

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 519

11.4.2016

Saken omhandler:

Manglende sluk på vaskerom.

Avhendingsloven §§ 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1985, ble i juni 2015 solgt ”som den er” for kr. 3 076 222,-. Overtakelsen fant sted 1. september 2015. I oktober 2015 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) over manglende sluk på boligens vaskerom. I boligsalgsrapporten var det opplyst om plastsluk i gulvet på vaskerommet, og kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger i forbindelse med salget når det i realiteten ikke var noe sluk på vaskerommet. Kjøper innhentet kostandoverslag for montering av ny gulvsluk som totalt beløp seg til kr. 46 205 inkl. mva. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon med den begrunnelse at det reklamerte forhold var synlig ved visning, og således ikke utgjorde en mangel, jfr. avhl. § 3-1. Selskapet erkjente at det var gitt en uriktig opplysning. Subsidiært anførte selskapet at det ikke var en uriktig opplysning da opplysningen i boligsalgsrapporten åpenbart var motstridende av hva man kunne se ved å gå inn i vaskerommet. Videre var selskapet av den oppfatning at forholdet uansett ikke hadde virket inn på avtalen. I alle tilfeller utgjorde ikke det reklamerte forhold et vesentlig avvik fra forventet stand, jfr. avhl. § 3-9, 2. pkt. Kjøper klaget saken inn til KKFE. Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig dokumentert at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8 da forholdet ikke hadde virket inn på avtalen. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente all den tid utbedringskostnadene utgjorde 1,5 % av kjøpesummen. Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 46 025,- inkl. mva. (kjøpers utbedringskostnader)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om det manglende sluket på vaskerommet utgjør en mangel, er nemnda i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av 30.12.2015. Vurderingen er inntatt som bilag 13 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor i hovedsak til denne. Nemnda bemerker i tillegg at vaskerommet hadde et veggghengt sluk som fungerte tilfredsstillende til daglig bruk av rommet. Nemnda finner det lite sannsynlig at det for kjøpere flest ville hatt betydning – i den forstand at kjøperne ikke ville bydd på eiendommen eller bydd et lavere beløp – at vaskerommet ikke hadde et gulvsluk i tillegg til det fungerende veggsluket. Gulvsluket tjener ingen funksjon i det daglige, og er bare et ekstra sikringstiltak for ekstraordinære situasjoner som inntreffer svært sjelden.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1483

Enebolig ble i juni 2015 solgt «som den er» for kr. 3 076 222,-, jfr. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

«... **Byggeår:** 1985/Tilbygget 1999..

...Standard:

...Til hverdagsbruk benyttes biinngangen hvor det er god garderobeplass og direkte adkomst til vaskerom. Vaskerommet har utslagsvask og varmtvannsbereder...»

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) fremgikk følgende opplysninger:

«...Hvor lenge har du bodd i boligen? 22 år.

...Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Svar: Nei.».

Ved salget ble det utarbeidet boligsalgsrapport datert 31.05.2015 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

...» s. 11 Vaskerom:

Vaskerom med gulvbelegg og oppkant, tapet på vegger. Plastsluk i gulvet og oppkant ved dør. Opplegg for vaskemaskin og plast skyllekum montert. Fuktsøk ga ingen fuktindikering. Rommet er ikke luftet. TG: 2».

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen uten forbehold den 01.09.2015 (**bilag 5**)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved reklamasjonsskjema datert 08.10.2015 (**bilag 6**) reklamerte kjøper til selskapet. Det ble reklamert over manglende sluk på boligens vaskerom. Kjøper anførte at dette var en mangel når boligsalgsrapporten opplyste om plastsluk på vaskerom.

Vedlagt reklamasjonen fulgte kostnadsoverslag for montering av ny gulvsluk fra Nilsen Bygg Sør AS datert 23.10.2013 (**bilag 7**).

