

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 250

30.03.11

Saken omhandler:

Løse fliser og sprekker i fuger på badrom i tilknytning til pipeløp/brannmur. Spørsmål om en opplysning om mulighet for innsetting av ildsted utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Også spørsmål om reklamasjon etter avhl. § 4-9 jf. 4-19 (1).

Andelsleilighet solgt ”som den er” i februar 2008 for kr. 1 650 000,-. Overtagelse ble avtalt til 23.08.2008. I september 2010 reklamerte kjøper til selskapet over løse fliser på bad som følge av at fliser og fuger som var oppsatt på pipeløp/brannmur ikke var brannsikre. Kjøper bemerket at det på visning av leiligheten ble opplyst at pipen kunne brukes slik at det var mulig å sette inn ildsted, og at det i prospektet ble opplyst at badet ble pusset opp av fagfolk. I følge kjøper var disse opplysningene egnet til å skape en berettiget forventning om at pipeløpet kunne benyttes til ildsted. Det forelå dermed en uriktig opplysning fra selger og derfor en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper fremsatte krav om prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering, totalt kr. 53 825,- inkl. mva. Våtrom Entreprenøren AS utarbeidet befaringsrapport hvor utbedringskostnadene ble anslått til kr. 47 500,- inkl. mva. Rapporten konkluderte med at en sannsynlig årsak til problemet med flisene og fugene var at man ved byggingen av badet ikke hadde vært oppmerksom på underlaget som var på pipen. Selskapet avslo kjøpers krav på flere grunner: Det ble tatt forbehold om at kravet var for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-9 jf. § 4-19 (1). Videre anførte selskapet at forholdet hadde oppstått etter overtagelse, jf. avhl. § 3-1 (2) og § 2-4 (2). Endelig ble det anført at det ikke var gitt en objektivt sett uriktig opplysning fra selger. Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring avslo kjøpers krav i sin avgjørelse i desember 2010. Opplysningen om at det var ”mulighet for innsetting av ildsted” var etter Sekretariatets oppfatning ikke uriktig, da det faktisk var lovlig og praktisk mulig å sette inn og benytte seg av ildstedet. Videre kunne ikke sekretariatet se at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger knyttet til arbeid på bad. Kjøper ønsker en fornyet vurdering av saken og har derfor klaget saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 47 500,- inkl mva. (Utbedringskostnader)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Hva gjelder reklamasjonsspørsmålet, avhendingsloven § 4-19, og spørsmålet knyttet til hvorvidt forholdet er oppstått etter risikoens overgang, lovens § 2-4, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med KKFE sin avgjørelse av 21.12.10. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Nemnda bemerker at den aktuelle pipen/brannveggen utgjør veggene mot badet. Den ble i forbindelse med rehabiliteringen av badet kledd med nye fliser. Flisene tjener følgelig sin funksjon på badet og har ingen betydning for pipens anvendelighet eller bruken av ildstedet.

Nemnda er kun bedt om å ta stilling til hvorvidt det er gitt en uriktig opplysning knyttet til pipeløpet/ildstedet. Nemnda tar derfor ikke stilling til om det foreligger forhold ved badet som utgjør en mangel.

Spørsmålet for nemnda blir etter dette om opplysningen fra selger om at det var ”mulighet for innsetting av ildsted” er en uriktig opplysning som utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-8.

Rent faktisk har klager satt inn et ildsted i boligen. Klager har også tatt ildstedet i bruk. Videre er bruken av ildstedet så vidt nemnda forstår også lovlig ut fra de kravene som gjelder til brannsikkerhet etc. Når det både er praktisk mulig og lovlig å installere og bruke et ildsted i boligen, kan ikke nemnda se at det er gitt noen uriktig opplysning om ildstedet i lovens forstand. Opplysningen om muligheten for å installere et ildsted kunne derimot etter nemndas syn vært uriktig om det for eksempel hadde foreligget privatrettslige eller offentligrettslige forhold som gjorde at det ikke kunne settes inn et ildsted, dersom det hadde foreligget fysiske forhold ved pipens konstruksjon som hadde gjort det umulig å bruke ildstedet til oppvarmingsformål etc. At bruken av ildstedet avdekker svakheter ved baderommets konstruksjon er ikke noe som gjør at ildstedet som sådan ikke kan benyttes, og svakhetene ved baderomskonstruksjonen kan muligens også i rettslig forstand være å anse som mangler, men det er nemnda som nevnt ikke bedt om å vurdere.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-808

Andelsleilighet ble i februar 2008 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr. 1 650 000,- jf. kjøpekontrakten punkt 8 (**bilag 1**).

