

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 272

09.09.11

Saken omhandler:

Egeninnsats på balkong, feil fall på terrassegulv med lekkasje til underliggende terrasse. Avhendingsloven § 3-7, innvirkningskriteriet.

Borettslagsleilighet oppført i 1947, ble i mai 2008 solgt ”som den er” for kr. 2 225 000,-. Overtakelsen fant sted 30.05.2008. I september 2008 kjøper til selskapet over at det lekket vann fra balkongen og ned til nabo i underetasjen. Reklamasjon ble deretter opprettholdt ett år senere av kjøper. Det ble anført at lekkasjen skyldtes feil fall på balkonggulvet som følge av selgers egeninnsats med flisene. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning at kjøpers nøytrale reklamasjon ikke hadde blitt fulgt opp med en spesifisert reklamasjon innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Subsidiært kunne ikke reklamasjonsfristen suspenderes etter § 4-19 tredje ledd. Kjøper påklaget selskapets avslag og anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om egeninnsats ved balkonggulvet og feil ved fallet. Etter et nytt avslag fra selskapet ble saken klaget inn til KKFE, hvorav sekretariatet etter en helhetsvurdering kom til at kjøpers reklamasjon hadde blitt fremsatt rettidig etter avhl. § 4-19. Sekretariatet var videre av den oppfatning at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om balkongen som kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om. Innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 var imidlertid ikke oppfylt, og det reklamerte forhold utgjorde ingen mangel etter avhendingsloven. Kjøper har påklagets sekretariatets vurdering til KFE, og anfører at mangelskriteriet i § 3-7 er oppfylt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kr. 39 000,- inkl. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda bemerker innledningsvis at den ikke er bedt om å ta stilling til hvorvidt reklamasjonen er rettidig fremsatt, jf. avhendingsloven § 4-19 første ledd.

Spørsmålet for nemnda er etter dette hvorvidt helningsavviket på balkongen utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-7. I henhold til denne bestemmelsen, utgjør forholdet en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om negative forhold ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få og den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på avtalen mellom partene.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Med bakgrunn i sakens dokumenter legger nemnda til grunn at selger ikke hadde opplyst at arbeidet med flislegging på balkongen var utført av ham selv. Når det gjelder spørsmålet om selger hadde plikt til å opplyse om dette forholdet til klager, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet, medlemmene Anderssen og Vold, har kommet til at selger ikke hadde opplysningsplikt om forholdet. Flertallet viser her til at det dreier seg om enkle utendørs arbeider som ikke krever fagkyndighet. Det er tale om arbeider som regulært utføres uten fagkyndig bistand i et stort antall norske boliger og hvor nødvendige materialer og utstyr til arbeidet selges i butikk direkte rettet mot forbrukermarkedet.

Mindretallet, medlemmet Leisner, har kommet til at selger pliktet å opplyse om det utførte arbeidet. Mindretallet viser her til at konstruksjonen omfattes av borettslagets fellesareal og at den enkelte andelseieren har et ansvar overfor fellesskapet i borettslaget når han foretar arbeider på fellesarealene. Mindretallet er videre av den oppfatning at det utførte arbeidet ikke kan likestilles med alminnelige arbeider som for eksempel maling og tapetsering.

Spørsmålet blir etter dette hvorvidt selger kjente eller måtte kjenne til at bortledningen av vann fra balkongen ikke var tilfredsstillende, slik at det rant vann ned på balkongene i 1. og 2. etasje.

I likhet med klagekontoret finner en samlet nemnd det ikke sannsynliggjort at selger var kjent med dette forholdet. Det bemerkes i denne sammenheng at det verken er fremlagt dokumentasjon i form av klager fra naboene til selger, eller dokumentasjon som viser hvor stort problemet er. Forholdet utgjør etter dette ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er avgitt med slik dissens som fremgår ovenfor.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-884

Leilighet ble i mai 2008 solgt "som den er" for kr. 2 225 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

"Moderne, meget pen 3-roms m/ ny standard, balkong og utsikt...

*... **BYGGEÅR**
1947...*

*... **STANDARD***

Leiligheten ble totaloppusset i 2004 og fremstår som meget lys og moderne...

