

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTAELSE KFE – 423

13.9.13

Saken omhandler: Manglende pipeløp fra loftsgulv og opp til over tak. Avhendingsloven § 3-7. Innvirkningskriteriet.

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1918, ble i november 2011 solgt ”som den er” for kr. 2 100 000,-. Overtakelsen fant sted 12.12.2011. I juni 2012 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over at boligens pipeløp hadde blitt fjernet fra bjelkelag på loft. Under graverarbeider i hagen hadde kjøper avdekket nedgravd teglstein. Kjøper ble da oppmerksom på at pipen som tilhørte kjøpers del av tomannsboligen hadde blitt fjernet fra etasjeskiller fra loftet og opp. Den nedgravde teglsteinen stammet trolig fra pipeløpet. Help Forsikring AS rekvirerte takstmann til å besiktige boligen, som konkluderte med at det var behov for å etablere et nytt pipeløp fra etasjeskiller til loft og opp over yttertak. På vegne av kjøper ble det anført at selger hadde tilbakeholdt opplysning om manglende pipeløp forut for avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-7. Selskapet avslø kjøpers reklamasjon med den henvisning at det var godt synlig i loftsetasjen og fra utsiden av boligen at pipen hadde blitt fjernet. Kjøper var derfor avskåret fra å gjøre forholdet gjeldende som mangel etter avhl. § 3-1, jf. § 3-10. Subsidiært ble det fra selskapets side anført at vilkårene i avhl. § 3-7 ikke var oppfylt. Etter flere avslag fra selskapet, klaget Help Forsikring AS saken inn til KKFE. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde tapt sin adgang til å gjøre skadeforholdet gjeldende overfor selskapet/selger etter avhl. § 3-10. Videre når det gjaldt avhl. § 3-7, kom sekretariatet frem til at manglende pipeløp var en opplysning som selger kjente til ved salget. Forholdet var også en opplysning kjøper hadde grunn til å få ved avtaleinngåelsen. Sekretariatet kom imidlertid til at innvirkningskriteriet i § 3-7 ikke var oppfylt, med henvisning til de risikoopplysninger kjøper fikk i salgsdokumentene knyttet til boligens pipe og ildsted. Help Forsikring AS er uenig med sekretariatets vurdering av innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 46 213,- inkl. mva (utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av 3.6.2013. Uttalelsen følger vedlagt som bilag 17 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor i all hovedsak til denne. Nemnda bemerker at klager, ut fra de opplysningene som fremkom av salgsdokumentasjonen, måtte ta høyde for at det kunne bli nødvendig med en renovering av pipen som innebar å etablere en helt ny pipe. At klager må mure opp en del av pipen er derfor innenfor det påregnelige.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1232

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig ble i november 2011 solgt "som den er" for kr. 2 100 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

"... **Byggeår:**
Ca 1918...

... **Bebyggelse:**
Delt bolig fra ca 1918...

... **Oppvarming:**
Elektrisk. Pipeløp må renoveres før eventuell etablering av vedovn/peis...

... **Standard:**
Innvendig har boligen blitt vesentlig oppgradert de siste årene med bl.a nytt kjøkken og innredet loft. Den har i dag en gjennomgående god standard og fremstår som både moderne og tro mot den opprinnelige byggestilen...".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble det opplyst at selgerne kjøpte boligen i 2007 og at de hadde bodd i boligen i 4 år og 8 måneder. Av egenerklæringen hitsettes videre:

"... Pkt. 3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker, fyringsforbud eller lignende? Svar: Har ikke...

... Pkt. 19. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør. Svar: Nei...".

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport datert 13.10.2011 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"... **Piper og ildsteder**
Pipestokk som er fra byggeår, med feieluke som er synlig i kjeller.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vurderinger:

Ildstedet er fjernet og pipe kan ikke brukes uten at denne blir rehabilitert. TG: 3...".

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen 12.12.2011 (**bilag 5**).

Ved e-post datert 19.06.2012 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (bilag 6). Det ble reklamert over at boligens pipeløp hadde blitt fjernet fra bjelkelag på loft, samt at bærende konstruksjon under stuegulv var kappet vekk. Sistnevnte forhold er ikke påklaget til KFFE, og hitsettes derfor ikke av saksdokumentene. Av kjøpers klage hitsettes:

"... Nylig oppdaget vår klient at pipeløpet var fjernet fra og med bjelkelag på loft...

... Det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at det er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått...

... Det iverksettes undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang...".

