

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 234 06.12.10

Saken omhandler: Ødelagt kloakkrør, avhl. § 3-7.

Enebolig oppført i 1956, ble i mars 2009 solgt ”som den er” for kr. 3 720 000,-. Overtakelsen fant sted 19.06.2009. I juni 2010 reklamerte kjøper til selskapet over skader på kloakkrør. Selskapet avsto reklamasjonen da forholdet var utbedret uten at selger hadde fått anledning til å rette for egen regning og at forholdet ikke utgjorde et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. I klagen til KKFE, fulgte erklæringer fra to av naboene hvor det fremgikk at selger hadde vært kjent med at kloakkledningene måtte skiftes forut for avtaleinngåelsen. I sin vurdering kom KKFE til at selger ikke hadde tapt sin adgang til å gjøre krav gjeldene. Forholdet utgjorde imidlertid ingen mangel, da selgers tilbakeholdte opplysning ikke kunne ansees for å ha virket inn på avtalen mellom partene.

ØKONOMISK OMFANG: Kr. 18 859,50,- inkl. mva

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med KKFE sin avgjørelse av 13.10.10. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Nemnda bemerker likevel at denne saken skiller seg fra KFE-233, selv om det også der var tale en utbedring selger kjente til at måtte foretas. Det vises i denne sammenheng til at det i herværende saken er tale om vesentlig lavere utbedringskostnader og at det her heller ikke dreier seg om et aktualisert kommunalt pålegg. Kloakkrørene i saken her var videre over 50 år gamle, slik at klager under enhver omstendighet måtte påregne at det ville kunne være behov for utskifting av disse, med tilhørende kostnader, i relativt nær fremtid.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Christoffersen. Sekretær: Brodtkorb
Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-768

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Enebolig ble i mars 2009 solgt "som den er" for kr. 3 720 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 4**)

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 1**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst:

"... *midtseksjon i rekkehus oppført i 1956...*

... boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble kjøper opplyst at selger kjøpte boligen i 2002 og hadde bodd i boligen i 6,5 år. Videre fikk kjøper opplyst:

"**Pkt. 5.** Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør ...? Svar: Nei

Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget/andre installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr? Svar: Ja skiftet jordfeilbryter lagt om ledninger > faglært Memoelektro

Pkt. 10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp eller el-anlegg, herunder oljetank og liknende? Svar: Se pkt 9

Pkt. 17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Svar: Nei."

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 26.02.09(**bilag 2**) Av rapporten hitsettes:

"... **Teknisk verdiberegning**

Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som nybygg):

| | |
|--|---------------------------|
| <i>Rekkehus:</i> | <i>2 380 000,-</i> |
| <i>Garasje:</i> | <i>80 000,-</i> |
| <i>Sum normale byggekostnader</i> | <i>2 460 000,-</i> |
| <i>Fradrag (alder, utidsmessighet,</i> | <i>300 000,-</i> |
| <i>Vedlikeholdsmangler, tilstandsvekkelser</i> | |

Kjøper overtok boligen 19.06.09 (**bilag 4**). I brev av 10.06.10 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") (**bilag 5**). Det ble reklamert over skade på kloakkrør. Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte brev til enhetseierne i xxxxxxx nr 23 B, C og D fra eieren av 23 A datert 02.06.10. (**bilag 5**). Fra det vedlagte brevet hitsettes:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"Jeg fikk i dag telefon fra Olimb AS. De kan starte rehabiliteringen onsdag til uken, 09.06.10. Tidligere har vi fått beskjed om at det vil ta tre dager... "

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 17.06.2010 (**bilag 6**). Avslaget var grunnet i at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, jf avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Ved brev av 20.08.10 tilskrev kjøper selger direkte. Fra brevet hitsettes (Oversatt fra dansk):

"... Jeg har tidligere, ultimo april 2010, umiddelbart etter at skaden kom til min kjennskap, kontaktet (selger) per telefon vedrørende dette. Vi avtalte at XXX skulle komme tilbake etter en ukes tid – dette har dog ikke skjedd, jeg har ikke hørt fra XXX, verken da eller siden. Nå er reparasjonen utført og det har generert en omkostning på kr 18 859,50....

Som jeg har sett av diverse dokumenter og fått muntlig bekreftet fra naboene i ... , så var denne utbedringen av kloakken allerede planlagt, og det var innhentet tilbud på oppgaven fra en entreprenør – dette lenge før vi ble enige om kjøp av huset fra dere...