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

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

”Byggeår

1960 og senere rehabilitert.

Standard

... BAD: Delikat oppusset bad med toalett, servant, dusjkabinett (2002) og opplegg for vaskemaskin. Badet ble oppusset i 2000 av fagfolk og det ble skiftet sluk...

... Oppvarming

... Pipeløp i stuen med mulighet for innsetting av ildsted.”

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at boligen ble bygget i 1960, og at selger hadde bodd i boligen i 8 år. Selger opplyste videre:

”... Spm. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader? Svar: Ja. Kommentarer: Originalt bad v/ membran – utbedret år 2000.”

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst datert 18.01.2008 (**bilag 4**). Fra rapporten hitsettes:

”200 Bygning generelt

... Leiligheten er oppgradert og pusset opp i ca. 2000. Noe nyere utstyr og overflatefinish...”

Ved e-post datert 16.09.2010 (**bilag 5**) reklamerte kjøper ved sin advokat til selskapet. Det ble reklamert over løse fliser og sprekker i fuger på badet på pipeløp/brannmur. Det viste seg at disse ikke var brannsikre. Det ble opplyst at kjøper ville iverksette undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang.

I brev datert 03.11.2010 (**bilag 6**) fastholdte kjøper sitt krav overfor selskapet. Fra brevet hitsettes:

”... Det fremgår av befaringsrapporten/takstrappen at skadens årsak er en reaksjon i underlaget på brannmur inn mot bad. Ved fliselegging på badet har en ikke tatt hensyn til at en har lagt fliser på brannmur som vil bli varmet opp. Kostnaden ved utbedring er beregnet til totalt kr 47 500. Reaksjonen på varmen fra brannmuren er en prosess som går over tid og problemet ble oppdaget i august 2010 da flisene på badet begynte å løsne...

... Det anføres at det er grunnlag for ansvar både etter avhl §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Misligholdt opplysningsplikt:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

På visning av leiligheten spurte [kjøper] om pipen kunne brukes slik at det kunne settes inn ildsted. Hun fikk opplyst at dette ikke var noe problem. Det er også opplyst i prospektet at det er mulig å sette inn ildsted. I prospektet er det videre opplyst at badet er pusset opp av fagfolk.

Opplysningen om at badet er pusset opp av fagfolk ga [kjøper] grunnlag for å forvente at flisleggingen av pipeløpet er utført på en slik måte at pipeløpet kan benyttes som forutsatt. Realiteten i saken er imidlertid at pipeløpet ikke kunne benyttes i den stand badet var på tidspunktet for kjøpet.

For [kjøper] var det viktig at en kunne sette inn ildsted i leiligheten. Hun ville ikke kjøpt leiligheten til den aktuelle prisen dersom problemet med flislegging på brannmuren hadde vært kjent for henne. Boligens faktiske tilstand samsvarer ikke med opplysninger som selger har gitt.

Det anføres på denne bakgrunn at det foreligger en mangel etter avhl § 3-8.

Krav om prisavslag:

Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering, totalt kr 53 825..."

Vedlagt kjøpers brev fulgte befaringsrapport fra Våtrom Entreprenøren AS datert 03.11.2010 (bilag 7). Rapporten inneholdt bilder av forholdet. Fra befaringsrapporten hitsettes:

"... Kommentarer:

... Ved nærmere undersøkelser så ser man at fliser bak wc har begynt å løsne. Det er også mye bom i fliser her. Dette er pipen som er flislagt. Eier satte inn vedovn i stuen som ligger ved siden av badet og hvor pipen er gjennomgående til badet. Dette ble gjort etter overtakelsen. Å flislegge piper er vanlig praksis og er ikke en feil. Det hender derimot at pipen har fett/maling eller lignende på overflaten som kommer ut ved at pipen varmes opp, slik som i dette tilfellet. Dvs at når man nå har begynt å fyre i ovnen og pipen blir varm så fører fettstoffer til at fliselimet løsner fra underlaget og man får løse fliser og sprekker i fuger. Dette er årsaken til problemet her. Dette kan utbedres ved å fjerne fliser samt lim og avfette/rekse underlaget tilstrekkelig. Så kan det legges på nye tilsvarende fliser. Ved bygging av badet ble denne problemstillingen antagelig ikke tatt høyde for, og underlaget som var på pipen ble ikke tatt hensyn til.

