

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 161

11.12.09

Saken omhandler: Utett pipe, Selgers rettingsadgang §§ 4-10, 4-11, 4-19, mangelsvurdering §§ 3-7 og 3-8.

Småbruk oppført i 1969 ble i november 2005 solgt "som den er" for kr 1 820 000,-. Overtakelsen fant sted 09.12.2005. Sekretariatet og Klagenemnda for Eierskifteforsikring har tidligere behandlet krav fra kjøper knyttet til boligens elektriske anlegg, hvorav nemnda kom til at forholdet ikke utgjorde noen mangel etter avhendingslovens regler. I september 2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over et nytt forhold ved eiendommen. Det ble reklamert over lekkasje fra boligens pipe. Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte rapport fra blikkenslager som konkluderte med at pipehatt og pipe soil hadde smuldret opp. Forholdet hadde blitt utbedret til kr. 10 000,- før reklamasjonen hadde blitt fremmet til selskapet. Selskapet avsto kjøpers krav på bakgrunn av at selger ikke hadde fått benyttet sin rettingsadgang etter avhl. § 4-10, jf. § 4-11 og 4-19. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring, og anførte at selger hadde hatt kjennskap til lekkasjen og forsøkt å skjule den med filler rundt pipen. Sekretariatet avsto kjøpers klage under den henvisning av at selger ikke hadde fått benyttet sin rettingsadgang, samtidig som at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at selger hadde hatt kjennskap til lekkasjen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Innvirkningskriteriet i bestemmelsene var heller ikke oppfylt. Kjøper har klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring, og fastholder at selger skjulte skaden forut for avtaleinngåelsen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 10 000,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

For nemnda er det tilstrekkelig å ta stilling til hvorvidt klager har tapt retten til å gjøre krav gjeldende som følge av å ha utbedret feilen, og dermed fratatt selger sin lovbestemte rettighet etter avhendingsloven § 4-10 til å utbedre feilen. På dette punktet er nemnda i det vesentlige og resultat enig med klagekontoret. Sekretariatets uttalelse er inntatt i redegjørelsen og det vises derfor til denne. Nemnda bemerker at det ville vært mulig for klager å forestå en midlertidig tetting av lekkasjen i påvente av at selskapet tok stilling til reklamasjonen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-433

Enebolig ble i november 2005 solgt "som den er" for kr 1.820.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave med prospekt, selgers egenerklæring og boligsalgsrapport (**bilag 2**). I prospektet ble kjøper blant annet opplyst:

"Byggeår: 1969.

... **Standard**

Meget velholdt enebolig som fremstår med alminnelig god standard..."

I egenerklæringskjemaet (**bilag 2**) opplyste selger:

Spm: Når kjøpte du boligen? Svar: 1969.

Spm: Hvor lenge har du bodd i boligen? Svar: fra 1969.

Spm. 4: Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen? Svar: Ja. Noe i kjeller grisehus.

Spm. 9: Kjenner du til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei.

I boligsalgsrapport datert 03.10.2005 (**bilag 2**) fikk kjøper blant annet opplyst:

"**Konklusjon/Sammendrag:**

Enebolig som er opprinnelig bygget i 1969 ... Boligen er noe oppgradert i ettertid og mye av dette er utført på 90 tallet ... På bakgrunn av de observasjoner som er gjort kan det ikke sies at boligen har noen graverende feil. Det meste må betegnes som vanlig elde, bruks og vær slitasje...

... **Piper og ildsteder**

Vurderinger:

Pipestokk er fra byggeår, feieluke synlig i kjeller og loft. Det er etabler vedovn i stue og vedkomfyr i kjeller. Kontrollert og OK i 2003, i følge eier...".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper overtok eiendommen 09.12.2005 (**bilag 1**).

Sekretariatet og Klagenemnda for Eierskifteforsikring har tidligere behandlet krav fra kjøper knyttet til boligens elektriske anlegg. Kjøper reklamerte over dette forhold til Protector Forsikring ASA ("selskapet") i februar 2008. I uttalelse datert 16.10.2008 konkluderte Klagenemnda for Eierskifteforsikring at forholdet ikke utgjorde noen mangel ved eiendommen (**bilag 3**).

