekabler på bad, jf. avhl. § 3-7.
Uriktig opplysning om boligens hovedvannledning, jf. avhl. § 3-8.

Enebolig oppført i 1971, ble juli 2009 solgt ”som den er” for kr. 3 700 000,-. Overtakelsen fant sted 27.08.2009. I september 2009 reklamerte kjøper via sitt forsikringsselskap Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over uriktig opplysning om at det hadde blitt skiftet vannledning fra grunnmur og inn til boligen. Videre ble det reklamert over tilbakeholdt opplysning om gamle og brannfarlige varmekabler på badrom i 2.etg. Det ble utarbeidet skaderapport som fastslo at det var kun deler av boligens hovedvannledning som hadde blitt skiftet ut, noe som var i strid med opplysninger som kjøper fikk ved avtaleinngåelsen. Videre ble det avdekket at varmekablene ikke hadde blitt fornyet da badrommet ble nybygget. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning av at forholdene ikke utgjorde mangel ved bolig solgt ”som den er”. Etter nok et avslag ble saken klaget inn til KKFE, hvorav sekretariatet kom til at gamle varmekabler på vaskerom utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Videre kom sekretariatet til at det forelå en uriktig opplysning om hovedvannledningen etter avhl. § 3-8, men at innvirkningskriteriet ikke var oppfylt. Kjøpers advokat har påklaget sekretariatets avgjørelse, og fastholder at innvirkningskriteriet er oppfylt hva gjelder hovedvannledningen. Videre vises det til at utbedringskostnader for badromsgulvet viser seg å bli dyrere enn først antatt. Selskapet fastholder at de reklamerte forhold ikke utgjør mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Fornytelse av vannledning: kr. 36 875,- inkl. mva.

Fornytelse av varmekabler: kr. 22 750,- inkl. mva/ kr. 43 750,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Varmekabler

Når det gjelder mangelsvurderingen, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med sekretariatet sin vurdering av 18.02.2010. Vurderingen er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne.

Hva gjelder utbedringskostnadenes størrelse, finner nemnda det vanskelig å kunne legge avgjørende vekt på uttalelser fra en fagmann som ikke har besiktiget eiendommen, men som kun har fått badet beskrevet. Nemnda har derfor kommet til at

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

utbedringskostnadenes størrelse må settes til kr 22 750, som er i overensstemmelse med vurderingen til den fagmannen som faktisk har besiktiget eiendommen.

Vannledning

Spørsmålet for nemnda er hvorvidt forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8. I henhold til denne bestemmelsen, foreligger det en mangel dersom selger forut for avtaleinngåelsen har gitt kjøper en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

Partene er enige om at det ble gitt en uriktig opplysning vedrørende vannledningen i salgsdokumentasjonen. Hovedspørsmålet for nemnda blir etter dette om den uriktige opplysningen ble rettet, slik det hevdes fra selgers side.

Nemnda bemerker at det er selger som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ble tilfredsstillende rettet og at det normalt er vanskelig å oppfylle denne bevisbyrden. I foreliggende sak er det imidlertid ord mot ord og det vil være nødvendig å høre partenes forklaring. Slik bevisføring er det ikke anledning til for nemnda. Det vises her til § 8 i mandatet for Klagekontoret For Eierskifteforsikring. Denne delen av saken blir derfor å avvise, jf mandatets § 8, jf § 5 bokstav B.

Takstutgifter

Når det gjelder takstutgiftene, bemerker nemnda kun at badet rommet utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7. Normalt vil det i slike tilfeller være grunnlag for å kreve de nødvendige utgiftene til takstmann erstattet.

Konklusjon:

Klagen avvises hva gjelder vannledningen. For øvrig gis klager medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-617

Enebolig ble juli 2009 solgt "som den er" for kr. 3 700 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**)

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

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Byggeår:
1971.

