

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 293

09.09.11

Saken omhandler:

Defekt peis i henhold til avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9.

Leilighet ble i mai 2010 ”som den er” for kr 5.630.000,-. Overtakelsen fant sted i juni 2010. I februar 2011 reklamerte kjøper til selskapet over at peisen ikke fungerte. Selskapet avsto kjøpers krav med at leiligheten var solgt som dødsbo, slik at selgerne ikke hadde førstehåndskunnskap om leiligheten jf. avhl. § 3-7. Videre anførte selskapet at det i denne sak ikke var gitt en objektivt uriktig opplysning om peisen i henhold til avhl. § 3-8. Videre at forholdet uansett ikke oppfylte vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9 andre alternativ. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og påpekte at selskapets avgjørelse i saken var uriktig idet det forelå en objektivt uriktig opplysning ved at det ved salget ble reklamert over at leiligheten var med peis, samt at det i salgsprospektet var vist bilder av peisen med flammer i. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at forholdet utgjorde en mangel i henhold til avhl. § 3-8. Selskapet har påklaget sekretariatets vurdering til KFE, og fastholder at det ikke er gitt en objektivt uriktig opplysning i forbindelse med salget. Samt at det bør vektlegges at leiligheten er solgt som dødsbo. Videre anførte selskapet at utbedringskostnadene var for høye.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Utbedringskostnadene utgjorde i henhold til befæringsrapport NOK 59.000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om det forholdet at peisen ikke kan benyttes utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-9 annet punktum, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets avgjørelse av 21.07.11 (bilag 13 til redegjørelsen). Avgjørelsen er tatt inn i sekretariatets redegjørelse, det vises derfor til denne.

Spørsmålet for nemnda er etter dette om det er gitt en uriktig opplysning om peisen forut for avtaleinngåelsen, slik at forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Eiendommen har peis. Peisen kan benyttes i den forstand at det er mulig å tenne opp i den, selv om det ryker inn i boligen. Opplysningen i salgsdokumentasjonen om at eiendommen har peis er derfor ikke objektivt uriktig.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Problemstillingen for nemnda blir etter dette hvorvidt bildet i salgsdokumentasjonen som viste en peis med fyr i, medfører at det er gitt en opplysning om at eiendommen har en fungerende peis. Nemnda er enig med KKFE i at det for avgjørelsen av dette spørsmålet er uten betydning om flammen i peisen er en fotomanipulasjon, eller om man har tent på et papir.

Av forarbeidene til avhendingsloven § 3-8 fremgår det at bestemmelsen ikke bare omfatter opplysninger som er gitt skriftlig. Nemnda viser her til Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90 hvor det blant annet heter at: "...[§ 3-8] er ikkje avgrensa til skriftlege opplysningar.". Med bakgrunn i dette mener nemnda derfor at opplysninger som gis via bilder også vil kunne være å anse som uriktige i avhendingslovens forstand.

I salgsoppgaven var det et bilde som viste en opptent peis, uten røyk i rommet. Etter nemnda sitt syn, gis det ved dette en konkret opplysning om at peisen fungerer. Opplysningen er derfor uriktig i lovens forstand.

I (feildatert) e-post av 29.03.11 (bilag 10 til redegjørelsen) og i brev av 04.08.11 (bilag 16 til redegjørelsen) har selskapet påpekt at eiendommen er solgt som et dødsbo. Nemnda forstår selskapets påpekning som en anførsel om at selger av den grunn ikke hadde kunnskap om eiendommen og at det derfor ikke er snakk om en uriktig opplysning. Dette kan selskapet etter nemndas syn ikke høres med når det er snakk om et ansvar for uriktige opplysninger etter § 3-8. Når det ikke er snakk om at selskapet holdes ansvarlig for selgers mangelfulle opplysninger (avhendingsloven § 3-7) for forhold som et dødsbo vanskelig kan tenkes å kjenne til, men at selger (dødsboet) holdes ansvarlig for opplysninger som det gjennom medhjelpere faktisk ga etter en manipulasjon av de virkelige forholdene, er det uten betydning for ansvarsspørsmålet at selger er et dødsbo.

Når det gjelder spørsmålet om den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen mellom partene, er nemnda i det vesentlige og resultat enige med klagekontorets avgjørelse. Det vises derfor til denne. I selskapets klage til KFE av 04.08.11, fremgår det at selskapets tekniske avdeling mener forholdet "...muligens..." kan bringes i orden med en peisinnsats, for i alt ca. kr 18 000. Dersom selskapet mener at en slik utbedringsmetode lar seg gjennomføre, må det fremlegges dokumentasjon som underbygger dette. Nemnda viser her til sitt mandat, som selskapet er kjent med. Under enhver omstendighet fremstår den foreslåtte utbedringsmetoden som så vidt usikker og lite konkret, at den ikke kan vektlegges av nemnda i sin vurdering.

