

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE - 015 31.08.2007

Sakens omhandler: Mangel ved ildsted. Avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Fireroms leilighet fra 1958 solgt i 2004. Kjøpesummen ble satt til kr 1.600.000,-. Leiligheten ble solgt "som den er". I henhold til kjøpekontrakten § 8 fant overtakelse sted 13.09.2004. I forbindelse med bruk av kamin i stua i leiligheten oppdaget kjøperne at leiligheten ble nedsoet. Bergen feiervesen ble kontaktet, og det ble konstatert at det var en sprekk i kaminen. Det foreligger ikke takst over leiligheten fra salget. Selger har ikke opplyst om feil ved kamin/ ildsted i egenerklæringsskjemaet. Kaminen stammer fra leilighetens byggeår. Det har fremkommet udokumenterte opplysninger fra kjøper om at det ble opplyst at kaminen fungerte bra. Kjøper anfører at det er gitt uriktige opplysninger eventuelt holdt tilbake opplysninger. Anførsel om at leiligheten er i vesentlig dårligere stand enn han hadde grunn til regne med er ikke påberopt av kjøperen i forbindelse med klagen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: CA KR 20.000 – 40.000

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er om det påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-7 eller § 3-8.

Avhendingslovens § 3-7

For at det påberopte forhold skal representere en mangel etter denne bestemmelsen er det et vilkår at selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Videre oppstiller loven et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene.

Selger har overfor selskapet opplyst at hun i løpet av de tre årene hun har eid leiligheten ikke har hatt kjennskap til sprekk i kaminene. Av den fremlagte dokumentasjon fremgår det at skaden ikke var synlig uten å skru av et deksel.

Hvorvidt man legger merke til at kaminen ryker inn, vil avhenge av hvor mye det ryker inn, hvor hyppig kaminen er i bruk, farger på vegger etc. Utover at klager etter noe bruk la merke til at de nymalte hvite veggene ble sotet, er det ikke gitt opplysninger om problemets omfang. Nemnda finner det derfor ikke sannsynliggjort at selger måtte være kjent med feilen ved kaminen. KFE finner derfor at forholdet ikke utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

Avhendingslovens § 3-8

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I henhold til avhendingslovens § 3-8 er selger ansvarlig dersom det forut for avtaleinngåelsen er gitt en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

For at opplysningen skal være å anse som uriktig i lovens forstand må den være konkret og i en viss utstrekning spesifisert. I tillegg må kjøper ha hatt grunn til å stole på opplysningen. Det vises i denne sammenheng til Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90.

Det er klager som har bevisbyrden for hvilke opplysninger som er gitt i salgsprosessen. Ut fra de foreliggende opplysninger, finner nemnda det ikke sannsynliggjort at selger skal ha gitt positivt uriktige opplysninger om kaminen under visning.

I salgsdokumentasjonen var det opplyst at leiligheten hadde kamin og at den utgjorde en leilighetens varmekilder. At det viser seg at kaminen ikke lenger fungerer slik opprinnelig tiltenkt, ved at det ryker noe inn under bruk, er ikke tilstrekkelig til at de gitte opplysninger er å anse som uriktige i lovens forstand. Feilen ved kaminen utgjør derfor heller ingen mangel etter avhendingslovens § 3-8.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i SKFE sak nr 11874-002-129 av 13.08.2007.

Fireroms borettslagsleilighet bygget i 1958 ble i 2004 solgt "som den er" for kr 1.600.000,- jfr kjøpekontrakt (**bilag 1**).

Av salgsprospektet fremgår det at oppvarming er "Elektrisk/kamin" (**bilag 2**).

Bergen brannvesen besiktiget ildstedet 21.02.2005. Det ble da utferdiget bruksforbud for ildstedet (**bilag 3**).