... Standard:

Boligen er bygget i 1971, men har hatt en rekke oppgraderinger og påkostninger den senere tid. Det er bl.a bygget 2 nye bad i boligen i seinere tid, og disse badene er utført med høy standard og påkostede løsninger...".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag3**) fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2004, og hadde bodd i boligen i 5 år. Videre opplyste selger blant annet:

"Spm.1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekker i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar: Nei.

Spm. 2.0. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Ja.

Spm. 2.1. Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Svar: Ja. Utført av rørleggermester."

I forbindelse med salget ble det utformet verdi- og lånetakst datert 03.07.2009 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

"... Sammenfattet beskrivelse

... Boligen er bygget i 1971, boligen har hatt en rekke oppgraderinger og påkostninger den senere tid. Det er bygget 2 nye bad i boligen i senere tid, disse badene er utført med høy standard og påkostede løsninger...

... Pkt. 310 sanitærinstallasjoner generelt

Rørøplegg er for det meste med kobber vannrør og plast/soil på avløpsrør, det kan være innslag av rør med andre materialer.

Påkostninger:

Det er foretatt en rekke oppgraderinger og påkostninger ved vvs i boligen. Det er lagt inn ny vannledning fra grunnmur og inn i boligen...

... pkt.320 Varme generelt

Varmekabler...

... 2.etasje Bad/wc

... Nytt påkostet bad/wc med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet ... Påkostet bad."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper overtok boligen 27.08.2009 (bilag 1).

I brev av 28.09.2009 reklamerte kjøper via sitt forsikringsselskap Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (bilag 5). Det ble reklamert over uriktig opplysning om at det hadde blitt skiftet vannledning fra grunnmur og til boligen. Videre ble det reklamert over brannfarlige varmekabler på badet i 2.etg. Det ble varslet om at kjøper ville komme tilbake til forholdet etter at de hadde iverksatt undersøkelser.

Kjøper rekvirerte AV Takst & Consult til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet befæringsrapport av takstmann Arild Valle datert 22.10.2009 (bilag 6). Av rapporten hitsettes:

"... Påberopt forhold nr. 1. Vannledning innvendig og utvendig.

... Skadeårsak:

Opplyst fornyet vannledningsrør er ikke fornyet som opplyst om i kjøpsdokumenter...

... Bygningsdelenes alder:

Delere av den innvendige vannledningen er fornyet med plastrør og fra innvendig stoppekran i vaskerom i kjeller og til trapperom, ca. 4,5 meter og opplyses utført av selger. Det er ikke opplyst til oss om når, men trolig i de ca. 2-4 år.

Resterende vannledningsrør er av kobber og er montert østover og mot bygningens nordøstre hjørne. Her går den ut under fundament og under utvendig betongplatt og betongmur og til utvendig stoppekran. Stoppekrans topp er synlig ved galvanisert varerør og topp/ende av spindelstang for stenging av kran i bakken. Den utvendige rørledningen til kranen er trolig i fra byggeåret 1971, samt trolig samme alder for den innvendige kobberledningen. Innvendig lengde ca. 7,5 m og fra grunnmur til kran ca. 4,5 m...

... KONKLUSJON

... Det er ikke montert ny vannledning til grunnmur som opplyst før salget.

... UTBEDRINGSKOSTNADER

... Sum til sammen for arbeider og materialer ekskl. mva: 29 500,-...

... Påberopt forhold nr. 2, badet 1.etasje 2,48 x 2,08 = 5,2 m²

Forholdets art:

Varmekabler er ikke fornyet i badet i 1.etasje ved nybygging av badet. Viser til dokumenter fra elektriker. Sannsynligvis er forholdet slik at selger har fornyet badet, men ikke fornyet/montert ny varmekabel for rommet.

Når og hvordan forholdet ble oppdaget:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper oppdaget forholdet i september 2009. Ved riving av tapet på vegg i gang oppdaget de en elektrikerboks bak tapeten. Denne var varm. Varmekabler sto på. De kontaktet elektriker som konstaterte at det var varmegang i koblingen og smeltede deler og koblet varmekablene i fra den elektriske tilkoblingen da koblingen kunne føre til brann.

