

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 046

05.11.2007

Saken omhandler: Brudd på opplysningsplikten (avhl. § 3-7)

Ved kjøpekontrakt av 09.06.05 ervervet kjøper halvpart av tomannsbolig oppført i 1947 for en kjøpesum på i alt kr 1 875 000,-. Etter overtakelsen den 11.07.05 reklamerte kjøper over mangler ved det elektriske anlegget og viste til at selger ved kontroll i 2004 var informert om diverse feil ved anlegget. Selger hevdet å ha informert muntlig om forholdet og at gjenstående mangler var bagatellmessige. Selskapet avviste ansvar og viste til opplysningene i salgsdokumentasjonen, samt at feilen ikke hadde virket inn på avtalen mellom partene.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 15 000,- (Kjøpers krav)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda skal ta stilling til er hvorvidt selger har misligholdt sin opplysningsplikt slik at den manglende funksjonen i varmekablene utgjør en mangel etter 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 forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det er klager som har bevisbyrden for at selger "måtte" kjenne til forholdet. Videre oppstiller loven et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene.

Av dokumentasjonen fremgår det at selger kjente til de forhold reklamasjonen omfatter. I sin tilbakemelding til selskapet, anfører imidlertid selger at klager ble orientert om forholdene under visning. Det er selger som har bevisbyrden for at en opplysning er formidlet til kjøper på en tilfredsstillende måte. Ut fra sakens dokumenter, finner nemnda det ikke sannsynliggjort at klager ble informert om feilene. I vurderingen legges det derfor til grunn at selger har unnlatt å opplyse om forholdet.

Spørsmålet blir etter dette om den tilbakeholdte opplysningen har virket inn på avtalen mellom partene. De deler av det elektriske anlegget som reklamasjonen omhandler gjelder etter det opplyste den del av anlegget som stammer fra 1947. De deler som ikke knytter seg til en ren vedlikeholdsmessig oppgradering vurderes til å være av

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

bagatellmessig karakter. Nemnda har derfor kommet til at den tilbakeholdte opplysningen ikke har virket inn på avtalen. Det vises her til at utbedringskostnadene, i alt kr 15 000,-, objektivt sett er å anse som bagatellmessige i forhold til kjøpesummen og anleggets alder. Det har derfor formodningen mot seg at klager ville ha betalt mindre dersom han var kjent med de faktiske forhold. KFE slutter seg her til Forsikringsklagekontorets vurdering av saken i brev av 20.09.06.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Vedlagt følger Forsikringsklagekontorets redegjørelse i sak 20060780 EB(LL) av 34.04.2007