Help Forsikring AS rekvirerte Bygg & Takst v/takstmann Gorm Kristian Røed til å besiktige boligen, og det ble utarbeidet reklamasjonsrapport datert 02.08.2012 (**bilag 7**). Av skaderapporten hitsettes:

*"... **Sammendrag***

... Videre ble det under gravearbeider i hagen, avdekket nedgravd teglstein. Kjøper ble da oppmerksom på at pipen som tilhører deres del av tomannsboligen var blitt fjernet fra etasjeskiller til loftet og opp. Den nedgravde teglsteinen stammer trolig fra denne...

... Det bør etableres nytt pipeløp fra etasjeskiller til loft og opp over yttertak...

*... **Loft – Piper, plassbygde ildsteder m.v.***

Beskrivelse/observasjoner:

Skorstein er fjernet fra etasjeskille mot til loft og opp over tak. Der skorsteinen har stått er det i stedet gulv og vegg til soverom.

Referansenivå:

Opplysninger gitt ved salg.

Grunnlag for påregnelig tilstand:

I BSR står det at "Ildsteder er fjernet og pipe kan ikke brukes uten at denne blir rehabilitert".

Om ikke annet er opplyst bør det kunne forventes at skorsteinen er ført over tak selv om det er angitt at pipen trenger rehabilitering.

Utbedring og kostnader:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

For å utbedre forholdet bør etasjeskiller mot loft, vegg og tak åpnes før muring av elementpipe, som skjøtes fra eksisterende skorstein og opp over tak. Konstruksjonen lukkes og pipen beslås.

Rehabilitering av pipe utover etablering av ny skorstein og etasjeskiller til over tak er ikke inkludert i kostnadsberegningene.

De samlede kostnader er kalkulert til kr 46 213 inkl. mva... ”.

I skaderapporten ble det vedlagt et bilde som takstmannen hadde hentet fra Google Maps, som viste at skorsteinen over tak var intakt i september 2010 (se bilag 7). Videre ble det vedlagt et bilde som viste boligen på besiktigelsesdagen, med en skorstein på tak. Takstmannen bemerket at det ved første øyekast var lett å anta at skorsteinen tilhørte begge boenhetene.

Help Forsikring AS oversendte skaderapporten til selskapet, og fremsatte spesifisert reklamasjon på vegne av kjøper i e-post datert 07.08.2012 (**bilag 8**). Av kjøpers e-post hitsettes:

*”... Fjernet pipeløp, mangel etter avhendingsloven (avhl.) § 3-7
Det legges til grunn at manglende pipeløp er å regne som ”omstende” ved eiendommen, jf. avhl. § 3-7 første punktum.*

Under kontraktmøtet forut for overtakelsen av ovennevnte eiendom, spurte vår klient selger om bakgrunnen for at ildsted i første etasje var fjernet. Selger uttalte at de ikke visste noe om dette. I forbindelse med gravearbeider på eiendommen oppdaget vår klient imidlertid nedgravde rester av teglstein. I forlengelsen av dette ble det oppdaget at pipeløpet mangler fra og med etasjeskillet mot loft. I samtale med naboer har våre klienter fått opplyst at selger selv har revet den delen av pipeløpet som tidligere var over taknivå. Selger ble observert under utførelsen av dette arbeidet. Se også bilde i befaringsrapporten som viser at skorsteinen var intakt i 2010 – altså i selgers eiertid.

Det anføres at selger ”kjente eller måtte kjenne til” det delvis manglende pipeløpet, samt at avviket mellom opplysningene gitt i salgsoppgaven og pipens faktiske tilstand er av en slik karakter at våre klienter hadde grunn til å regne med å få opplysninger om dette, jf. avhl. § 3-7 første punktum.

Forholdet må utbedres for at det skal være mulig å benytte seg av pipen. Etasjeskiller mot loft, vegg og tak må åpnes, det må mures nytt pipeløp som skjøtes på eksisterende skorstein, og konstruksjonen må deretter lukkes og pipen beslås. Nevnte arbeider hadde ikke vært nødvendige dersom pipen var i samsvar med opplysningene i salgsoppgaven. Utbedringskostnadene er betydelige, og innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 andre punktum er således oppfylt... ”.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i e-post datert 14.08.2012 (**bilag 9**). Av selskapets avslag hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Når det gjelder pipene er det godt synlig i loftsetasje at pipen er tatt bort. Det er også godt synlig fra utsiden at det ikke er pipe over tak. Videre er det opplyst om at ildstedet er tatt bort og at pipen må rehabiliteres og den har fått TG 3.