Skadeårsak:

I salgsdokumentasjonen er det opplyst om fornyet baderom og dette må være å inkludere nye varmekabler.

Elektriker har konkludert med at det ikke er montert nye varmekabler. Det er montert ny mikrobryter/reguleringsbryter for kablene i elektrisk boks på veggen.

Bygningsdelenes alder:

Baderommet er nymontert de siste årene og fremstår med fliser på gulv og vegger. Varmekablene er trolig fra byggeåret 1971...

... Sett i forhold til normal byggeskikk ved oppføringen:

Når en monterer nytt baderom og kablene er fra 1971, er det normalt å fornye også varmekablene. Den utførte elektriske monteringen er ikke etter normal byggeskikk.

... UTBEDRINGSKOSTNADER

... Sum til sammen for arbeider og materialer eks. mva: 18 200,-... ”.

Kjøpers advokat opprettholdte reklamasjonen i brev av 27.10.2009 (**bilag 7**). I brevet ble det anført:

”Det anføres at det er grunnlag for ansvar både etter §§ 3-7, 3-8 og 39 annet alternativ.

Kjøper oppdaget etter å ha hatt rørlegger på befaring at de ikke er lagt ny vannledning fra grunnmur og inn i huset slik det var beskrevet i verdi- og lånetaksten. Den eksisterende vannledningen er skjøtet slik at det kun er lagt ny vannledning fra innvendig stoppekran i vaskerom i kjeller og til trapperom. Resten av vannledningsrøret er originalt fra byggeåret 1971 og ikke skiftet. I punkt 310 i verdi- og lånetaksten står det følgende om sanitærinstallasjoner:

”Det er foretatt en rekke oppgraderinger og påkostninger ved vvs i boligen. Det er lagt inn ny vannledning fra grunnmur og inn i boligen.”.

Videre har kjøper oppdaget, i forbindelse med riving av tapet, at det lå en elektrisk koblingsboks bak tapetet. Elektriker ble kontaktet og han konstaterte at det var varmgang i koblingen og smeltede deler. Han koblet fra varmekablene umiddelbart da det var stor fare for brann. I verdi- og lånetaksten var det opplyst at baderommene var nye, og at de var utført med høy standard og påkostede løsninger, se punkt 200. En må da kunne gå ut i fra at dette også gjelder varmekablene, da annet ikke er nevnt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Elektriker har konkludert med at det ikke er montert nye varmekabler, men at det kun er montert en ny mikrobryter/reguleringsbryter for kablene på veggen, varmekablene for øvrig antas å være fra byggeår. Elektriker bekrefter at koblingene til varmekablene ikke er forsvarlig utført eller utført etter forskrift og at de utgjør brannfare.

Kjøper har brutt sin opplysningsplikt ved begge forholdene. Det er videre klart at forholdene etter sin art og omfang er egnet til å innvirke på avtalen og gjør at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente.

I takstrapporten ble det anbefalt en utbedringsmetode på baderommet som innebærer at nye varmekabler og fliser monteres direkte på eksisterende badegulv. Dette er en løsning som er teknisk sett er god nok, men estetisk sett ikke optimal. Løsningen innebærer at det ikke lenger blir pene overganger mellom gulv og vegg på badegulvet, da det nye gulvet vil havne noe opp på veggflisene. Det kreves et skjønsmessig prisavslag for den verdiforringelse dette medfører. Boligen var solgt med nyoppussede bad "utført med høy standard og påkostede løsninger", jfr. prospektet. Kjøper hadde derfor berettigede forventning om bad av både teknisk og estetisk høy verdi. Prisavslag for den estetiske verdiforringelsen fastsettes skjønsmessig til kr 50 000,-.

Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering og for verdiforringelse, totalt kr 124 875,-.

