

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 070

30.01.08

**Saken omhandler:** Feil kobling av vannrør, §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

3-roms eierleilighet oppført i 1968, ble i april 2007 solgt "som den er" for kr 1.890.000,-. Overtakelsen fant sted 01.06.2007. Like etter overtakelsen oppdaget kjøper at naboileiligheten i etasjen over kjøpers leilighet mottok vann fra kjøpers varmtvannsbereder, slik at naboen i 2.etasje ble forsynt med varmtvann for kjøpers regning. Selskapet avviste ansvar på bakgrunn av at selger ikke kunne sies å ha hatt kjennskap til forholdet, samtidig som at feilkoblingen ikke gjorde at boligen avvek vesentlig fra det objektivt sett forventbare, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Kjøper påklaget saken til KKFE, hvorav Sekretariatet avviste saken for behandling på bakgrunn av at saken måtte avgjøres ut i fra umiddelbar bevisførsel med parts- og vitneforklaringer. Kjøper har påklaget saken inn til KFE, og fastholder sitt krav om at selger måtte ha hatt kjennskap til feilkoblingen, det ble gitt uriktige opplysninger i forbindelse med salget, samtidig som at feilkoblingen representerer et vesentlig avvik fra forventet stand.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: min. kr 43.187,50,-.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til er om det påberopte forhold utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-7, § 3-8 eller § 3-9 annet punktum.

### Avhendingslovens § 3-7 og 3-8

I henhold til bestemmelsene, er selger ansvarlig dersom det forut for avtaleinngåelsen er gitt uriktig, eller holdt tilbake negative opplysninger om omstendigheter ved eiendommen og opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

Med bakgrunn i de faktiske opplysninger som foreligger i saken, finner nemnda det ikke sannsynliggjort at selger måtte ha hatt kjennskap til forholdene knyttet til varmtvannsberederen.

Nemnda kan heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger i salgsdokumentasjonen om varmtvannsberederens plassering. Salgsdokumentene inneholder heller ikke

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

informasjon om fellesutgiftenes størrelse. Følgelig er det heller ikke gitt uriktige opplysninger om dette forhold.

Nemnda finner etter dette ikke at forholdet utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-7 eller § 3-8.

### Avhendingslovens § 3-9 annet punktum

For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Nemnda bemerker at den ikke deler selskapets omfatning om at man i vurderingen må dele utbedringskostnadene mellom de to seksjonene. Selv om de fulle utbedringskostnadene legges til grunn, finner imidlertid ikke nemnda at forholdet utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum. Eiendommen må anses for å være i dårligere stand enn klager kunne forvente, men ikke i vesentlig dårligere stand, slik bestemmelsen krever.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

---

Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-208.

3-roms eierleilighet ble i april 2007 solgt "som den er" for kr 1.890.000,- jf. kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsprospekt m/ verdi- og lånetakst og selgers egenerklæring (**bilag 2**). I salgsprospektet fremgikk det:

### **Bebyggelsen:**

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Bygget går over to etasjer, denne leiligheten ligger i 1.etasje.*

Av verdi- og lånetakst (**bilag 2**) hitsettes:

**Pkt. 315 Sanitærutstyr:**

*... Varmtvannsbereder i bod ved inngang.*

I selgers egenerklæring (**bilag 2**) ble det blant annet opplyst:

*Pkt. 11.1: Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektriske installasjoner? Svar: Ja.*

Kjøper overtok boligen 01.06.2007 (**bilag 1**). Ved brev av 20.09.2007 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 3**). Det ble reklamert over at leiligheten i etasjen over kjøpers leilighet mottok vann fra kjøpers varmtvannsbereder, slik at naboileiligheten i 2.etasje ble forsynt med varmtvann for kjøpers regning. Både vannrøret som førte varmt vann og kaldt vann opp til badet i naboileiligheten var feilkoblet til kjøpers varmtvannstank (to rør). Det ble vist til at forholdet ikke ble opplyst i salgsprospekt eller av selger/megler. Vider anførte kjøper:

*"Feilkoblingen innebærer så vidt jeg forstår at hvis jeg stopper vanntilførselen til min leilighet med hovedstoppekranen for min seksjon, så stopper jeg også vanntilførselen til badet i seksjonsnr. 2. På denne bakgrunn gjør jeg gjeldene at det foreligger en vesentlig mangel ved min leilighet etter lov om avhending av fast eiendom 03.07.1992 nr. 93 som selger er ansvarlig for overfor meg".*

Kjøper krevde å få mangelen rettet så fort som mulig. Videre krevde hun erstattet det økonomiske tap hun hadde lidt og kom til å lide som følge av at seksjonsnr. 2 hadde benyttet seg av varmt vann for kjøpers regning siden 1.juni 2007, og fortsatt gjorde det.

Ved brev av 24.09.2007 ba selskapet kjøper om å innhente dokumentasjon fra fagkyndig person vedrørende årsaken og omfanget av feilene, samt en oversikt over utbedringskostnadene til det reklamerte forhold (**bilag 4**).

Kjøper oversendte på e-post av 27.09.2007 tilstandsrapport med pristilbud fra Wien og Lie Rørleggerbedrift AS datert 25.09.2007 (**bilag 5**). I rapporten ble det avdekket:

*"Beskrivelse: ... Det er fremkommet at i forbindelse med seksjonering av denne bolig fra 1 til 2 enheter, er det uteglemt og skille varmtvann til 2 separate systemer. I dag har badet i leilighet 2 etg varmtvann fra leilighet under, det er tydelig at det ikke er gjort noe forsøk på å skille dette da leiligheten ble bygget om til 2 leiligheter".*

Utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr. 34.550,- eks. mva.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon ved brev av 28.09.2007 (**bilag 6**). Selskapet hadde forelagt reklamasjonen for selger, og hun opplyste at hun ikke hadde kjent til den anførte feilen. Vedrørende manglende/uriktige opplysninger anførte selskapet:

*"Det at forholdene ble oppdaget av rørlegger, tyder på at forholdene ligger utenfor det selger kunne ha kjennskap til. Vi mener og at det har formodningen mot seg at selger har vært kjent med dette forhold, ettersom hun neppe ville godtatt å betale naboens vannregning dersom hun hadde vært klar over det. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier at selger kjente til manglene".*

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt anførte selskapet at utgiftene til omkobling av rørene måtte deles med naboen etter forholdstall, og at utbedringskostnadene for kjøper da ville bli for små til at det forelå en mangel.

Kjøper påklaget selskapets avslag ved brev av 02.10.2007 (**bilag 7**). Kjøper fastholdte at selger måtte ha kjent til forholdet, og anførte:

*"Det er ikke mulig å være i aktsom god tro med hensyn til mangelen når man har bodd i boligen (snr.1) i 2-3 år, slik selger har gjort, med h.h.v. en og to personer boende i snr. 2 annenhver uke som benytter varmt vann fra varmtvannsberederen i snr. 1. Selger må ha forstått at hun ble tappet for varmt vann. I det minste var det uaktsomt av henne om hun ikke forstod det; jeg oppdaget mangelen etter å ha bodd i boligen i drøye tre uker fordi jeg har for lite varm vann, fordi jeg var tom for varmt vann tidlig en morgen før jeg hadde brukt vann i det hele tatt, fordi vannrøret som fører varmt vann fra min varmtvannsbereder (som er synlig og lett tilgjengelig for berøring i min entre) har vært glovarm selv om jeg ikke har benyttet varmt vann på mange timer, samt fordi trykket/strålen i springen og dusjen synker når det tappes vann på badet i snr. 2 samtidig som jeg benytter vann. På bakgrunn av dette skrudde jeg av min varmtvannstank og undersøkte om snr. 2 da fikk varmt vann, og fikk bekreftet min mistanke om at snr. 2 får varmt vann fra min varmtvannsbereder. Etter det tilkalte jeg rørlegger for å kartlegge retting av mangelen. Selger er fullt ut ansvarlig for mangelen overfor meg. Det vil si hun er ansvarlig for å frakoble snr. 2 min varmtvannsbereder. Kostnadsfordeling mellom snr. 1 og 2 er meg uvedkommende. Det er et forhold mellom selger og eier av snr. 2".*