KKFE

Klagekontoret For Eierskiftforsikring

Konklusjon:

Selskapet gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-929

Leilighet ble i 11. mai 2010 solgt "som den er" for kr 5.630.000,- jf. kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) med fotografi av stuen med peis, hvor kjøper blant annet fikk opplyst:

"... *fin stue med peis...*".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at leiligheten ble solgt som dødsbo. Av egenerklæringen hitsettes:

"Tilleggs kommentarer

Dødsbo hvor selger ikke kjenner leiligheten som en eier".

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 7. april 2010 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"... Sammenfattende beskrivelse

... Stue med peis...

... Seksjonen er et dødsbo. Arvinger er ikke kjent med leilighetens tilstand".

I henhold til kontrakten overtok kjøper boligen 7. juni 2010.

Ved reklamasjonsskjema datert 10. februar 2011 fremsatte kjøper reklamasjon til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over defekt peis. Av reklamasjonen hitsettes:

"Peisen virker ikke. Det er ikke trekk i peisen og all røyk siver ut i stuen.

I annonsen avrettes det på forside med peis selger bekreftet at peisen virket. I prospekt er det flammer i peisen på bildet.

Pga oppussing har jeg ikke prøvd peisen før des. 2010.

Ringte inn til Protector straks det ble oppdaget".

I e-post datert 21. februar 2011 uttaler eiendomsmegler seg om den fremsatte reklamasjonen (**bilag 6**). Av uttalelsen hitsettes:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"Det står tydelig at det er et dødsbo i salgsoppgaven og med passus etc om å sjekke med sakkyndig... Bildet på prospektet viser en liten flamme (papir tent opp, det er ikke full flamme på noe som helst måte samtidig som i egenerklæringen ikke er besvart om det er noe feil med trekken da selgerne ikke har bebodd leiligheten".

Selskapet etterspør ytterligere dokumentasjon i brev datert 21. februar 2011 (**bilag 7**).

Skaderapport ble utarbeidet av Lasse Evensen 3. mai 2011 (**bilag 8**). Av skaderapporten hitsettes:

"[Kjøper] opplyser at det ved bruk av peis kommer røyk ut i rommet. Takstmann testet dette på befaringsdagen og fikk bekreftet forholdet. Det kom så mye røyk at vi etter få minutter følte det noe ubehagelig. Det ble heller ikke noe bedre selv etter at pipeløp var blitt varmet opp. Etter en stund valgte vi å slukke ild og lufte ut via terrassedør.

... På denne peiskonstruksjonen så er flere... forhold ikke ivaretatt:

- *Det er ikke tilluft.*
- *Peisens mål og da spesielt høyde Sokkel – kappe) har blitt for stor. Denne måler 68 cm anbefalt høyde 50 cm*
- *Peisen er i utgangspunktet konstruert feil. Kappen er murt som en hette over ildsted. Intet røykkammer.*
- *Pipen med en- 1 steins løp har en for liten kapasitet, tatt i betraktning at flere andre også er koblet på dette løpet.*

Tiltak utbedring med estimat på kostnad priser er eks mva. Sum 59.000,-...

Markedsverdi 130.000.-

Takstmannen gjør oppmerksom på at dette med kostnad for utbedring ikke nødvendigvis trenger å ha noen sammenheng med den markedsverdi peisen har.

Det foreligger ikke noen statistikk med markedsverdi på en leilighet med eller uten peis.

Takstmannen vil i dette markedet og området bestemt mene at peis har en påvirkning.

Peis er ofte en av de positive forhold som er ment å skulle kurtisere kjøper. Det nevnes i markedsføring forhold som peis, balkong, heis, parkering.

Må oppfattes som vesentlig...

Takstmann vurderer da skjønnsmessig at peis for leilighet i dette segmentet har en verdi".

Kjøper viste til ovennevnte skaderapport og fremsatte i e-post datert 24. mai 2011 krav om prisavslag / erstatning ovenfor selskapet (**bilag 9**). Av kravet hitsettes:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"Ved kjøp av [eiendommen] avvertes leiligheten på hovedsiden med peis og i prospektet av leiligheten og det er avbildet peisen med flammer. For meg hadde peisen en avgjørende betydning for kjøp av leiligheten.

På spørsmål til selger ... bekreftet hun at peisen virker.

Jeg har konferert med styreleder ... og naboer ... og de bekrefter at selger var fullt klar over at peisen ikke fungerte.

Det var et stort sjokk for meg da jeg skulle fyre i peisen første gang, leiligheten ble full av røyk og det ble et sotbelegg i hele leiligheten.

Utbedringen av peisen er estimert til 59.000 eks moms = 73.750. Markedsverdi av peisen er satt til kr 130.000. kostnader for takstmann er kr 5250,-".