Videre kreves det erstatning for utgifter for erstatningsbolig da kjøper ikke har kunne bebo boligen, med kr 10 000,- pr mnd fra 28.oktober og i tre måneder fremover, totalt kr. 30 000,-.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 17.11.2009 (**bilag 8**). Når det gjaldt vannledningen bemerket selskapet:

"Selger...opplyser at det på visning ble uttrykkelig gjennomgått hvilke deler vannledning som var blitt skiftet og at de ble forelagt opplysninger om hva som konkret var utført av arbeider ved denne. Selger skal også ha informert om at han er rørleggermester og at det var han selv som utførte de aktuelle arbeidene. Han mener således at kjøperne hele tiden har vært klar over at vannledningen bare delvis er fornyet.

Når selger på denne måten har opplyst om at ikke hele vannledningen var skiftet, kan vi ikke se at det er gitt mangelfulle opplysninger. Det foreligger ikke et avvik fra det avtalte, jf. avhendingsloven § 3-1 (1), og følgelig ingen mangel.

Under enhver omstendighet kan forholdet ikke anses å ha innvirket på kjøpsavtalen all den tid vannledningens sentrale deler faktisk er utskiftet i tillegg til at det ikke er påvist feil ved ledningen. Vilårene for ansvar etter avhendingsloven § 3-8 er dermed uansett ikke oppfylt."

Når det gjaldt varmekabler på bad bemerket selskapet videre:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

”Selger opplyser at det ikke eksisterer elektriske varmekabler på badet i 1.etasje og at badet har såkalt vannbåren varme i gulvet. Denne varmekilden var ikke tilkoblet da boligen ble overtatt, men dette kunne ordnes ved enkle grep. I følge selger ble kjøper forelagt alle disse opplysninger på visning.

Da det ikke engang eksisterer varmekabler på badet, kan vi ikke se at det er gitt uriktige opplysninger om forholdet ... Under enhver omstendighet utgjør forholdet ingen mangel da boligen er solgt ”som den er” ... ”.

Selger uttalte seg om reklamasjonen i e-post datert 19.11.2009 (**bilag 9**). Av e-posten hitsettes:

”Opplysningene om vannledningene var gjentatte flere ganger der det vist til hull i grovplate under trapp der hoved vannledning kommer inn. Derifra var det lagt ny vannledning – rør i rør til bad hovedetasje, nye soyl avløpsrør til samme bad. Disse rørene går under nytt bad i underetasje ut til vaskerom der det er montert nytt vannskap, lagt opp nye rør til vaskemaskin og vaskekar. I tillegg ble det montert vannmåler og montert dobbeltmantlet bereder for å kunne installere vannbåren varme samt varmepumpe luft/vann...

... Når vi renoverte bad i hovedetasje hadde vi aut.elektriker som målte varmekablene og funnet dem helt i orden. De har fungert optimalt den tid vi hadde boligen, så hvorfor skifte når alt er perfekt? Når det gjelder kontakt under tapet så har nå ikke det noe med kablene å gjøre. Vi har IKKE med viten tapetsert over noe punkt uten sikring av punkt. Dette må evt. skyldes tidligere eier (jeg har brannkurs offshore). Så jeg kunne ikke tenke med at vi ville bo i noe som kunne være til fare for oss. Når det gjelder krav for husleie så jeg vet jeg ikke om jeg skal ”le eller gråte”. Ved overtakelsen stod [kjøper] og fortalte om den totale renoveringen de skulle ta fatt på. Han regnet ikke med at de på noen måte ble ferdig til jul... ”.