*... **BOLIGEN INNEHOLDER***

... skjermet balkong på 8 kvm...".

I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger at de kjøpte leiligheten i 2004 og hadde bodd i leiligheten i 4 år (**bilag 3**). Videre opplyste selger blant annet:

*" ... **Pkt. 9:** Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei.*

***Pkt. 10.** Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer? Svar: Nei."*

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst over boligen datert 27.03.2008 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

*"... **Sammenfattet beskrivelse***

3-roms leilighet i 3.etasje med sydvendt balkong ... Godt vedlikeholdt leilighet med god standard. Hele leiligheten ble oppusset/modernisert i 2004...

*... **262 Balkonger***

Balkong utført i betong/stål/glass. Overbygd. Fliser på gulv (nye i 2007). Terrassemarkise med motortrekk. Sydvendt. Skade på ett glassfelt. Ny balkong i 1994."

Kjøper overtok eiendommen uten forbehold den 30.08.2008, jf. overtakelsesprotokollen (**bilag 5**).

Ved brev datert 30.09.2008 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over at det rant vann fra balkong og ned til nabo i underetasjen. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

"Nylig oppdaget våre kunder at det lekker fra balkongen ned til nabo under. Årsaken kan være manglende beslag og/eller feil fall mot sluk.

Det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som ble inngått...

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

... Det iverksettes undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang. Vi vil komme tilbake til saken når skadens årsak/omfang er klarlagt... ”.

Ved brev datert 14.08.2009 uttalte kjøper seg på nytt over forholdet til selskapet, og bemerket at de hadde mottatt klager fra underliggende naboer (**bilag 7**). I tillegg fremkom det av brevet at kjøper hadde oppdaget lekkasjen i august/september året før. Av kjøpers brev hitsettes:

*”Vi har hatt klager fra naboene i 1 og 2 etg på at når det regner så renner det vann fra vår balkong og ned på deres balkonger. Dette er ett stort problem og varer gjerne en god stund etter at det har sluttet å regne. Forrige eier la fliser på egenhånd i 2007. Disse flisene skulle ha blitt lagt med en liten helling opp i fronten av balkongen, så vannet kunne ha rent mot sluket. Problemet som var før med flisleggingen var at vannet samlet seg på midten av balkongen. Det høyeste punktet på balkongen var/er sluket. Da er det svært viktig å bygge opp for å lage helling mot sluket. Styrelederen her i borettslaget er byggingeniør og har vært her på befaring og målt med vater. Han så tydelig at dette ikke var riktig utført. Problemet på hellingen er nedover fra sluk blir at vannet samler seg i fronten og renner ned i ulike kroker. Jeg har funnet et gammelt brev fra hun som bodde i leiligheten før tidligere eier, hvor hun har klaget til styret på vann som samlet seg på midten av balkongen. Legger ved dette svarbrevet fra tidligere styreleder.
Har observert hos nabo i 1.etg at vannet samler seg på midten også.”.*

Vedlagt kjøper brev fulgte brev fra styreleder til tidligere eier (eier før selger) datert 01.09.1999 (**bilag 8**). I brevet bemerket tidligere styreleder at klagefristen til borettslaget for endring av hellingen på verandaen var utløpt, og det ble anbefalt treheller med lufting og mulighet for tør under.

Ved e-post til Help Forsikring AS datert 21.08.2009 etterspurte selskapet ytterligere dokumentasjon av skaden (**bilag 9**). I e-posten minnet selskapet om passivitetsvirkninger.

Etter en telefonsamtale fra kjøper den 07.07.2010, ba selskapet på nytt Help Forsikring AS om å fremlegge dokumentasjon på skaden i brev datert 15.07.2010 (**bilag 10**). I brevet bemerket selskapet:

”Vi viser til telefonsamtale i dag 15.07.10 og reklamasjon ved kjøp av ovennevnte eiendom.

Som omtalt i telefonsamtale i dag, mottok vi en telefon fra deres klient [kjøper] av 07.07.10. [Kjøper] hevdet at ”hun hadde avtalt med [saksbehandler] i Protector at Protector skulle ta kontakt på vårparten (i år) da det var for sent å gjøre noe på høsten og det begynte å bli kaldt”, jfr. internt mailkorrespondanse av 7.juli. Dette er ikke prosedyre hos oss. Vi anser det slik at denne oppfatningen fra kjøpers side må bero på en misforståelse.