Selskapet avsto igjen kjøpers krav ved brev av 02.10.2007 (**bilag 8**). Selskapet hadde kontaktet selger en gang til, og hun opplyste at hun aldri hadde gått tom for varmtvann så lenge hun bodde i boligen. Når det gjaldt opplysningsplikten anførte selskapet videre:

*"Det gjøres oppmerksom på at opplysningsplikten etter avhendingsloven § 3-7 omfatter forhold som selger kjente eller måtte kjenne til. Dersom selger ikke faktisk er kjent med et forhold, omfattes det ikke av § 3-7. For oss har det formodningen klart i mot seg at selger så mye som 3 år har betalt frivillig for naboens varmtvann. Dette ville hun selvfølgelig ikke gjort dersom hun*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*var klar over de faktiske forhold. Vi antar at det må dreie seg om en god del penger for at selger, og ser det derfor som lite sannsynlig at dette var noe hun gjorde frivillig og uten å reagere”.*

Ettersom det i dette tilfellet var snakk om en skjult mangel, måtte mangelsvurderingen gjøres etter bestemmelsen i avhl. § 3-9, 2.pkt:

*”På bakgrunn av at utbedringskostnadene er forholdsvis beskjedne, kan vi ikke se at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Vi fastholder også at utgiftene til å omlegge vannledninger skal deles etter sameierbrøk. Det vises til at dette er et sameie, og da er det naturlig at utgifter som angår begge seksjonene skal deles etter brøk. Eier av seksjon over, hvis vannrør er feilkoblet, må selvsagt ta del i utgiftene forbundet med å omlegge egne ledninger”.*

Kjøper ble i slutten av brevet informert om adgangen til å klage saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE).

Kjøper klaget saken inn til KKFE ved brev datert 19.10.2007 (**bilag 9**). Kjøper anførte at selskapet hadde lagt til grunn uriktig jus når det krevde at selger faktisk måtte ha kjent til forholdet for at det skulle foreligge en mangel. Vurderingen måtte bli etter hva en normal, aktsom person ville forstått. Kjøper anførte blant annet at selger måtte ha merket at vanntemperaturen varierte, trykket varierte (ble mindre) når det ble tappet vann på badet i snr. 2, samtidig som at det bråkte i vannrørene til kjøper når det ble benyttet vann på badet i snr. 2. Når det gjaldt selskapets anførsel vedrørende at selger ikke kjente til tappingen ble det anført:

*”:...Protector legger til grunn at selger ikke kan ha forstått at hun ble tappet for varmt vann fordi hun har betalt for det vannet naboen har tappet henne for; det koster mye mer å utbedre mangelen enn å betale det koster mer i strøm ved at snr. 2 benytter varmtvann fra snr. 1 i noen år. Det koster i følge opplysninger fra Enøk med nåværende strøm- og nettleiepriser ca. NOK 1200 per år å ha snr. 2 på varmtvannsberederen mot ifølge rørlegger Wien minimum ca. NOK 43 200 å utbedre. Hadde selger opplyst om mangelen ved salget ville hun fått en prisreduksjon tilsvarende utbedringskostnaden. Hun har bodd i leiligheten i 2-3 år, hvilket innebærer at hun med dagens strøm- og nettleiepriser har hatt et økonomisk tap p.g.a. feilen på ca. NOK 3000-4000 (altså godt under 10 % av utbedringskostnaden). At hun har betalt for naboen's varmtvann kan derfor etter mitt syn ikke være noe avgjørende argument i favør av selgeren i denne saken”.*