Kjøpers advokat opprettholdte kjøpers krav i brev av 24.11.2009 (**bilag 10**). Det ble fastholdt at det forelå brudd på opplysningsplikten. Av brevet hitsettes:

”Feil ved varmekabler på bad i 2.etg

I deres avslag har dere begrunnet avgjørelsen i forhold til varmekablene på at det ikke er varmekabler i gulvet på badet i 1.etg. det er kjøper helt enig i, og det er heller ikke dette badet det er reklamert på. I taksten står det følgende om badene: ”Det er bygget 2 nye bad i boligen i senere tid, disse badene er utført med høy standard og påkostede løsninger”. Det er ikke gitt opplysninger om at varmekablene ikke ble skiftet på badet i 2.etg i forbindelse med oppussingen, til tross for at selger i sin kommentar til reklamasjonen selv skriver: ”Når vi renoverte badet i hovedetasje hadde vi aut. Elektriker som målte varmekablene å funnet dem helt i orden”. Selger innrømmet derfor å ha kjennskap til at varmekablene ikke er skiftet. Elektriker konstaterte ved befaring at varmekablene var direkte brannfarlige og koblet dem fra umiddelbart. Det var varmegang i koblingsboksen mellom varmekable og strømmettet, ledninger hadde smeltet og det var høy varme rundt koblingsboksen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vannledning

... Kjøper har fått seg forelagt deres avslag og selgers kommentarer til reklamasjonen og har følgende å si om informasjonen som ble gitt på visning:

"Vi hadde ingen spørsmål vedrørende vannledning, ettersom det var beskrevet i takst som var godkjent av selger som er fagmann.

Grunnen til at vi spurte om hull under trapp var for det ikke så pent ut, vi fikk da beskjed om at det skulle dekkes til før vi tok over.

Vi ønsket også mer informasjon utover takst om vannbåren varme ettersom dette var noe som var begynt av selger. For å vite hva som var gjort og tenkt ba vi om at selger kom på visning for å gi oss en gjennomgang av det. Det gjorde han. Det er heller ikke en sak i forhold til selger på vannbåren varme."

Kjøper hadde derfor ingen spørsmål vedrørende vannledning på visning, da de forholdt seg til det som stod i takst. De regnet med at informasjonen var korrekt ettersom selger som var fagmann hadde godkjent taksten. De kommenterte hullet i gulvet, og fikk beskjed om at det skulle fikses før overtakelse av huset...

... Når det gjelder selgers ansvar for opplysninger som er gitt av sine medhjelpere vises til følgende avsnitt fra takstmannsdommen Rt. 2001 s. 369...

... Vi mener derfor at det foreligger brudd på opplysningsplikten og at forholdene er egnet til å innvirke på avtalen..."

Selskapet avsto igjen kjøpers krav i brev av 10.12.2009 (**bilag 11**). Når det gjaldt feil ved varmekabler på bad i 2.etg, ble kjøper bedt om å melde saken inn til sin villaforsikring, jf. skadeserstatningsloven § 4-2. Subsidiært bemerket selskapet vedrørende varmekablene:

"Selger har ikke hatt kjennskap til feil ved varmekablene. Det fremkommer ingen steder i salgsdokumentasjonen at det er lagt nye varmekabler på badet. Det er ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger.

Under enhver omstendighet, har selger ingen rimelig grunn til å opplyse om at varmekablene er eldre enn renoveringstidspunktet all den tid varmekablene fungerte tilfredsstillende i tillegg til at de ble kontrollert og godkjent av elektriker.

En eventuell mangelfull eller uriktig opplysning kan heller ikke anses å ha innvirket på kjøpsavtalen...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... En utbedring av varmekablene utgjør i følge AV Takst & Consult kr. 22 750,- inkl. mva. Utbedringskostnadene er således for lave til å utgjøre et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. ”.

Når det gjaldt vannledning bemerket selskapet videre:

”Denne side bestrider ikke at det er gitt en uriktig opplysning i taksten, men opplysningen må anses korrigert av selger på visning da det ble redegjort nærmere for hvilke deler av vannledningen som ble skiftet. Det vises til tidligere oversendte redegjørelser fra selger hvor det fremgår at disse opplysningene ble gjentatt flere ganger. Det er ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger.

Under enhver omstendighet, må det anses åpenbart at en eventuell mangelfull eller uriktig opplysning ikke har innvirket på kjøpsavtalen all den tid vannledningens sentrale deler faktisk er utskiftet i tillegg til at det ikke er påvist feil ledningen. Forholdet utgjør heller ikke noen verdiforringelse ved boligen. Vilkårene for ansvar etter §§ 3-7 eller 3-8 er uansett ikke oppfylt... ”.