Vi kan ikke se at forholdet utgjør en mangel. Forholdet rundt pipen er kjøper informert om og kjente til på tidspunktet avtale om kjøp ble inngått, eller er i så nær sammenheng med det opplyste at det anses å være innenfor det som er avtalt mellom kjøper og selger jfr. §§ 3-1 jfr. 3-10.

Vedrørende selgers opplysningsplikt...

... Forhold som taler for seg selv har ikke selger opplysningsplikt om, slik som pipen, vi viser til drøftelsen over...

... Vi kan ikke se at det er grunnlag for å konstatere at selger har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger i denne saken og det foreligger således ingen rettslig mangel i henhold til avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8, jf. 3-9, 1.pkt...".

Help Forsikring AS påklaget selskapets avslag ved e-post datert 22.08.2012 (**bilag 10**). Det ble fastholdt at manglende pipeløp utgjorde mangel etter avhl. § 3-7. Av kjøpers e-post hitsettes:

"... I Deres e-post den 14.august 2012 anføres det at det er "godt synlig i loftsetasje at pipen er tatt bort". Og videre at det er "godt synlig fra utsiden at det ikke er pipe overtak". Denne side bestrider at det manglende pipeløpet er et forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf avhl. § 3-1 første ledd, jf. § 3-10 første ledd. Takstmann Jan-Erik Rossavik, som er ansvarlig for boligsalgsrapporten, har i samtale med vår klient uttalt at han ikke "tenkte på å sjekke dette" da han ble konfrontert med det manglende pipeløpet i etterkant av overtakelsen. Forholdet var derav ikke synlig nok til at engang takstmann la merke til det på befaring. Denne samtalen underbygger også at vår klient ikke hadde faktisk kjennskap til det manglende pipeløpet på avtaletidspunktet. Videre fremgår det av reklamasjonsrapporten side 8 at det er "lett å anta at skorsteinen tilhører begge boenhetene". Det opplyses for øvrig om at det er høyt opp til mønet på boligen, og at forhold på boligens tak dermed ikke er lett tilgjengelige/synlige.

Dersom det mot formodning legges til grunn at vår klient har forsømt sin undersøkelsesplikt vises det til at selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7, alltid går foran kjøpers plikt til forundersøkelse, jf. avhl. § 3-10 tredje ledd, jf. Borgarting lagmannsretts dom av 23.september 1996 (LB-1995-002327) og Eidsivating lagmannsretts dom av 24.september 2001 (LE-2000-000958). Det vises til tidligere korrespondanse hvor det fremgår at selger må ha kjent til det manglende pipeløpet, og at dette ikke er bestridt fra Deres side.

Når det gjelder avviket mellom det opplyste og realiteten viser Dere til at pipen må rehabiliteres og at den har fått tilstandsgrad 3. Vår klient var innforstått med at det måtte gjøres arbeider på pipen, herunder etablering av ildsted og innsetting av rør i pipe. Det anføres imidlertid å være et vesentlig avvik mellom det forventbare etter avtalen og realiteten. Vår kunde må i tillegg til å etablere nytt

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

pipeløp fra loft og opp åpne etasjeskiller mot loft, vegg og tak, og konstruksjonen må lukkes og pipen beslås. Som det fremgår av reklamasjonsrapporten bør det der ikke annet er opplyst "kunne forventes at skorsteinen er ført over tak selv om det er angitt at pipen trenger rehabilitering". Forholdet representerer dermed svikt mot referansenivå, jf. reklamasjonsrapporten side 7. Endelig vises det til at det i reklamasjonsrapporten er gjort fradrag for standardheving.

Det fastholdes at forholdet relatert til pipen representerer en mangel etter avhl. § 3-7.

Kravet utgjør kr. 59 188,- inkl. mva og kostnader ved taksering, og det vises for øvrig til tidligere reklamasjon...".

