

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 084

26.05.2008

Saken omhandler: Uriktige opplysninger om bad.

Enebolig, oppført i 1993, ble i februar 2007 solgt "som den er" for kr. 2.100.00,-. Overtakelsen fant sted 18.04.2007. Fire måneder etter overtakelse reklamerte kjøper til selskapet over ufagmessig utført arbeid på baderommet. Det ble anført at det ble gitt uriktige opplysninger i selgers egenerklæringsskjema, da det var opplyst at arbeidet var utført av fagfolk. Selskapet avviste ansvar på bakgrunn i at opplysningene i egenerklæringsskjemaet ikke var uriktige, samt at de reklamerte forhold burde ha blitt oppdaget på visningen. Kjøper klaget saken inn til KKFE, men fikk igjen avslag for sitt krav. Kjøper klaget på ny saken inn til selskapet og opprettholdt sitt standpunkt om uriktige opplysninger vedrørende baderommet. Selskapet avslo igjen klagen og anførte at forhold som ikke er synlige på visning ikke kan anses som mangler i henhold til avhl § 3-10. Kjøper har klaget saken på ny inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, og saken vil nå bli behandlet av Klagenemnda.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 56.000,- eks. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er om det påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-8. I henhold til bestemmelsen 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 en opplysning 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 her til Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 90.

Spørsmålet i foreliggende sak er hvorvidt klager kunne legge til grunn at også badets tettesjikt var skiftet i forbindelse med flisleggingen i 2005.

I vurderingen av om det er gitt en uriktig opplysning, må det samlede informasjonsbilde sees under ett. Det er gitt opplysninger om at badet ble pusset opp både i salgsoppgaven og selgers egenerklæringsskjema.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Av salgsoppgaven fremgår det at ett av eiendommens bad ble pusset opp i 2005 med ”... stilfulle mørke fliser på gulv og vegg.” I punkt 2.2. i selgers egenerklæringsskjema, fremgår det at det ble lagt nye fliser under 5 år før salget fant sted. Som tilleggsbemerkninger er det videre opplyst: ”Nye fliser lagt på bad hoved etg. lagt oppå godkjent fuktsperre, utført av B. Watne.”

Dersom disse opplysningene leses i sammenheng, er en naturlig forståelsen av den samlede informasjon at badet ble pusset opp i 2005 ved at det ble lagt nye fliser på gulv og vegg. Hvorvidt disse er lagt av selger eller Block Watne er imidlertid uklart. Dette er imidlertid ikke avgjørende for saken.

Det sentrale i saken er at det kun er presisert at nye fliser ble lagt for mindre enn 5 år siden. Informasjonen i salgsdokumentasjonen gir ingen opplysninger om alderen på badets tettesjikt og det må derfor legges til grunn at dette er fra byggeåret.

Da det er lagt nye fliser og det ikke gis informasjon om alderen på det underliggende tettesjikt finner nemnda ikke at det er gitt uriktige opplysninger om badet. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingslovens § 3-8. Nemnda finner også grunn til å bemerke at det ikke er påvist at badet ikke tilfredstiller funksjonskravene. Badet er tett, slik det skal være.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-200.

Enebolig oppført i 1993, ble i februar 2007 solgt ”som den er” for kr 2.100.000,- jf, kjøpekontrakt (bilag 1).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave. Fra salgsoppgaven hitsettes:

Standard:

Det ene badet ble oppusett i 2005 med stilfulle mørke fliser på gulv og vegg, vask i glass utførelse og dusjkabinett.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Av selgers egenerklæring (**bilag 3**) ble det opplyst om følgende:

Pkt. 2.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Ja.

Pkt. 2.2 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og av hvem, og om det ble skiftet sluk. Svar: Nye fliser lagt på bad hovedetg., lagt oppå godkjent fuktsperre, utført av B.Watne.

Kjøper overtok boligen 08.02.2007 (**bilag 1**). Ved brev av 19.08.2007 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 4**). Det ble reklamert over mangler vedrørende badegulvets fliser. I reklamasjonen anførte kjøper:

"Etter min mening foreligger det en mangel på eiendommen. Det begrunner jeg på følgende måte: I 2005 ble badet i hovedetasjen nyoppusset med nye fliser lagt oppå godkjent fuktsperre. Dette arbeidet skal i følge egenerklæringsskjema ha vært utført av fagfolk. I følge takstmannen er dette arbeidet ikke fagmessig utført som har resultert i at det oppstod flere mangler... Manglene er så mange at badet må komplett fornyes for å utbedre disse".

Vedlagt reklamasjonen fulgte skadetakst fra Jan Willy Fjetland datert 16.08.2007 (**bilag 4**). Rapporten avdekket mangler ved sluket. Det manglet fugemasse i overgangene i hjørnene, samt store sprang mellom flisene. Fra skadetaksten hitsettes:

Konklusjon:

Dette flisarbeidet er meget amatørmessig utført og det er stor fare for at sluken ikke holder tett. Ny eier har ikke greie på håndverksarbeid og var ikke klar over at badet ikke var fagmessig utført.