Fra kostnadsoverslaget hitsettes:

«...*Post 1. Kostnad for meisling og montering av ny sluk. I følge rørleggerfirma Nilsen og Co.
Post 2. Montering av nytt våtromsbelegg. I følge Fargeriket, Grimstad.
Følgkostnader på badet: Dette er kostnader som følger med å etableres luk til baderommet til vaskerommet.
Post 3. Nytt belegg på badet. Nye varmekabler på badet. Kostnader til støping, sparkling for varmekabler og klargjøring for belegg.*

Beregninger

*Post 1 kr. 6 100,- eks mva
Post 2 kr. 6 320,- eks mva
Post 3 kr. 24 400,- eks mva
Sum kr. 46 025,00,- ink. mva. «*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 01.12.2015 (**bilag 8**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

«... Vedr. mangelfulle/uriktige opplysninger – avhl. §§ 3-7 og 3-8

Vi kan ikke se at det foreligger manglende opplysning, men det erkjennes at det er gitt uriktig opplysning i boligsalgsrapporten om at det er plastsluk i gulvet. Det er således gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, 1. ledd. Spørsmålet blir deretter hvorvidt forholdet var synlig, jf. avhl. § 3-1, og hvorvidt den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen dere har inngått, jf. avhl. § 3-8, 2. ledd.

Prinsipalt anføres det at det reklamerte forholdet var synlig for dere som kjøpere på visning. Hvorvidt det er sluk i gulvet eller ei er lett å konstatere. Det er på det rene at avhl. § 3-1 omfatter alle mangler som er synlige og/eller opplyst om, samt adekvate og nærliggende følgeskader. Det følger videre av juridisk teori at «når tingen taler kan selger tie». Av denne grunn må det legges til grunn at ved en normal aktsom besiktigelse av boligen forut for avtalen ble inngått ville dere kunne selv svært lett ha sett at det ikke var sluk i gulvet, men at vaskemaskinen har koblet på sitt avløp veggehengt. Funksjonaliteten til vaskemaskinen er således ivaretatt, og det er videre ikke i strid med byggeforskriften for boligen, som bygd i 1985, at det ikke er sluk i gulvet heller.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Subsidiært kan vi ikke se at opplysningen er uriktig. 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, jf. Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 90. Opplysningen i BSR er åpenbart motstridende av hva mans ser om man går inn i vaskerommet. Opplysningen er derfor ikke uriktig i henhold til avhl. § 3-8. Forholdet utgjør derav ingen mangel.

Atter subsidiært kan vi ikke se at forholdet har virket inn på avtalen dere har inngått ved kjøpet av boligen. For at et forhold skal anses som en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, er det flere kumulative vilkår som må være oppfylt. Det er for eksempel ikke tilstrekkelig å konstatere at en opplysning er feilaktig eller tilbakeholdt og at selger eventuelt har kjent til denne. I tillegg er det et vilkår at forholdet har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8, 2. ledd.

I henhold til gjeldende rett skal det gjøres en objektiv vurdering. Spørsmålet er altså ikke om forholdet virket inn for kjøper konkret, men om opplysningen er av en slik natur at den ville ha virket inn på avtalen for folk flest.

I dette tilfellet utgjør utbedringskostnadene omtrent 1,5 % av den totale kjøpesummen. Rettspraksis har lagt til grunn at dersom utbedringskostnadene er mellom 1,5 og 1,75 % av kjøpesummen er det så lite at kjennskap til opplysningen ikke ville ha virket inn på avtalen, jf. LF-1997-816. Dette er videre fulgt opp i rettspraksis i eksempelvis LG-2011-49856 hvor lagmannsretten kom til at utbedringskostnader på NOK 50 000,- ikke hadde innvirket ved en kjøpesum på NOK 3 550 000,-. Dette utgjorde 1,5 % og taler således mot at det reklamerte forhold skal anses å ha virket inn på den kjøpekontrakten dere har inngått.

Vår vurdering er etter dette at det ikke foreligger noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved slaget, jf. avhl. § 3-1, og uansett ikke tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingsloven strenge vesentlighetskrav...».

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret For Eierskifteforsikring (KKFE) ved e-post datert 01.12.2015 (**bilag 9**). Kjøper anførte at det ikke var en sammenheng mellom det at vaskemaskinen hadde vegghengt avløp for sluk og det tilfellet at det faktisk ikke var et sluk. Ved e-post datert 02.12.2015 tilføyde kjøper at det ved en evt. lekkasje ville medføre store konsekvenser dersom vann rant ut til kjøkken/stue (**bilag 10**).

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved epost datert 16.12.201 (**bilag 11**). Selskapet oversendte ytterligere dokumentasjon til KKFE i e-post av 22.12.2015 (**bilag 12**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken 30.12.2015 (**bilag 13**). Sekretariatet fant ikke at det reklamerte forhold utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8 da forholdet ikke hadde virket inn på avtalen mellom partene. Fra sekretariatets avgjørelse hitsettes;

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... For sekretariatet blir spørsmålet om boligens sluk gjør at boligen har en mangel etter avhendingsloven § 3-8 som følge av at det i boligsalgsrapporten ble opplyst at boligens vaskerom hadde sluk (s. 11).