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i e-post datert 29. mars 2011 (sekretariatet anser brevet feildatert) **(bilag 10)**. Av avslaget hitsettes:

"Det vises til din reklamasjon som er udatert men mottatt av selskapet 16.02.2011. Forholdet er oppdaget i desember 2010, over at peisen ikke virker og det ikke er trekk i denne som medfører at all røyk siver ut i stuen.

Denne eiendommen er solgt som et dødsbo, som medfører at selger ikke har bebodd eiendommen, og derfor ikke har førstehåndskunnskap om eiendommen. Dette medfører i praksis at arvinger ikke kan supplere eller gi korrigerende informasjon som kjøper har grunn til å stole på.

I verdi- og lånetaksten fremgår det at det er peis i stue. Det er ikke fremlagt noen tilstandsrapport over selve pipen eller dens tilstand i forbindelse med kjøpet. Det fremgår følgelig heller ikke noen opplysninger i egenerklæringen. Det er ikke noe som tyder på at det foreligger en uriktig eller mangelfull opplysning i forbindelse med salget. Det er ikke identifikasjon mellom selger og dens arvinger som medfører at bestemmelsene kommer til anvendelse.

Takstmann Lasse Evensen har vurdert pipens tilstand og avdekket at ikke har tilluft, og peisens mål og høyde er for sto, i tillegg er denne konstruert feil. Dette fordi kappen er murt som en hette over ildsted uten røyekammer. Kostnader forbundet med utbedring av feilen ved pipen er estimert til NOK 59 000 eks. mva – 73 750 inkl. mva.

Dette utgjør ca 1,45 % av kjøpesummen.

I denne saken er ikke det kvantitative elementet oppfylt, og at dette alene medfører at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Kjøper klaget saken inn for Klagenemnda for eierskifteforsikring i e-post datert 13. juli 2011 **(bilag 11)**. Av klagen hitsettes:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"I vurderingen fra Protector kommer det frem at det er solgt som dødsbo og at selger ikke har førstehåndskunnskap om eiendommen. Denne vurderingen ønsker jeg at dere ser nærmere på. Styreleder og flere naboer som har bodd i blokken siden den var ny, kan bevitne at peisen ikek virker eller har virket og at døtrene ikke hadde kjennskap til eiendommen, men id ette tilfellet er dette ikke riktig og naboer kan bevitne at døtrene visste. Før kjøpet spurte jeg selger ... om peisen virket og fikk bekreftet fra henne at den virket.

Annonsen / prospektet var det spesielt fremhevet at det var peis og peisen var avbildet med flammer. 8. juli var jeg i kontakt med Fotolab Inviso ... at «flammen» i peisen på foto var lagt til i etterkant. Jeg var også i kontakt med megler ... som solgte leiligheten. [Megler] sier hun ikke husker noen ang peisen, men hun husket alt annet ang leiligheten. Synes det er trist at megler ikke er ærlig.

Da jeg kjøpte denne leilighet hadde peisen en avgjørende betydning for mitt kjøp og har et stort ønske om å få utbedret peisen og mener selger må ta kostnaden".

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post datert 14. juli 2011 (**bilag 12**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 21. juli 2011 (**bilag 13**). Sekretariatet kom til at det forelå opplysningssvikt i henhold til avhl. § 3-8. Sekretariatets mangelsvurdering hitsettes i sin helhet:

"Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til defekt peis, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Sekretariatet vurderer først spørsmålet om eiendommen har en mangel etter avhl. § 3-7. I henhold til denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

I denne saken har kjøper anført at det var døtrene til avdøde som solgte leiligheten, og at de hadde kunnskap om at peisen var defekt. Videre hevder kjøper at styreleder og flere naboer kan bevitne at peisen ikke fungerte. Megler hevder på sin side at hun ikke visste at peisen var defekt. Selskapet hevdet at grunnet at leiligheten ble solgt som dødsbo, hadde ikke selgerne kunnskap om boligen. I denne sak har ikke sekretariatet holdepunkter for å anta at selger positivt har hatt kunnskap om defekt peis. Spørsmålet blir da om det er tilstrekkelig sannsynliggjort at selger måtte kjenne til feilen, jf. andre del av kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7.

Sekretariatet legger til grunn at uttrykket "måtte kjenne til" innebærer at det kreves grov uaktsomhet fra selger sin side i forhold til uvitenhet.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet bemerker at udokumenterte påstander fra kjøpers side om at selger har uttalt at det peisen fungerer er et forhold som ikke lar seg etterprøve gjennom sakens dokumenter, ei heller påstander om at styreleder og naboer kan bevitne at selger hadde kunnskap om forhold ved peisen, og kan følgelig ikke legges til grunn av sekretariatet. Det vises i den forbindelse til KKFEs skiftlige saksbehandling, samt at det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav. Sekretariatet har ut fra sakens dokumenter ingen holdepunkter for å anta at selger kjente til eller måtte kjenne til at peisen var defekt.