Ettersom HELP er inne i bildet ser det slik at vi vil forholde oss til Dere, så langt Dere ikke ser Dere ferdig med saken. Som nevnt i telefon ble det etterspurt om status i saken fra HELPs side. Og vi avventer som avtalt dette.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I det tilfellet kravet opprettholdes, ber vi om at kravet dokumenteres... ”.

FasadExpert AS innga tilbud på utbedring av forholdet 19.07.2010 (**bilag 11**). Det fremkom at nye fliser med fall mot sluk på balkongen kunne monteres for kr 39 000,- inkl. mva.

Ved e-post datert 22.07.2010 opprettholdte Help Forsikring AS kravet til kjøper (**bilag 12**). Av e-posten hitsettes:

”Vedlagt er tilbud på utbedring av balkongen. Som det fremgår av tilbudet koster det kr. 39 000,- å sette balkongen i den stand kjøperne kunne forvente.

Skaden skyldes at selger selv har lagt flisene på balkongen, noe som har ført til ufagmessig resultat – herunder manglende fall mot sluk. Det er svært lite sannsynlig at selger ikke har kjent til dette. Selger har opplyst at flisleggingen skjedde i 2007. At vannet rant ned til nabo må selger ha kjent til.

Det er nå klart at borettslaget ikke vil dekke kostnadene ved å utbedre skaden. Dette fordi det er selgers ufagmessige legging av flisene som er feil. Det er derfor ikke grunnlag for å rette kravet mot borettslaget.

Det anføres at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, annet alternativ. Det anføres også at selger har opptrådt culpøst, og det foreligger grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14.

For mangelen kreves prisavslag lik kostnadene til utbedring. ”.

Selskapet avslo kjøpers krav i brev av 03.12.2010 (**bilag 13**). Selskapet anførte at kjøpers nøytrale reklamasjon ikke hadde blitt fulgt opp i rett tid med en spesifisert reklamasjon. Videre anførte selskapet at det reklamerte forhold ikke utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Av selskapets avslag hitsettes:

”Vedrørende reklamasjonsfristen/passiviteten:

Vi anser henvendelsen fra HELP 30.08.08 som en nøytral reklamasjon. Videre mottok vi en ny henvendelse fra Deres klienter 17.08.09. Denne henvendelsen anser vi som ny nøytralreklamasjon da kravet ikke var verifisert/dokumentert. 21.08.10 ble det sendt en påminnelse til Dem om passivitetsbetraktningene og at det i tilfellet kravet skulle opprettholdes måtte kravet dokumenteres. Verifisering av kravet og dets størrelse ble mottatt hos oss først 22.07.10.

Det gikk følgelig nesten 2 år fra den første nøytrale reklamasjonen ble fremsatt til den spesielle reklamasjonen med verifisering/dokumentasjon ble fremmet...

... Vår vurdering er at den nøytrale reklamasjonen ikke er fulgt opp i denne saken og at et eventuelt mangelskrav er gått tapt.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Vedrørende avhendingsloven § 4-19 (3):

Selger plikter ikke å opplyse om egeninnsats der det ikke kreves at arbeider utføres av fagfolk, herunder drenering. Det vises i denne sammenheng til Harald Benestad Anderssens bok Avhendingsloven med kommentarer (2008) s 147-148 med videre henvisning: ...

... Lovens krav for at noe skal kunne utgjøre en opplysningssvikt er etter ordlyden "måtte kjenne til". Måtte kjenne til utløser krav om grov uaktsomhet, jfr LH-2007-188096 (...) det er kjøper som kravstiller som har bevisbyrden for at det foreligger grov uaktsomhet. Det er videre slik at grov uaktsomhet innebærer en så stor belastning og graverende bebreidelse av selger at bevisskravet er kvalifisert sannsynlighets overvekt, jfr LH-2007-1880096.

Det ble i salgsdokumentasjonen opplyst om at det ble lagt fliser på balkongen i 2007, og at balkongen opprinnelig var fra 1994.