Kjøperne reklamerte 08.06.2005. Kjøperne redegjorde for besiktigelsen utført av Bergen brannvesen og at de etter bruk av kaminen registrerte at leiligheten ble nedsotet. Det ble anført at selgerne har holdt tilbake informasjon eller gitt uriktige opplysninger. Det anføres videre at leiligheten er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøperne hadde grunn til å regne med. (**bilag 4**)

I brev datert 27.07.2005 imøtegår selskapet kjøpernes anførsler (**bilag 5**). Det anføres det ikke er gitt uriktige opplysninger eller holdt tilbake opplysninger. Det anføres også at forholdet ikke medfører at leiligheten er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøperne hadde grunn til å regne med. I forhold til avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 anføres at

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I selgers kommentar til reklamasjonen kan vi ikke se at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger.

I forhold til avhendingsloven § 3-9 anføres det at det forhold at huset selges ”som det er” innebærer

Selger har fraskrevet seg ansvar for eventuelle skjulte feil- dette ansvaret er overført til deg som kjøper.

I praksis innebærer dette at du må ta ansvar for feil og mangler som må være forventet i forhold til hvilken stand boligen er i. En brukt bolig vil – naturlig nok – ofte ha svakheter som en ny bolig ikke har; det være seg slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard, etc. Dette er forhold man må forvente ved kjøp av en eldre bolig, og kostnader forbundet med utbedring av slike forhold kan ikke kreves erstattet av selger.

Krav mot selger vil med andre ord bare kunne fremmes dersom forholdet utgjør vesentlig avvik fra forventet stand...

Det anføres at utbedringskostnadene utgjør en relativt begrenset del av kjøpesummen og at det derfor ikke utgjør et vesentlig avvik fra eiendommens forventbare stand.

I brev datert 16.01.2006 fra Jussformidlingen anføres det at selgeren har gitt uriktige opplysninger når det på visningen ble opplyst om at kaminen fungerte godt (**bilag 6**). Det anføres videre at det er holdt tilbake opplysninger når det ikke opplyses om at kaminen er ødelagt. Det gjøres gjeldende at selger måtte kjenne til dette da kjøper ble oppmerksom på det etter kun et par gangers bruk. Det anføres at siden forholdet var skjult kunne ikke kjøper oppdage det på visning. Videre gjøres det gjeldende at det har virket inn på avtalen at forholdet ikke var kjent for kjøper, da kaminen er en sentral del av stua både som varmekilde og møbel. De store kostnadene ved utbedring ville også hatt betydning for avtalen.

Ved brev datert 03.03.2006 fastholder selskapet sine anførsler (**bilag 7**). Slik selskapet ser det er opplysningsplikten ikke misligholdt. Selskapet gjør gjeldende at *En 48 år gammel kamin kan ikke erstattes av selger med en ny. Det må foretas fradrag for elde og slitasje.*

Ved brev datert 30.03.2006 klager kjøperne Protector Forsikring ASA inn for forsikringsklagekontoret (**bilag 8**). Det gjøres gjeldende at selger måtte kjenne til forholdet ved kaminen da selger hadde bodd i leiligheten og det ved visningen ble informert om at kaminen varmet bra. Det anføres derfor at selgeren holdt tilbake opplysninger i strid med avhendingsloven § 3-7. Det gjøres gjeldende at siden kaminen var eneste fastmonterte varmekilde i stua måtte selgeren kjenne til at kaminen hadde en slik feil som den aktuelle. Det anføres videre at opplysningene i prospektet om kaminen som varmekilde er uriktige opplysninger, slik at det foreligger ansvar etter avhendingsloven § 3-8.

I brev datert 07.11.2006 fra forsikringsklagekontoret bes selskapet vurdere saken på nytt (**bilag 9**). Forsikringsklagekontoret antyder at mangelsansvar etter §§3-7 og 3-8 kan være aktuelt. Forsikringsklagekontoret drøfter mangelsansvar etter § 3-9. Det uttales at utbedringskostnadene på kr 34.640,- beløpsmessig er i underkant av hva som skal til for at det er vesentlig, men at

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

kjøpers forventning om å bruke kaminen som eneste varmekilde tilsier at det er et vesentlig avvik fra forventbar stand.

KFE bes ta stilling til hvorvidt det foreligger en mangel etter avhendingsloven §§3-7 og 3-8. Sekretariatet gjør oppmerksom på at klagen må antas ikke å gjelde avhendingsloven § 3-9, selv om denne er påberopt på et tidligere tidspunkt i saksgangen.