Kjøper anførte videre at hun ble gitt en uriktig opplysning forut for salget ettersom det i salgsprospektet ble opplyst at det fulgte med egen varmtvannsbereder til leiligheten. Forholdet var således en mangel i henhold til avhl. § 3-8. Kjøper fastholdte i tillegg anførselen om at forholdet gjorde at boligen avvek vesentlig fra forventbar stand, jf. § 3-9, 2.pkt.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedlagt klagen til KFFE fulgte brev fra kjøpers nabo i snr. 2 datert 05.10.2007 (**bilag 10**). I brevet nektet naboen å dele på rørleggerutgifter til utbedring av feilkoblingen. Naboen viste til at feilkoblingen skyldes feil i rørleggerarbeid fra 2000.

Selskapet innga sine kommentarer til KFFE ved brev av 22.10.2007 (**bilag 11**). Selskapet var ikke enig i at forholdet var noe som kjøper måtte ha kjent til, jfr. Avhl. § 3-7. Det ble vist til at ulike personer hadde ulik årvåkenhet for forhold som dette. Selskapet viste til "takstmannsdommen" (Rt. 2001 s. 369) hvor kunnskapskravet etter § 3-7 ble omtalt som et krav om forsett eller grov uaktsomhet. Når det gjaldt kjøpers påstand om uriktig opplysning etter § 3-8 fremgikk det av taksten at det var "varmtvannsbereder i bod ved inngang". selskapet kunne ikke se at dette var en uriktig opplysning etter § 3-8.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avviste saken for behandling ved brev av 30.10.2007 (**bilag 12**). Av brevet hitsettes:

*"Sekretariatet finner at det ikke kan ta stilling til saken ut fra de foreliggende opplysninger. Slik sekretariatet vurderer denne saken står det ord mot ord, og en vurdering av partenes forklaringer vil ikke kunne foretas på en betryggende måte gjennom skriftlig saksbehandling. For å få til en tilfredsstillende vurdering av forholdet måtte man ut fra sekretariatets vurdering hatt umiddelbar bevisførsel med parts- og vitneforklaringer. Klagekontoret for Eierskifteforsikring har ikke anledning til å motta umiddelbar bevisførsel og saken må derfor avvises fra realitetsbehandling".*

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev av 15.11.2007 (**bilag 13**). Det ble fastholdt at selger måtte ha kjent til feilkoblingen i vannrørene, ettersom kjøper avdekket mangelen kort tid etter innflytting. Videre viste kjøper til at selger i sitt egenerklæringskjema under pkt. 11.1 og 11.2 hadde krysset av for at selger hadde kjennskap til utførte arbeider på vann/avløp og eller elektrisk anlegg, uten at det hadde blitt utdypet nærmere i kommentarfeltet. En uteblivelse av slik informasjon ble ansett som at det hadde blitt gitt ufullstendige opplysninger og således gitt et ufullstendig bilde av forholdene vedrørende avløp/vann i leiligheten. Vedrørende uriktige opplysninger etter § 3-8 anførte kjøper:

*"I forbindelse med kjøpet av leiligheten ble Nina Caspersen gitt opplysning om at det ikke er noen faste fellesutgifter i sameiet. Dette kan også sluttet av prospektet. På visning ble hun videre opplyst om samt vist at det fulgte egen varmtvannsbereder til leiligheten, som er plassert i boden, og som går på strømmåleren i hennes seksjon. Ettersom den faktiske situasjonen er at hun deler sin varmtvannsbereder med snr. 2, så ble hun følgelig etter min oppfatning gitt uriktige opplysninger om leiligheten".*

\*\*\*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt selger har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Videre blir spørsmålet om feilkobling av vannrør gjør at boligen avviker vesentlig fra det objektivt sett forventbare etter avhl. § 3-9, 2.pkt.