Utbedringskostnadene for skadene ble i skaderapporten satt til kr. 56.000,- eks. mva.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev av 04.09.2007 (**bilag 5**). Selskapet påpekte at det i egenerklæringsskjemaet ikke var opplyst at badet var utført av fagfolk, men at flisene var nye og fuktsperren var lagt av Block Wathne. Når det gjaldt flisarbeidet var dette forhold som burde vært oppdaget på visningen, og slike synlige forhold utgjorde ingen mangel etter avhl § 3-10. Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl § 3-9, 2.pkt uttalte selskapet:

"Når det gjelder sluk, fremgår det av skadetaksten at dere har fremlagt at det er "fare for at sluken ikke holder tett". Vi der det for øvrig slik at så lenge man bruker badekar/ dusjkabinett på badet, og vannet vil renne ordentlig ned i sluket, vil ikke dette være noe problem. Imidlertid må man alltid holde et sluk rent ved å rense dette for hår osv. for å hindre at sluket går tett og at vannet blir stående på for høyt nivå. For øvrig anbefales ikke å dusje rett på vegger og gulv i et bad fra 1993. Vi kan ikke se at eventuelle feil ved sluk utgjør en mangel etter avhl § 3-9, 2.pkt. Kravet her er at feilene samlet sett må sette eiendommen i vesentlig dårligere stand enn hva man kunne forvente. Dette kravet anses ikke oppfylt ved at sluket muligens er mangelfullt".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper klaget saken inn til KKFE ved brev av 08.10.2007 (**bilag 6**). Kjøper var uenig i selskapets avgjørelse.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i oversendelsesbrev av 11.10.2007 (**Bilag 7**). I brevet bemerket selskapet:

"Badet i seg selv er ikke nytt. Det er kun fliser som er nye, jfr. egenerklæring. Flisene er lagt av selger selv. Det er krysset av "ja" i spørsmål i egenerklæring om det er gjort arbeider av ufaglærte personer.

Flere av de forhold det er reklamert på er synlige, jfr. vedlagte bilder. Sluket er fra byggeår, og har alltid vært slik det er uten skade. Det er heller ikke dokumentert faktisk skade i forbindelse med sluket".

Klagekontoret for Eierskifteforsikring avslo kjøpers krav ved brev av 25.10.2007 (**bilag 8**). Sekretariatet vurderte først om det forelå manglende opplysninger etter avhl § 3-7, og fant på bakgrunn av de fremlagte opplysninger at dette ikke var tilfelle. Sekretariatet uttalte:

"Det er i selgers egenerklærings skjema gitt opplysninger om arbeidet som har blitt utført på badet. Det er videre opplyst at det er utført bygningsmessige arbeider, uten at dette knyttes konkret til baderommet. De opplysninger som er gitt om oppussingen av badet er uklare, og det er dermed betydelig tolkningstvil til hva det faktisk opplyses om. Sekretariatet vurderer opplysningene gitt i feltet for tilleggs kommentarer som upresise, da det ikke fremgår tydelig om det er kun om fuktsperren som er lagt av Block Watne eller om det er hele badet. Det er derfor vanskelig for sekretariatet å ta stilling til om det er holdt tilbake opplysninger. Da det er kjøper, som kravstiller, som har bevisbyrden for at de faktiske forhold er slik han påberoper seg anser sekretariatet den foreliggende uklarhet for å innebære at bevisbyrden ikke er oppfylt. Sekretariatet finner imidlertid at det er opplyst om at det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer. Det bemerkes at dette medfører en klar oppfordring for kjøper til å undersøke nærmere, herunder avdekke hva som skal være utført av ufaglærte".

Sekretariatet bemerket videre at pga tolkningstvilen knyttet til opplysningene i egenerklærings skjemaet hadde ikke klager oppfylt sin bevisbyrde, og det forelå således ikke en mangel etter avhl § 3-8.

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl § 3-9, 2.ledd bemerket sekretariatet at ut fra selgers egenerklæring og salgsoppgave kunne ikke kjøper forvente mer av et to år gammelt bad. Dette talte for at kjøperne hadde en berettiget forventning om et bad i god stand og med lang restlevetid.

Til slutt bemerket sekretariatet følgende:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Slik sekretariatet vurderer den fremlagte takstrappport er det ikke godtgjort at badet slik det fremstår pr i dag medfører noen fare for skade på bygningsmassen. Sekretariatet finner på den bakgrunn at en utbedring av forholdet kun vil ha betydning for badets utseende. Det må legges til grunn at kjøper har gjort seg kjent med hvordan badet fremsto i forbindelse med visningen. Kjøper kan ikke ha en berettiget forventning om et bad som er finere enn det han ser på visning med mindre dette er avtalt mellom partene. Det bemerkes for øvrig at kjøper som følge av opplysningene om at det er utført bygningsmessige arbeider på eiendommen vil ha en klar oppfordring om å undersøke nærmere hva dette dreier seg om. Når han ikke gjør det anses han for å ha akseptert risikoen knyttet til dette".

Ved brev av 17.12.2007 klaget kjøper på ny inn til selskapet (**bilag 9**). Kjøper anførte at det pga av mangelfull flislegging hadde oppstått en direkte skade på bygningsmassen. Kjøper fastholdt sitt standpunkt om at det i egenerklæringen var opplyst om at det var fagpersonell som hadde utført arbeidet med flislegging samt fuktsperring. Vedlagt fulgte vurdering fra Sparebank 1 Skadeforsikring AS (**bilag 9**). De uttalte at skaden ikke ville være omfattet av deres forsikring, men var regulert av eierskifteforsikringen.

Selskapet av slo på nytt kjøpers krav, og opprettholdt sitt tidligere inntatte standpunkt ved brev av 19.12.2007 (**bilag 10**). Selskapet uttalte følgende:

"Når det gjelder det faktum at flisene ikke er fagmessig utført, henviser vi til selgers egenerklæring, hvor det er kryssset av "ja" i spørsmål om det er gjort arbeider av ufaglærte i boligen. Det at flisene og fugene ikke er fagmessig utført vises også helt klart av bilder dere har sendt inn. Forhold som er synlige på visning anses ikke som mangler etter avhendingsloven, jfr. avhl. § 3-10".

Kjøper ba om å få saken behandlet av Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved brev av 18.01.2008 (**bilag 11**).

KFE bes ta stilling til hvorvidt selger kan sies å ha misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til avhl § 3-8.