Selskapet avsto på nytt kjøpers krav i e-post datert 25.09.2012 (**bilag 11**). Det ble vist til at forholdet var synlig ved avtaleinngåelsen. Videre bemerket selskapet:

"... Uavhengig av om det påberopte forholdet kan sies å utgjøre en mangelfull opplysning eller ikke, er det imidlertid et vilkår etter avhendingsloven § 3-7 at den eventuelle mangelfulle opplysningen må ha virket inn på avtalen. For at forholdet skal sies å ha virket inn på avtalen, kreves det at kjøper på salgstidspunktet hadde handlet annerledes. Herunder nevnes at kjøper ikke hadde budt på eiendommen, lagt inn et lavere bud eller gitt seg tidligere i budrunden. Vi kan ikke se at forholdet rundt pipen er stort annerledes enn at den måtte totalt rehabiliteres. Det er riktig at det kun er tatt med pris for pipen fra etasjeskille på loft over tak. Også denne delen av pipen måtte kjøper forvente var fra bygge år. Det må her gjøres standardfradrag på denne delen av pipen også og ikke bare for pipen fra etasjeskille på loft og ned til kjeller. Forholdet har heller ingen betydning ved verdifastsettelsen av boligen.

Vårt tidligere standpunkt opprettholdes."

Help Forsikring AS opprettholdte kjøpers krav i e-post til selskapet datert 17.10.2012 (**bilag 12**). Det ble varslet rettslige skritt i saken dersom selskapet ikke endret sitt standpunkt i saken.

Selskapet opprettholdte sitt avslag i e-post datert 09.11.2012 (**bilag 13**).

Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post datert 08.05.2013 (**bilag 14**). På vegne av kjøper ble det fastholdt at manglende pipeløp fra loftsgulv og opp til over tak utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Av kjøpers klage hitsettes:

"... Det presiseres at det synes å være enighet mellom partene om at selger kjente til at pipen var fjernet, da dette ikke er bestridt og motparten også mener at dette var synlig.

Denne side vil tilføye at det på grunn av det manglende pipeløpet ikke er mulig kun å sette inn et rør i pipen for at pipeløpet igjen skal kunne brukes, jf. vedlagte uttalelse fra takstmann Gorm Kristian

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Røed. Oppbyggingen av pipen fra loftsgulv og opp kommer således som en tilleggskostnad selger ikke var klar over, idet det ikke var opplyst ved salget at deler av pipeløpet var fjernet.

For å få til en løsning i saken frafaller denne side for KFFE kravet om at takstkostnader dekkes. Kravet utgjør således kr 46 213,- inkl. mva."

Vedlagt kjøpers klage fulgte uttalelse fra takstmann Gorm Kristian Røed datert 08.05.2013 (**bilag 15**). Det fremgikk av uttalelsen at rehabilitering av pipeløpet kostet ca. kr. 25 000,- inkl. mva.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved e-post og brev datert 18.05.2013 (**bilag 16**). I brevet fastholdte selskapet at skadeforholdet måtte ha vært fullt synlig for kjøper ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-10. Videre hadde ikke selger gitt mangelfulle opplysninger om boligens pipe jf. § 3-7. Av selskapets brev hitsettes:

"... Prinsipalt mener vi at det reklamerte forhold ikke utgjør noe avvik fra det avtalte. Jf avhl. § 3-1, § 3-10. Det må ha vært fullt ut synlig for kjøper at boligen ikke hadde pipe over tak. Viser til tidligere avgjørelse datert 14.08.2012.

Vedrørende avhendingsloven § 3-7:

Selskapet tilbakeviser at det er gitt mangelfulle opplysninger vedrørende pipen i forbindelse med salget av [eiendommen]. I selgers egenerklæringsskjema har selger krysset av for at han ikke har pipe/ildsted.

Selger ønsket på beste måte å opplyse en potensiell kjøper om alle forholdene ved boligen. Det ble derfor rekvirert en boligsalgsrapport. I denne sammenheng viser undertegnede spesielt til uttalelsen i lagmannsrettens avgjørelse i LH-2007-188096;

"Lagmannsretten peker her særlig på at det gir liten mening i å engasjere en fagkyndig til å foreta en boligsalgsrapport om man har til hensikt å holde mangler skjult for kjøperen."

I boligsalgsrapporten ble kjøper opplyst om at ildstedet er fjernet og at pipen ikke kan brukes uten at denne rehabiliteres. Bygningsdelen er videre gitt TG3 som tilsier kraftige symptomer på funksjonssvikt, sammenbrudd eller total funksjonssvikt.

På bakgrunn av det ovennevnte mener vi selger har overholdt sin opplysningsplikt.

For det tilfellet at KFFE skulle komme til at selger skulle opplyst om at han har fjernet pipeløp fra bjelkelaget på loft, ønsker vi å presisere følgende.

For at et forhold skal utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-7 må den manglende opplysningen ha virket inn på avtalen, jfr. avhl § 3-7, 2.pkt...