Ettersom det ikke på noe tidspunkt, verken skriftlig eller muntlig fra deres side, er nevnt noe om at det var feil og mangler ved kloakken, så anser jeg ikke at det er en utgift som xxx og jeg skal belastes..."

Ved brev av 26.08.10 avsto selskapet klagen på ny (**bilag 8**). Fra brevet hitsettes:

"... Etter avhendingsloven § 4-10 første ledd har selgeren en rett til å reparere, og kjøper må godta retting innenfor visse grenser. Det følger av rettspraksis at dersom kjøper besørger utbedring av de reklamerte forhold uten at selger ikke får anledning til å benytte seg av sin rett til å utbedre, kan kjøper ikke kreve utbedringskostnadene dekket av selger som prisavslag eller erstatning..."

Kjøper klaget saken inn til KKFE ved e-post av 30.09.10 (**bilag 9**). I klagen begrunnet klager kravet nærmere. I tillegg fulgte en erklæring signert av to av klagers naboer datert 13. og 28.09.10. Fra erklæringen hitsettes:

"....2. ... Beboerne ia, b, c og d hadde i flere omganger og over lengre tid snakket om reparasjon av kloakken, og det var innhentet tilbud på reparasjonen, dette før xxxx og xxxxx solgte sin bolig..."

3. selger av xxxxxxxxxxx var kjent med at kloakken under xxxxxxxx skulle repareres før xxxxx og xxxxx fylte ut og underskrev egenerklæringsskjemaet i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring i Protector Forsikring....

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

4. xxxxxx var den eneste av beboerne i xxxxxx som ønsket å utsette reparasjonen av kloakken under boligene, under påskudd av at prisen var for høy og at han kunne finne et firma som kunne gjøre reparasjonen billigere.”

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 13.10.10 (**bilag 10**). Sekretariatet kom til at klager ikke hadde tapt retten til å gjøre krav gjeldene, avhendingsloven § 4-10, men at forholdet ikke utgjorde mangel etter avhl. § 3-7. Her bemerket sekretariatet:

” Kjøper anfører at selger solgte boligen vel vitende om at felles kloakkledning var ødelagt og at det var planlagt utbedring av kloakkrøret. Det vises i den sammenheng til avhendingsloven § 3-7.

Etter § 3-7 vil det foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold de kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om, forutsatt at man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.

Kjøper har for sekretariatet fremlagt erklæringer fra naboer som bekrefter at selger har hatt kjennskap til ødelagt kloakkledning og den planlagte utbedringen forut for avtaleinngåelsen. Disse erklæringene er ikke bestridt fra selskapets side. Sekretariatet anser det derfor tilstrekkelig dokumentert at utbedring av kloakkrøret ble igangsatt/planlagt før avtaleinngåelsen, og at selger hadde kjennskap til dette. Sekretariatet er etter dette av den oppfatning at selger har tilbakeholdt opplysninger ved avtaleinngåelsen knyttet til ødelagt kloakkledning og at dette er en opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl. § 3-7.

For at det skal foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 er det videre et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har virket inn på avtalen mellom partene. 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 hadde skade på kloakkrøret og at det var nødvendig med utbedring.

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

Sekretariatet har lagt avgjørende vekt på at det i salgsdokumentasjonen fremgikk at boligen var fra 1956, og at det ikke ble gitt opplysninger som skulle tilsi at kloakkledningen ikke var fra byggeår. En utbedring av et 53 år gammelt kloakkrør ville ikke virket kjøpsmotiverende ved kjøp av bolig med byggeår 1956. Videre har sekretariatet vektlagt at kostnadene til å utbedre forholdet kun utgjør om lag 0,5 % av kjøpesummen, hvilket i dette tilfellet ikke kan sies å være tilstrekkelig til at innvirkningskriteriet i § 3-7 er oppfylt.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Innvirkningskriteriet etter avhl. § 3-7, 2.pkt er ikke oppfylt, og det reklamerte forhold representerer da ingen mangel etter avhl. § 3-7. Forholdet er således ikke dekningsmessig under eierskifteforsikringen.”

Klager påklaget sekretariatets avgjørelse inn til KFE i e-post av 12.11.2010 (**bilag 16**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt den ødelagte kloakkledningen utgjør mangel ved eiendommen etter avhendingsloven § 3-7.