Forventet levetid og oppbygging

Forventet levetid for bad bygget på denne tiden anslås til å være fra 15-25 år, avhengig av bruk, belastning og oppbygging...

... Prisoverslag

*På bakgrunn av ovennevnte anbefaling kan vi tilby dette for **totalt kr. 38 000,- eks. mva.**"*

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 11.11.2010 (**bilag 8**) av slo selskapet kjøpers krav. Selskapet anførte følgende i forhold til kravet til rettidig reklamasjon:

”Det presiseres innledningsvis at det tas forbehold om at kravet kan bli vurdert som for sent fremsatt jf avhl. § 4-9 jf. § 4-19. Deres kunde overtok boligen 23.08.08. Det er naturlig å anta at det at flisene løsner som følge av at Deres kunde har satt inn peisovn er et forhold som som burde være oppdaget på et tidligere tidspunkt.”

Videre anførte selskapet at forholdet hadde oppstått etter overtagelsen jf. avhendingsloven § 3-1 (2) og § 2-4 (2). Endelig anførte selskapet følgende vedrørende manglende opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8:

”... Det er ikke gitt en objektivt sett uriktig opplysning. Det er korrekt at det er mulig å sette inn ildsted. Vurderingen etter § 3-8 knytter seg til den konkrete opplysningen som er gitt, og i dette tilfellet er opplysningen om at det er ”mulighet for innsetting av ildsted” ikke en uriktig opplysning.

Det at endret bruk medfører at fliser løsner innebærer ikke at opplysningen om mulighet for ildsted er uriktig. Det påpekes at det å flislegge piper er vanlig praksis og ikke en feil, det vises til rapport fra Bygg- & våtromstakst...”

Ved e-post datert 14.12.2010 (**bilag 9**) klaget kjøper saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Fra klagen hitsettes:

”... Det anføres fra denne side at det foreligger ansvar etter avhendingsloven § 3-8.

[Selskapet] anfører at forholdet har oppstått etter overtagelsen, jf avhl. §3-1 (2) og § 2-4 (2). Problemet med mangelfullt grunnarbeid og oppsetting av fliser forelå imidlertid på tidspunktet for overtagelse av boligen. Problemet kom imidlertid ikke til uttrykk før pipen hadde vært i bruk over en periode slik det var forutsatt at den skulle brukes.

Vurderingen etter avhendingsloven § 3-8 skal ta utgangspunkt i den konkrete opplysningen som er gitt. Opplysningen må imidlertid sees i en kontekst. I dette tilfelle er det opplyst at det er ”mulighet for innsetting av ildsted”. Denne informasjonen gir berettiget grunn til å forvente at en kan sette inn ildsted og faktisk bruke det som sådann...

[Selskapet] tar innledningsvis forbehold om at det er reklamert for sent. Som fremhevet i vår reklamasjon av 11.11.10, ble problemet først oppdaget i midten av august 2010 da flisene begynte å falle av. Ovn ble installert vinteren 2008/2009 og var i bruk denne vinteren samt vinter 2009/2010, før problemet oppsto. Ettersom flisene ikke begynte å falle av før i august 2010, var det heller ikke mulig å oppdage eller reklamere over forholdet, tidligere.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Reklamasjonen fastholdes med samme krav som tidligere.”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved e-post datert 16.12.2010 (**bilag 10**). Selskapets tidligere anførsler ble opprettholdt.

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring fattet avgjørelse i saken datert 21.12.2010 (**bilag 11**). Etter opplysningene i saken kom Sekretariatet til at kjøper hadde reklamert rettidig, men at det ikke fra selgers side hadde blitt gitt uriktige opplysninger i forbindelse med salget. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse, og anfører at det foreligger en mangel ved eiendommen etter avhendingsloven § 3-8 (1) jf. § 3-9, 1.pkt.