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Sett ut i fra opplysningene gitt ved salget måtte kjøper regne med en full rehabilitering av boligens pipeløp. Boligen er ikke markedsført med mulighet for ildsted, men derimot med at ildstedet er fjernet. Selskapet mener det ikke kan tillegges vekt at kjøper antok at det ville koste kr. 15.000,- å sette pipen i stand. Det vil være vanskelig å vite helt sikkert hva en slik rehabilitering vil koste ved avtaleinngåelse, sett hen til boligens alder.

Ut i fra en helhetsvurdering kan ikke selskapet se dette er en opplysning som ville egnet seg til å virke inn på avtalen. Viser for øvrig til tidligere avgjørelser. Det foreligger således ingen mangel etter avhl § 3-7... ”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 03.06.2013 (**bilag 17**). Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde tapt sin adgang til å gjøre skadeforholdet gjeldende overfor selskapet/selger etter avhl. § 3-10. Videre når det gjaldt avhl. § 3-7 kom sekretariatet frem til at manglende pipeløp var en opplysning som selger kjente til ved salget. Forholdet var også en opplysning kjøper hadde grunn til å få ved avtaleinngåelsen. Sekretariatet kom imidlertid til at innvirkningskriteriet i § 3-7 ikke var oppfylt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til manglende pipeløp fra loftsgulv og opp til over tak, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Sekretariatet tar først stilling til hvorvidt kjøper har tapt sin rett til å gjøre manglende pipeløp gjeldende som mangel med henvisning til avhendingsloven § 3-10.

Det følger av § 3-10 at kjøper ikke kan påberope seg forhold som kjøper kjente til eller måtte kjenne til som en mangel ved eiendommen ved avtaleinngåelsen.

Selskapet er av den oppfatning at det var godt synlig i loftsetasjen at pipen hadde blitt tatt bort. Det var også godt synlig fra utsiden at det ikke var pipe over tak. Kjøper måtte derfor ha blitt kjent med skadeforholdet før avtaleinngåelsen.

Sekretariatet er imidlertid av den oppfatning at det ikke kan forventes at kjøper har kunnskaper om boligens pipeløp utover det som kjøper ble opplyst i salgsdokumentene. Det fremgikk ikke eksplisitt av salgsdokumentene at pipeløp fra loftsgulv og opp til over tak var fjernet. Når ikke takstmann som utformet boligsalgsrapporten registrerer nevnte skadeforhold under besiktigelsen av boligen, kan det ikke forventes at kjøper avdekker manglende pipeløp på visning. Sekretariatet vil i den sammenheng også vise til bilde inntatt i skaderapporten til takstmann Røed datert 02.08.2012. På rapportens side 8 ser man boligens tak med en skorstein stikkende opp. Denne skorsteinen tilhører naboenheten, men med første øyekast er det lett å anta at skorsteinen tilhører begge boenhetene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet konkluderer derfor med at kjøper ikke måtte kjenne til at deler av boligens pipeløp var fjernet. Kjøper har således ikke tapt sin adgang til å gjøre skadeforholdet gjeldende overfor selskapet/selger etter avhendingsloven § 3-10.

Sekretariatet vurderer deretter hvorvidt manglende pipeløp fra loftsgulv og opp til over tak kan sies å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-7.

Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold 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 at opplysningene ikke ble gitt.

Help Forsikring AS viser til at selger har fjernet deler av boligens pipeløp uten å opplyse om dette ved salget.

At selger har fjernet pipeløpet i sin eiertid er ikke bestridt av selskapets side. Sekretariatet legger dette faktum til grunn, da det fremkommer av skaderapporten til takstmann Røed av 02.08.2012 at skorsteinen til boligen var intakt i september 2010. Sekretariatet finner det tilstrekkelig dokumentert at manglende pipeløp fra loftsgulv og opp til over tak er et forhold som selger kjente til ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-7.

Spørsmålet blir da hvorvidt en kjøper i alminnelighet har grunn til å regne med å få opplysning ved avtaleinngåelsen om at boligens pipeløp er fjernet fra loft og over tak, jf. vilkår nr. 2 i avhl. § 3-7.

Sekretariatet er av den oppfatning at dette spørsmålet må besvares bekreftende.

Slik sekretariatet ser det har selger opplysningsplikt overfor kjøper når han kjenner til feil ved boligen som det er behov for å utbedre. Sekretariatet er enig med Help Forsikring AS i at delvis fjerning av boligens pipeløp er et forhold som en kjøper har grunn til å regne med å bli opplyst om i forkant av avtaleinngåelsen.