Kjøper ble i avslaget informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Kjøper klaget saken inn til KKFE i brev av 11.01.2010 (**bilag 12**). Når det gjaldt varmekablene anførte kjøper:

”... Vi mener det er klart at det foreligger brudd på opplysningsplikten. Kjøper hadde en berettiget forventning om et nytt bad av høy standard, slik det er lovet i salgsdokumentene. Når det viser seg at varmekablene er av eldre dato og direkte brannfarlige, slik at det påløper utbedringskostnader for å få baderommet i forskriftsmessig stand, er det klart at det foreligger en mangel. ”.

Når det gjaldt hovedvannledning bemerket kjøper:

”Selger påstår overfor Protector at denne feilaktige opplysningen ble rettet på visning. Dette tilbakevises av kjøper. Kjøper stilte en rekke spørsmål om opplegget for vannbåren varme som var påbegynt i boligen. De stilte derimot ikke spørsmål ved vannledningen da det kommer klart frem fra taksten at denne skal være skiftet... ”.

Vedlagt kjøpers klage fulgte avslag fra kjøpers villaforsikring på dekning av skade på varmekabler (**vedlagt bilag 12**). Avslaget ble begrunnet med at varmekablene var over 25 år gamle.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 18.02.2010 (**bilag 13**). Sekretariatet kom til at gamle varmekabler på bad utgjorde mangel etter avhl. § 3-7. Her ble det bemerket:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Kjøpers advokat anfører at selger har holdt tilbake opplysninger om at varmekablene på bad i 2.etg ikke ble skiftet ut ved oppussingen i nyere tid, og at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Etter denne bestemmelsen vil det foreligge en mangel dersom det er holdt tilbake opplysninger som kjøper kunne regnet med å få, og man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene er holdt tilbake.

Det kommer av selgers forklaring i e-post av 19.11.2009 at selger hadde kjennskap til at varmekablene ikke ble skiftet da badet ble nybygget. Videre fremgår det av befaringsrapporten til takstmann Valle at det hadde blitt montert ny mikrobryter/reguleringsbryter for kablene i elektrisk boks på veggen.

Sekretariatet kommer etter dette til at selger har tilbakeholdt opplysning om at varmekablene på baderommet ikke hadde blitt skiftet ut da badet ble bygget nytt. Ved å installere ny reguleringsbryter på baderomsveggen er sekretariatet videre av den oppfatning at kjøper måtte gå ut i fra at hele baderommet herunder varmekablene var nye. En opplysning om at varmekablene var fra byggeår 1971 er en opplysning som kjøper ville hatt grunn til å regne med å få.

Selger har tilbakeholdt opplysninger etter avhendingsloven § 3-7.

For at det skal foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 er det videre et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har virket inn på avtalen mellom partene. 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 det var gamle varmekabler på baderomsgulvet i 2.etg.

Sekretariatet er av den oppfatning at en slik opplysning ville ha virket inn på avtalen mellom partene. Det vises i denne sammenheng til at baderommet ble markedsført som nytt og med påkostede løsninger. Det var ingenting i salgsdokumentene som tilsa at den elektriske installasjonen i baderomsgulvet var 38 år gammel. Videre legger sekretariatet vekt på at de gamle varmekablene er direkte brannfarlige og ikke forskriftsmessig utført, jf. den fremlagte befaringsrapporten fra takstmann Valle. Sekretariatet vurderer det dit hen at en opplysning om gammel elektrisk installasjon på baderommet ville virket kjøpsmotiverende for en kjøper i alminnelighet.

Med bakgrunn i det ovennevnte finner sekretariatet derfor at forholdet vedrørende varmekabler på baderomsgulv representerer en mangel ved eiendommen etter loven, jf. avhl. § 3-7.