Sekretariatet er etter dette av den oppfatning at kjøper ikke har godtgjort at selger hadde kunnskap eller måtte ha kunnskap om at peisen var defekt. Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at det foreligger en rimelig grunn for selger til å være uvitende om feilen. Kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7 er dermed ikke oppfylt, slik at dette forholdet ikke utgjør en mangel i henhold til avhl. § 3-7.

Sekretariatet vurderer så spørsmålet om eiendommen har en mangel etter avhl. § 3-8. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom omstendigheter ved eiendommen ikke svarer til opplysninger som selger har gitt kjøper, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Kjøper anførte at selger muntlig hadde opplyst kjøper om at peisen fungerte. Videre følger det av bildet i salgsprospektet at det er fyr i peisen. Da kjøper hadde vært i kontakt med Fotolab Invisomente de at flammene i peisen var lagt til i etterkant. Megler på sin side hevdet at prospektet viste en liten flamme, ved at det var papir som hadde blitt tent opp.

Sekretariatet vil først bemerke at det ikke kan legges til grunn udokumenterte påstander om muntlig uttalelse fra selger om at peisen fungerte tilfredsstillende. Sekretariatet legger vekt på de dokumenterte opplysninger som er gitt kjøper i forbindelse med salget. Det følger av salgsprospektet at leiligheten har en stor, fin stue med peis. Bildet av stuen viser at peisen brenner. Det følger av skadetakst at peisen er defekt, ved at stuen blir fylt med røyk etter få minutter dersom det fyres i peisen, noe som føles ubehagelig for de som oppholder seg i stuen. Dette innebærer at peisen ikke kan benyttes før det foretas utbedringer. Om bildet av peisen i prospektet er manipulert i ettertid eller om det er papir som brenner i peisen anser sekretariatet som ikke å ha noen betydning i dette tilfellet. Det avgjørende er om det er gitt en objektivt uriktig opplysning. Dette gjelder uavhengig av hva som er årsaken til at det er gitt uriktige opplysninger. Sekretariatet er av den oppfatning at opplysningene som er gitt ved skriftlighet og ved bilde må ses i sammenheng. Sekretariatet er uenig i megler i at det ser ut som en liten flamme hvor det brennes papir. Etter sekretariatets oppfatning ser det ut som vedkubber og en stor flamme. Bildet er egnet til å gi kjøper en berettiget forventning om at peisen er velfungerende. Selger har gitt en positiv opplysning til kjøper at det er peis i stuen, samt at det kan fyres i peisen. Den omstendighet at peisen er defekt og at den ikke kan benyttes innebærer at eiendommen ikke svarer til den opplysningen som er gitt i salgsprospekt. Sekretariatet konkluderer etter dette at det fra selgers side er gitt objektivt uriktige opplysninger om peisens funksjonalitet.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

For at det skal foreligge en mangel i henhold til avhl. § 3-8 kreves det i henhold til andre ledd at den feilaktige opplysningen ville virket inn på avtalen.

Sett på bakgrunn av utbedringskostnadens størrelse og den generelle markedsverdien en peis har, anses det som klart at en slik opplysning er egnet til å påvirke kjøper til å inngå avtalen på andre vilkår. Det fremstår som sannsynlig at kjøper la stor vekt på at leiligheten hadde peis. Det bemerkes at megler anså den omstendighet at leiligheten hadde peis som noe positivt, som gjorde det lettere å selge leiligheten, ved at det er nevnt flere ganger i salgsdokumentene, og blitt fotografert en rekke ganger. På bakgrunn av dette anses det overveiende sannsynlig at en opplysning om at peisen er defekt har innvirkning på avtalen.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at vilkårene i avhl. § 3-8 er oppfylt, det er følgelig tale om en opplysningssvikt etter avhl. § 3-8.

Sekretariatet vurderer ikke etter dette hvorvidt avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt. Sekretariatet tar heller ikke stilling til utmåling av prisavslag eller erstatning i henhold til avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Ved e-post datert 4. august 2011 klaget selskapet saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 16**). I klagen bemerket kjøper blant annet:

”Selskapet er ikke enig at det er gitt uriktige opplysninger i forbindelse med salget knyttet til peisen og vil påklage dette til nemnda.

Det må også legges vekt på at det er dødsbo og at forholdet kan også muligens tilordnes med peisinnsats som kan koste i størrelsesorden 18.000,-. Dette i følge vår tekniske avdeling.

Om ønskelig kan dette bekreftes”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt defekt peis utgjør en mangel i henhold til avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.