Vi har vært i kontakt med selger og fått opplyst at det før flisene var lagt var dårlig avrenning til sluk på grunn av skjevheter. Men da flisene ble lagt, ble det lagt ekstra med flislim for å avrette den skjevheten. Etter arbeidene ble utført opplevde ikke selger avrenningen som problematisk. Man har som selger ikke plikt til å opplyse om noe man har grunn til å tro er utbedret.

Det er under enhver omstendighet slik at forholdet ikke ville ha virket inn på avtalen. Det anførte forholdet refererer seg til en utvendig balkong og utbedringene er i henhold til den fremlagte dokumentasjon så små at kunnskap om dårlig avrenning før flisleggingen i 2007 ikke ville være egnet til å motivere kjøpers ønske om å kjøpe leiligheten.

Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at selger illojalt eller svikaktig har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger i forbindelse med salg av eiendommen. Det foreligger således ikke mangel etter avhendingsloven § 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1.pkt. Det foreligger videre ikke grunnlag for grovt culpøs opptrøden fra selger, jfr avhl § 4-19 (3)...".

Ved e-post datert 24.02.2011 opprettholdt kjøper sitt krav (**bilag 14**). Her ble det bemerket:

"Vedlagt er brev fra styreleder i borettslaget til tidligere eier. Som det fremgår av brevet var det kjent tidligere problem med hellingen på verandaen. I tillegg har selger innrømmet å ha lagt fliser på balkongen selv. Samlet sett må selger ha kjent til problemet med feil helling på balkongen.

Problemet med avrenning fra balkongen kunne vært utbedret ved flisleggingen. Det er nettopp denne jobben som må gjøres om igjen for at fallet skal bli tilstrekkelig mot sluk. Hadde selger opplyst om egeninnsatsen hadde kjøper selv kunne undersøkt balkongen nærmere. Selger har holdt igjen opplysninger om egeninnsatsen og om dårlig helling på balkongene. Som De opplyser i Deres brev av 3. desember var selger kjent med dårlig avrenning og forsøkte å rette opp dette. Det er svært lite sannsynlig at flisene og hellingen på balkongen har endret seg over tid, og selger må ha kjent til det samme som i dag er tilfelle. Det foreligger ansvar etter avhl. § 3-7.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Hva gjelder rettidig reklamasjon påberopes det fra denne side at vilkårene etter avhl. § 4-19 tredje ledd foreligger. Selger har utvist grov uaktsomhet i forhold til egeninnsatsen og feil helling.”

Selskapet fastholdte sitt avslag ved brev datert 02.03.2011 (**bilag 15**). Selskapet opprettholdte sine tidligere anførsler, og anførte også at selger ikke hadde kjent til problemer med avrenningen etter at flisene ble lagt, samt at forholdet ikke hadde innvirket på avtalen. Videre bemerket selskapet blant annet:

”... I Deres e-post av 24. februar hevder de at vilkårene etter avhendingsloven § 4-19 (3) foreligger. Det anføres fra deres side at ”selger har utvist grov uaktsomhet i forhold til egeninnsatsen og feil helling.”. I denne sammenheng vil undertegnede bemerke at det fremkommer uttrykkelig av rettspraksis at ansvar kan følge av § 3-7, uten at dette medfører at § 4-19 tredje ledd får anvendelse, jf. LE-2005-165841...”

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 19.04.2011 (**bilag 16**). Kjøper opprettholdte sine tidligere anførsler.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE ved brev datert 29.04.2011 (**bilag 17**). Her bemerket selskapet:

”Selskapet opprettholder sitt standpunkt i saken. Det skal bemerkes en skrivefeil i brev av 2.3.2011 og brev av 3.12.2010. Det skal stå følgende ”21.08.2009 ble det sendt en påminnelse til Dem om passivitetsbetraktningene og at det i det tilfellet at kravet skulle opprettholdes måtte kravet dokumenteres.” (feil dato mao).

Undertegnede vil bemerke at det er opplyst av kjøper i reklamasjon (...) hvor de reklamerer til oss den 17.8.2009 at det oppdaget forholdet i august/september 2008.”