Selskapet har ikke vurdert kjøpers krav om prisavslag knyttet til utbedringskostnader og verdiforringelse av boligen. Selskapet har heller ikke vurdert det fremsatte erstatningskrav fra kjøper. Sekretariatet tar derfor ikke stilling til disse forholdene."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Videre kom sekretariatet til at det i verdi- og lånetaksten hadde blitt gitt en uriktig opplysning om utskiftning av utvendig vannledning, jf. avhl. § 3-8. Innvirkningskriteriet var etter sekretariatets syn imidlertid ikke oppfylt. Av vurderingen hitsettes:

”Kjøper reklamerer videre over uriktig opplysning som ble gitt i verdi- og lånetaksten om at det hadde blitt lagt ny vannledning fra grunnmur og inn i boligen, og at det foreligger mangel etter avhl. § 3-8.

I befaringsrapport til takstmann Valle fremgår det at det ikke er lagt nytt utvendig vannledningsrør fra grunnmur og inn i boligen. Det er kun lagt ny vannledning fra innvendig stoppekran i vaskerom i kjeller og til trapperom. De øvrige vannledningene er fra byggeår 1971.

Selskapet viser til at den uriktige opplysningen i verdi- og lånetaksten ble korrigeret av selger på visning. Dette bestrides imidlertid av kjøper.

Sekretariatet er kommet til at spørsmålet om hvorvidt den uriktige opplysningen ble korrigeret av selger på visning må avvises fra realitetsbehandling i Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Selger og kjøper er uenige om hvilke opplysninger som ble gitt på visning. Etter sekretariatets syn vil det være nødvendig med umiddelbar bevisførsel for å avgjøre dette spørsmålet, hvilket det ikke er adgang til ved sekretariatets behandling. Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret § 5 bokstav B.

Sekretariatet kan imidlertid vurdere mangelsproblemet på bakgrunn av den fremlagte skriftlige saksdokumentasjonen.

Ved å legge opplysningen i verdi- og lånetaksten til grunn kommer sekretariatet til at det ble gitt en objektiv uriktig opplysning til kjøper knyttet til utskiftning av utvendig vannledning, jf. avhendingsloven § 3-8.

For at en uriktig opplysning skal kunne utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8, er det videre et vilkår at den uriktige opplysningen må ha virket inn på avtalen mellom partene, jf. avhl. § 3 8, 2.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 vannledning fra grunnmur og inn til boligen var fra byggeår 1971.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at opplysningen ikke ville virket inn på den inngåtte avtalen mellom partene, jf. § 3-8, 2.ledd. Sekretariatet legger vekt på at det ikke er påvist feil ved ledningen. Det kommer også av sakens dokumenter at deler av vannledningen faktisk er skiftet. Sekretariatet er av den oppfatning at mangelens art og omfang gjør at innvirkningskriteriet ikke er kan sies å være oppfylt i dette tilfellet.

Uriktig opplysning om vannledning utgjør etter dette ingen mangel etter avhendingsloven § 3 8.”

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet ble av sekretariatet bedt om å revurdere sitt tidligere inntatte standpunkt når det gjaldt varmekabler på bad i 2.etg.

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 12.03.2010 (**bilag 14**). Kjøper fastholdte at innvirkningskriteriet i forhold til vannledning var oppfylt, jf. avhl. § 3-8. Her ble det anført:

"Avgjørende er at det på bakgrunn av alder er en høy risiko for at det vil oppstå feil med ledningen. Fra eierskifteforsikringen blir høy alder anført som en risikoopplysning i seg selv. Levetidsbetraktninger blir både av eierskifteforsikringer, og i rettspraksis, anvendt som begrunnelse for at kjøper må regne med vedlikeholdsutgifter.