Det er på det rene at kjøper har reklamert innen fem år fra overtakelsen av eiendommen, jf. avhendingsloven § 4-19 (2).

Det er ikke gitt opplysninger som tilsier at forholdet burde blitt oppdaget tidligere enn det faktisk ble. Sekretariatet legger derfor til grunn at forholdet ble oppdaget i august 2010, og at kjøper reklamerte ”innan rimeleg tid” ved e-post datert 16.09.2010, jf. avhl. § 4-19 (1).

Videre gjøres det gjeldende fra selskapets side at forholdet har oppstått etter overtakelsen og således ikke kan gjøres gjeldende overfor selger etter avhl. § 3-1 (2), jf. § 2-4(2). Sekretariatet finner ikke å kunne ta denne anførselen til følge. Det vises her til avhl. § 3-1 (1) 2.pkt hvor det heter at ”det kan vera en mangel endå om ein feil fyrst viser seg seinare.” I denne saken er det klart ut i fra bygg- og våtromstaksten at feilen med flisene stammer fra oppussingen av badet som ble utført av selger i 2000. Selv om feilen først har materialisert seg etter at kjøper har overtatt leiligheten, kan ikke dette avskjære eventuelle mangelsbeføyelser.

Sekretariatet konkluderer derfor med at skadeforholdet har oppstått før risikoen gikk over på kjøper, jf. avhl. § 3-1, jf. § 2-4.

Spørsmålet blir i saken blir da videre om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven. Kjøper anfører i sin klage at selger har gitt uriktig opplysning knyttet til ildsted/pipe, og at det reklamerte forhold utgjør mangel etter avhl. § 3-8.

Eiendommen har en mangel etter avhl. § 3-8 (1) dersom det er, objektivt sett, et avvik mellom de opplysninger som er gitt og slik eiendommen faktisk er. I forarbeidene til bestemmelsen er det videre uttalt følgende om vurderingen: ”Dei opplysningane det er snakk om, må vere konkrete og i ei viss utstrekning vere spesifiserte. Kjøparen må ha hatt grunn til å lite på opplysningane” (Ot.prp.nr. 66, 1990-91 på side 90). Etter dette foreligger det altså en mangel etter avhl. § 3-8 (1) dersom selger, eller noen som opptrer på vegne av selger, har gitt en uriktig opplysning i forbindelse med salget.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I salgsprospektet ble kjøper opplyst om at badet i leiligheten ble oppusset i 2000 av fagfolk. Videre opplyses det at det er "pipeløp i stuen med mulighet for innsetting av ildsted."

I Anderssen "Avhendingsloven med kommentarer" s. 164, er Anderssen av den oppfatning at dersom selger har opplyst om at det er "mulighet" eller "anledning" til å foreta noe på eiendommen, foreligger det en mangel dersom det "viser ... seg at myndighetene, naboen eller andre ikke aksepterer tiltaket og det dermed ikke lovlig kan foretas...". Slik tilfellet i denne saken er at det er fullt lovlig og praktisk mulig å sette inn ildsted. Videre er det også praktisk mulig å bruke ildstedet, kjøper har selv benyttet seg av ildstedet uten problemer vintrene 2008/2009 og 2009/2010. Sekretariatet kan derfor ikke se at opplysningen om mulighet for ildsted utgjør en uriktig opplysning etter loven.

Det er videre ikke dokumentert gjennom sakens dokumenter at badet ikke har blitt utført av fagfolk i 2000. Sekretariatet kan da heller ikke se at denne opplysningen er feil etter avhl. § 3-8.

Sekretariatet konkluderer etter dette med at selger ikke kan sies å ha gitt uriktig opplysning om leiligheten etter avhendingsloven § 3-8."

Ved brev datert 14.01.2011 (**bilag 12**) klaget kjøper saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt kjøper har reklamert rettidig, jf. avhendingsloven § 4-19 (1) jf. § 4-9. Videre bes KFE om å ta stilling til hvorvidt opplysning om mulighet for innsetting av ildsted utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8.