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 11.05.2011 (**bilag 18**). Sekretariatet var av den oppfatning at kjøpers krav ikke hadde blitt bortfalt ved passivitet. Sekretariatet var imidlertid av den oppfatning at det reklamerte forhold ikke utgjorde mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Det er i dette tilfellet er det åpenbart reklamert innen den absolutte reklamasjonsfristen på fem år. Videre er det ikke bestridt at det er reklamert innen den relative reklamasjonsfristen i avhendingsloven § 4-19(1).

Spørsmålet blir så om kravet allikevel må anses bortfalt på grunn av passivitet fra kjøper side. Loven oppstiller kun et krav om en nøytral reklamasjon. Dersom det fremsettes en nøytral reklamasjon må denne følges opp med en spesifisert reklamasjon innen rimelig tid. Det ble reklamert 30.09.2008. Spørsmålet blir så om denne reklamasjonen er å anse som en nøytral eller spesifisert reklamasjon.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet er noe i tvil, men finner at reklamasjonen i tilstrekkelig grad redegjør for mangelen og at selger vil holdes ansvarlig. I reklamasjonen fremkommer ikke hvilken misligholdsbeføyelse som gjøres gjeldende. I og med at det ikke kreves andre misligholdsbeføyelser enn prisavslag senere er sekretariatet av den oppfatning at reklamasjonen er tilstrekkelig spesifisert, all den tid prisavslag er den primære mangelsbeføyelse etter avhendingsloven.

Videre blir spørsmålet om eiendommen har en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen har eiendommen en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold ved eiendommen som 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 det er tilbakeholdt opplysninger.

I dette tilfellet er det ikke sannsynliggjort at selger har kjent til at det har vært lekkasjer ned til naboene under, eller at dette er noe selger måtte kjenne til.

Det må imidlertid legges til grunn at selger måtte kjenne til at det var feil fall på terrassen og at selger selv har utført arbeidene.

Dette er det ikke opplyst om ved salget. Spørsmålet blir så om dette er forhold som hadde innvirket på avtalen.

Sekretariatet er noe i tvil, men finner at det ikke er tilfelle. Det dreier seg om bygningsdeler som ikke er sentrale i forhold til bruken av leiligheten, og at det er normalt at flislegging av utearealer etc utføres ved egeninnsats. Sekretariatet finner det ikke sannsynliggjort at en opplysning om vannansamling på terrassen ville innvirket på avtalen.

Kjøper gis ikke medhold.”.

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev datert 17.06.2011 (bilag 19). Av klagen hitsettes:

”KKFE legger til grunn for sin avgjørelse at skaden på boligen – egeninnsats og feil fall på balkong – ikke har innvirket på avtalen.

Det er på det rene at selger har holdt tilbake informasjon om egeninnsats på balkongen og at selger må ha kjent til problemet med feil fall. Etter overtakelsen ble kjøper gjort oppmerksom på problemet av nabo som klaget på avrenning ned til hans balkong.

Kjøpers utgifter til å rette på dette beløper seg ti kr. 39 000.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Selger har hatt positiv kunnskap om at egeninnsatsen har vært mangelfull, og det foreligger mangel, se Benestad Anderssen s. 147.

Det fastholdes fra denne side at en utgift på kr 39 000 for å rette opp feil fall er egnet til å innvirke på avtalen.

Det er mulig at en opplysning om litt vannansamling på balkongen i seg selv ikke er egnet til å innvirke. Derimot vil en utgift på kr 39 000 som følge av egeninnsats på en konstruksjon som skal lede vann til sluk, klart være egnet til å innvirke. De bygningsmessige problem er ikke bare en ulempe, men også til sjenanse for nabo under. Problemet med feil fall er ikke bare til ulempe og sjenanse for kjøper, men noe de er forpliktet til å gjøre noe med overfor fellesskapet i borettslaget.

Hadde kjøper fått denne opplysningen forut for kjøpet, så hadde de ikke gitt like mye for boligen.

Det anføres at KKFE har vurdert sakens juridiske side feil med hensyn om det foreligger mangel ved eiendommen... ”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil fall på balkong utgjør mangel etter avhendingsloven § 3-7.