I brev mottatt selskapet 19.09.2008 reklamerte kjøper over et nytt forhold ved eiendommen (**bilag 4**). Det ble reklamert over lekkasje fra boligens pipe. Det ble anført at selger hadde hatt kjennskap til lekkasjen og forsøkt å tette pipen. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"... Som skrevet før oppdaget vi at det begynte å lekke brunt vann ned i stua ved pipa i august 2008. Etter nærmere ettersyn på loft oppdaget vi at det lå filler rundt pipa, som forrige eier ([selger]) hadde lagt der. Så selger må ha vist om dette, har vel prøvd å tette lekkasjen, og nå hadde fillene blitt så fillette at hver gang det regnet rant det ned i stua. Vi kontaktet da en blikkenslager, og her er rapporten. Vi måtte ta reparasjon med en gang, før det kom mer regn ... Mener at selger ... ikke har kommet med riktige opplysninger. Hadde vi vist at pipa var så dårlig skulle vi hatt avslag i pris, med slike viktige ting på et hus, mener vi at det burde selger ha informert oss om. Dette er ikke skjedd ved dette salget..."

Vedlagt kjøpers reklamasjon fulgte skaderapport fra blikkenslager v/ A-H Bygg AS datert 16.09.2008 (**bilag 5**). Av rapporten hitsettes:

"... Taket i sin helhet ser bra utseendemessig, men ved nærmere ettersyn oppdaget jeg at pipehatten og pipe soilen var rett og slett smuldret opp. Dette er så ille (se bilde under) at her har det vært hull i taket i flere år, minst 3 år. Jeg ble bedt om å skifte ut hele pipehatt med soil umiddelbart. Kostnad blir 10.000,- inkl. mva."

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 02.10.2008, feildatert 02.09.2008 (**bilag 6**). Det ble tatt forbehold om at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-10, på bakgrunn av at forholdet hadde blitt utbedret før reklamasjonen ble fremsatt. Selger hadde tapt sin rettingsadgang. Videre når det gjaldt mangelsvurderingen bemerket selskapet:

"Videre står det i Deres skaderapport at det har vært skade i minst tre år. Det vises til at dere snart har eiet boligen i tre år, det tas således forbehold for det tilfellet at risikoen har gått over på kjøper, når skaden eskalerte jfr her avhendingslovens § 2-4 (2). For det tilfellet at skaden på pipehatten har oppstått i Deres eiertid, er risikoen gått over på kjøper og forholdet kan under enhver omstendighet ikke gjøres gjeldende som mangel."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det vises uansett til at det var påregnelig med en sånn type skade da det er opplyst at pipen i sin helhet er fra byggeåret, og en pipehatt som er snart 40 år gammel må påregnes vedlikehold og utskiftning. Vi kan således ikke se at boligen er i dårligere enn avtalt stand, det er jo avtalt overtakelse av en brukt bolig med en snart 40 år gammel pipe.

Hva angår det forhold at dere mener at dette er et forhold som selger må ha vært vel klar over, kreves det i henhold til avhendingsloven § 3-7, at forholdet må ha innvirket på avtalen for at forholdet skal utgjøre en mangel. Siden dette uansett er et forhold som må ha vært påregnelig ved kjøp av en eiendom med en nesten 40 år gammel pipe, så kan ikke dette sies å ha innvirket på avtalen... ”.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i e-post datert 23.10.2008 (**bilag 7**). Det ble fastholdt at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt forut for avtaleinngåelsen. Av klagen hitsettes:

”... Protector skriver at det tas forbehold om at kravet er for sent reklamert. Det er det ikke. Vi oppdaget dette i august 2008 og sendte klagen med en gang. Det står tydelig i eiendomsforsikringen at det er 5 ÅRS reklamasjon. Protector skriver også at når pipen er så gammel må vi regne med vedlikehold. Dette vet vi også men når eier har prøvd å skjule lekkasjen med tjere og fyller rundt pipe er jeg ikke enig i dette. Fillene var begynt å bli råttene. Og tjeren likeså. Så når det regnet voldsomt dryppet det tjere ned ved pipa og ned i stua. Blikken slageren mente at dette var ikke tvil dette er en forsikrings sak og at forrige eier har garantert vist om dette. Blikkenslageren mente at vi måtte få dekket utgiftene mellom forsikringen ... Som skrevet tidligere hadde vi ikke kjøpt dette hadde vi vist om alle feil... ”.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 01.12.2008 (**bilag 8**). Sekretariatet kom til at lekkasje fra pipe ikke utgjorde noen mangel etter avhendingslovens regler. Prinsipalt var sekretariatet av den oppfatning at kjøper hadde tapt sitt mangelskrav etter avhl. §§ 4-10 og 4-11. Her ble det bemerket:

”... Avhl. § 4-10 1.ledd gir selger rett til å foreta retting av den påståtte mangel, før andre misligholdsbeføyelser kan gjøres gjeldende fra kjøper. Det er opp til selger å avgjøre om utbedringsarbeidet skal overlates til andre personer dersom selger finner dette ønskelig. Selgers rettingsadgang kan kun avskjæres hvis det vil føre til urimelig ulempe for kjøperen, eller at kjøper har særlig grunn til å motsette seg rettingen.

I dette tilfellet har kjøper kontaktet A-H Bygg AS til å besiktige og utbedre pipen. Utbedringen som til sammen ble på kr. 10 000,- inkl. mva, ble foretatt før reklamasjonen ble fremmet overfor selger. Kjøper har anført at pipen ble utbedret før selger ble kontaktet på grunn av at det kunne komme mer regn, jf. kjøpers klage til selskapet av 19.09.2008. Sekretariatet finner imidlertid ikke dette tilstrekkelig som grunn til at selger ikke skulle blitt varslet og gitt adgang til å utbedre forholdet. Det er ingenting i sakens dokumentasjon som tilsier at det var problematisk å kontakte selger før utbedringen ble foretatt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ettersom selger ikke ble kontaktet før utbedringen kan han ikke holdes ansvarlig for forholdene, jf. avhl. §§ 4-10 og 4-11... ”.

Subsidiært var sekretariatet av den oppfatning at lekkasje fra pipe ikke utgjorde noen mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Her ble det bemerket:

”Det er slik sekretariatet ser det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at det er holdt tilbake opplysninger eller gitt uriktige opplysninger vedrørende boligens pipe, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper anfører at selger i sin eiertid har forsøkt å tette pipen med filler og tjære. Dette anses imidlertid ikke tilstrekkelig dokumentert gjennom sakens dokumenter til at det kan legges til grunn av sekretariatet. Det er kjøper som kravstiller som må sannsynliggjøre sitt krav.

Dersom det imidlertid forutsettes at selger kjente til at boligens pipe var utett, og ga uriktige opplysninger eller holdt tilbake opplysninger om dette, blir spørsmålet om dette har virket inn på avtalen, jf. innvirkningskriteriet i avhl. §§ 3-7, 2.pkt og 3-8, 2.ledd. Det skal ved avgjørelsen gjøres en objektiv vurdering av hva en alminnelig kjøper ville lagt til grunn ved avtalen dersom den tilbakeholdte/korrekte opplysning hadde blitt gitt. Spørsmålet blir etter dette om avtalens innhold ville vært en annen, dersom det fremgikk av salgsdokumentasjonen at boligens pipe var utett.

Sekretariatet har kommet frem til at en slik opplysning ikke ville virket inn på avtalen mellom partene. Det vises i denne sammenheng til at kjøper i boligsalgsrapporten ble informert om at pipen i sin helhet stammet fra byggeår 1969. Ut i fra disse opplysningene var det ikke upåregnelig for kjøper at boligens 40 år gamle pipe ville kunne få behov for vedlikehold og utbedring. På lik linje med selskapet finner sekretariatet at dette er påregnelige kostnader som følge av elde. Videre vil sekretariatet bemerke at utgiftene til utbedring av pipen er såpass lave at man ikke kan gå ut i fra at forholdet ville ha virket inn på avtalen. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i e-post datert 26.06.2009 (**bilag 9**). Kjøper anførte at dersom hun hadde ventet med å utbedre pipen ville hele stuetaket blitt ødelagt. Det ble fastholdt at selger hadde forsøkt å skjule lekkasjen ved å legge filler rundt pipa. Dette var direkte ulovlig. Som kjøper måtte de forvente at selger svarte ærlig og fortalte om feil og mangler ved boligen.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har fremmet reklamasjon rettidig i henhold til avhl. §§ 4-10 og 4-11, jf. § 4-19. Videre blir spørsmålet om lekkasje fra pipe utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.