I denne saken hadde kjøperne en berettiget forventning om at de ville slippe utgifter til utskiftning av vannledninger, i og med at de var opplyst å være nye. Kjøper var vel kjent med at uskiftning av slike rør må foretas når levetiden nærmer seg utløpt levetid, og var i likehet med kjøpere flest kjent med at slike vedlikeholdskostnader er høye. De anså det derfor som meget positivt at disse var nye, slik at de ikke trengte å ta høyde for slike utgifter når de bestemte hvor mye de ville by. Når ledningene er nesten 40 år gamle, kan kjøperne risikere at det oppstår lekkasjer når som helst. De vil da ikke få dekket skaden av hjem/villaforsikringen pga alder...".

Når det gjaldt utbedring av baderom, anførte kjøper at takstmann Valles utbedringsestimert var for lavt. Kjøpers advokat hadde forhørt seg med Våtromsentreprenøren, som sa at kostnader for legge nytt baderomsgulv lå på kr. 43 750,- inkl. mva. Vedlagt kjøpers klage fulgte e-post fra Våtroms Entreprenøren AS datert 03.03.2010 med estimering av utbedringskostnadene (**vedlagt bilag 14**).

Selskapet innga sine kommentarer til klagen i brev til KFE av 22.03.2010 (**bilag 15**). Når det gjaldt varmekabler på baderom bemerket selskapet:

"Det foreligger ikke grunnlag for ansvar etter § 3-7. Selger har ikke hatt kjennskap til feil ved varmekablene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som skulle tilsi dette. Videre har selger ingen opplysningsplikt om at varmekablene ikke er skiftet all den tid disse ble gjennomgått, testet og funnet i orden av elektriker...

... For det tilfellet at nemnda skulle komme til at det foreligger grunnlag for ansvar etter § 3-7, må prisavslaget fastsettes ihht. kostnader dokumentert fra takstmann rekvirert av klager på kr. 22 750,-.

Når det gjelder klagers anførsel om at de faktiske utbedringskostnader må settes til kr. 43 750,- så kan dette ikke anses tilstrekkelig dokumentert, og følgelig ikke legges til grunn i behandlingen for nemnda. Det bemerkes i denne sammenheng at e-post fremlagt fra klager er fra en fagmann som er stasjoner på Østlandet og som ikke en gang har befart det aktuelle badet...".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Når det gjaldt hovedvannledningen bemerket selskapet videre:

"Det foreligger ikke grunnlag for ansvar etter § 3-8. På bakgrunn av at nemnda vanskelig kan ta stilling til de bevismessige sider av saken, vil det i det følgende kun bli redegjort for hvorfor innvirkningskriteriet ikke kan anses oppfylt. Det presiseres imidlertid at selskapets prinsipale anførsel er at klager hele tiden har vært klar over at en del av vannledningen ikke er skiftet og at det således ikke foreligger noe avvik fra det avtalte, jf. avhendingsloven § 3-1 (1).

Innledningsvis ser denne side grunn til å minne om at det følger av skaderapporten fra AV Takst & Consult at deler av den innvendige vannledning fra grunnmur og inn i boligen er skiftet, slik at det i alle tilfeller må legges til grunn at det kun er gitt uriktig opplysning for en del av ledningen.

Det har formodningen mot seg at en eventuell uriktig om vannledningen har virket inn på kjøpsavtalen all den tid det er på det rene at ledningen fungerer tilfredsstillende og at deler av denne faktisk er utskiftet. Det vises i denne sammenheng også til at en vannledning har særlig lang levetid og at det således må antas at den del av ledningen som ikke er skiftet vil fungere i mange år fremover. Denne side er videre av den klare oppfatning at en eventuell uriktig opplysning ikke innbærer noen verdiforringelse ved boligen, noe som tilsier at innvirkningskriteriet ikke kan anses oppfylt. Vilkårene for ansvar etter § 3-8 er uansett ikke oppfylt."

Avslutningsvis bemerket selskapet at utgifter til takstmann var å anse som en erstatningspost, og at det ikke forelå grunnlag for å kreve erstatning, jf. avhl. §§ 4-14 og 4-5.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt tilbakeholdt opplysning om gamle varmekabler på bad og uriktig opplysning om boligens hovedvannledning utgjør mangel ved boligen etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.