Det har i ettertid vist seg at boligens vaskerom ikke har plastsluk.

Etter avhl. § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysning som selgeren har gitt kjøperen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Forutsetningen for at det foreligger mangel er at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

For at en opplysning skal anses å være uriktig etter § 3-8, må opplysningen være spesifisert, konkret, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på den. Det vises her til forarbeidene til § 3-8, Ot.prp.nr.66 (1990-1991).

Det fremgår av sakens dokumenter at kjøper og selskapet er enige i at det i boligsalgsrapporten ble gitt uriktige opplysninger om sluk på vaskerommet. Vaskerommet ble i boligsalgsrapporten opplyst å ha plastsluk. I realiteten foreligger det ikke noe sluk på vaskerommet.

Spørsmålet i saken blir da om den uriktige opplysningen om eksisterende sluk har virket inn på avtalen mellom partene, jf. avhendingsloven § 3-8 annet ledd.

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 boligens vaskerom manglet sluk.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet frem til at den uriktige opplysningen om sluk på vaskerommet ikke har virket inn på den inngåtte avtalen mellom partene.

Sekretariatet kan ikke se at boligens vaskerom herunder løsningen med sluk, ikke var fullt ut fungerende da kjøper kjøpte boligen. Det er ikke dokumentert at vaskerommet ikke var vel fungerende, vaskemaskinen var koblet på vegghengt sluk og funksjonaliteter som sluket skal være tiltenkt er således i varetatt. Sekretariatet minner om at det er ikke dokumentert at det er noen skader, videre er det ikke i strid med byggeforskriften som gjaldt på oppføringstidspunktet at det ikke foreligger sluk i gulvet.

Sekretariatet kan ikke se at boligkjøpere flest ville tillagt opplysninger om konkret type sluk betydning for sin kjøpsbeslutning. Dersom kjøper tillegger et slikt forhold betydning for sin kjøpsbeslutning, måtte kjøper i samsvar med prinsippet i avhl. § 3-2 første ledd bokstav b ha sørget for å synliggjøre dette.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet viser videre til at utbedringskostnadene vurdert opp mot boligens kjøpesum utgjør kun 1,5 %. Sekretariatet tiltrer sekretariatets vurderinger på dette punkt. Dette er for lavt til at innvirkningskriteriet kan sies å være oppfylt.

Som alt nevnt, er innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8 kun oppfylt i de tilfeller hvor kjøpere flest ville tillagt den uriktige opplysningen betydning. Innvirkningskriteriet er i nærværende sak ikke oppfylt, og det foreligger da ingen mangel....”

Sekretariatet var videre av den oppfatning at det reklamerte forhold heller ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand, jfr. avhl. § 3-9, 2.pkt. det ble her vist til at utbedringskostnaden utgjorde 1,5 % av kjøpesummen, hvilket var for lavt til at vesentlighetskriteriet kunne anses oppfylt.

Kjøper klaget saken inn til KFE ved e-post 07.01.2016 (**bilag 14**). Kjøper anfører at det er gitt uriktige opplysninger, jfr. avhl. § 3-8. Fra klagen hitsettes:

”...Slik vi ser avslag i denne saken, betyr det at det lønner seg for selger å oppgi mest mulige uriktige opplysninger til kjøper siden det uansett ikke vil få noen negative konsekvenser, men derimot mest sannsynlig bedre pris.

Et annet moment er at hvis det ikke har noen konsekvenser at det står feil i takstrappen, bør man kanskje la være å ha slike. Vi føler oss direkte svindlet. Det er oppgitt at vaskerommet har sluk på gulv (følger dagens standard), mens det i virkeligheten ikke finnes. Hvis lovverket er slik at uansett så har ikke dette noen betydning, da må jo selger være overbeskyttet ved hussalg og det gir noen signaler til hvordan man kan/bør gå frem som selger”.

Selskapet har ingen ytterligere bemerkninger til kjøpers klage til KFE, e-post av 08.01.2016 (**bilag 15**).

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt manglende sluk på vaskerom utgjør en mangel etter avhendingsloven § § 3-8 og 3-9, annet punktum.