Sekretariatet kommer derfor til at selger har holdt tilbake opplysninger om boligens pipe forut for avtaleinngåelsen.

Spørsmålet blir deretter om man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at kjøper ikke har fått opplysninger om at deler av boligens pipeløp er fjernet, jf. innvirkningskriteriet i avhl. § 3 7.

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 mangler pipeløp fra bjelkelaget på loft og over tak.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet frem til at en slik opplysning ikke ville ha virket inn på avtalen mellom partene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet har lagt avgjørende vekt på at kjøper både i salgsprospekt og i boligsalgsrapporten ble gjort oppmerksom på at boligens ildsted var fjernet, og at pipeløpet måtte renoveres før pipen ble tatt i bruk. Det måtte således ha vært påregnelig for kjøper at det ville påløpe kostnader til oppgradering av denne bygningsdelen. Sett hen til boligens alder måtte kjøper legge til grunn at utbedringskostnadene ville være av en viss størrelse. At det viser seg å påløpe kostnader til oppbygging av pipe med kr. 46 213,-, kan ikke sies å ha innvirket på den inngåtte avtale, sett hen til de opplysninger kjøper allerede hadde fått om denne bygningsdelen.

Sekretariatet kommer derfor til at den tilbakeholdte opplysningen om fjerning av pipeløp ikke ville hatt betydning for innholdet i avtalen mellom partene. Tilbakeholdt opplysning om pipe utgjør ingen mangel etter avhendingslovens § 3-7.

Når det reklamerte forhold ikke utgjør mangel etter avhendingsloven, kan det ikke gjøres gjeldende overfor selger/eierskifteforsikringen.”

Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved e-post datert 10.06.2013 (**bilag 18**). Av kjøpers klage hitsettes:

”... Denne side ønsker at sekretariatets vurdering overprøves av Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

Sekretariatet har gitt denne side medhold i alle anførsler med unntak av at innvirkningskriteriet er oppfylt, og det er derfor kun forholdets innvirkning som vil kommenteres i det følgende.

Som det fremgår av vedlagte korrespondanse med takstmann Gorm Kristian Røed (som også er oversendt tidligere), bør pipeløpet kunne rehabiliteres ved å senke ned et rør i pipeløpet. Det er helt normalt å rehabilitere pipeløp uten at eier pådrar seg den betydelige kostnad en gjenoppbygging medfører, og det finnes flere metoder for slik rehabilitering (se for eksempel <http://www.oslomurmester.no/content.php?pagename=pipe-skorstein>). Imidlertid er man avhengig av at pipeløpet er intakt til opp over tak. Kjøper måtte forvente kostnader til slik oppgradering, men ikke den tilleggs-kostnad det innebærer å mure opp deler av pipeløpet på nytt. Sett hen til størrelsen på den ekstrakostnad gjenoppbyggingen medfører, anføres det at forholdet er egnet til å virke inn på avtalen.

For øvrig vises det til at det av boligsalgsrapportens punkt om ”Piper og ildsteder” fremgår at pipens tetthet og funksjon ikke er kontrollert. Det er heller ikke påpekt feil ved selve pipeløpet. Når det ikke er opplyst om svakheter ved selve pipeløpet, og pipeløpets tetthet og funksjon ikke er kontrollert, er det nærliggende for en kjøper å anta at opplysningen om at rehabilitering er nødvendig knytter seg til selve ildstedet. Det vises til at takstmann skriver ”kan ikke brukes”. Pipen ”kan” brukes selv om den er gammel, men ikke uten ildsted. Dette underbygger at takstmann sikter til rehabilitering av ildsted som kritisk for at pipen faktisk kan tas i bruk. Det anføres således at kjøper ikke måtte påregne de

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

betydelige kostnader som påløper ved en gjenoppbygging av hele pipeløpet ut i fra det som er kommentert av takstmann. Videre vises det til Gulating lagmannsretts dom, LG-2012-60867, hvor lagmannsretten kom til at tilbakeholdt informasjon om at gamle rør var anbefalt å bytte ut, var egnet til å virke inn på avtalen selv om kjøper måtte regne med at avløpsanlegget var av eldre dato. Levetidsbetraktninger alene skal dermed ikke tillegges samme vekt under avhl. § 3-7 som under avhl. § 3-9 andre punktum... ”.

I e-post til KFE datert 11.06.2013 opplyste selskapet at det var enig i sekretariatets vurdering og at selskapet ikke hadde noe å tilføye utover dette (**bilag 19**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt manglende pipeløp fra loftsgulv og opp til over tak utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7.