

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 523

11.4.2016

Saken omhandler:

Feil ved elektrisk anlegg, feil ved avløpsrør, skade på toalett og defekt verandadør.
Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Enebolig oppført i 1968, ble i desember 2011 solgt «som den er» for kr.4 050 000,-. Overtakelse fant sted i mai 2012. I juni 2012 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA («selskapet») over tilbakeslag av kloakk og surkling i rør. Videre ble det reklamert over manglende fliser på del av gulv, at vindu på bad kun kunne åpnes på gløtt, samt at det elektriske anlegget i underetasjen tålte lite belastning. Kjøper anførte at det forelå misligholdt opplysningsplikt. Vedlagt reklamasjonen fulgte faktura på utført arbeid fra ISS, Norsk Gjenvinning og Skandinavisk Oljesikkerhet AS for arbeid i forbindelse med tilbakeslag av kloakk. Total sum var kr. 68 127,- ink. mva. I tillegg forelå et pristilbud fra SOS på kr. 34 500,- eks. mva for opprydding av etter graving i hagen. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon hva gjaldt forhold knyttet til manglende gulvfliser, surkling fra avløpsrør og vindu på bad da dette ikke var tilstrekkelig dokumentert. Forholdet utgjorde ingen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2. pkt. Hva gjaldt det elektriske anlegget opplyste selskapet at selger ville benytte sin utbedringsrett. I august 2012 reklamerte kjøper også over sprukket toalettskål på bad og nesten ødelagt lås på terrassedøren. Selskapet viste til at det for disse forhold var reklamert for sent da dette ble opplyst om like etter overtagelse. Kjøper opprettholdte på nytt kravet over de reklamerte forhold. Hva gjaldt sprukket toalettskål og terrassedør anførte kjøper at de ikke kunne klandres for at dette ikke ble oppdaget på visning. Samlet sett medførte alle forholdene at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jfr. avhl. 3-9, 2. pkt. Selskapet opprettholdte sitt standpunkt i saken og etter en god del korrespondanse mellom kjøper og selskapet ble saken klaget inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) i desember 2015. Sekretariatet fant at kjøper ikke hadde oppfylt sin bevisbyrde da alle de påberopte forhold var udokumenterte. Sekretariatet fant imidlertid å bemerke at det var reklamert rettidig hva angikk toalett og terrassedør.

Kjøper er uenig i sekretariatets vurdering hva gjelder mangelsspørsmålet og har bedt om å få saken overprøvd av KFE. Kjøper har anført at det foreligger misligholdt opplysningsplikt etter avhl. § 3-7, 3-8 og at forholdene samlet sett gjør at boligen uansett avviker vesentlig fra kjøpers forventinger, jfr. avhl. § 3-9, 2. pkt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig i KKFE sin vurdering av 28.1.2016. Vurderingen er inntatt som bilag 24 til sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1490

Enebolig ble i desember 2011 solgt «i den stand den var ved kjøpers besiktigelse» for kr. 4 050 000,-, jfr. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

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

“ s. 11. **STANDARD**

Boligen holder en god standard og fremstår som meget tidsmessige i de fleste rom. Eier har oppgardert standarden betydelig, bla. med helt nytt kjøkken og totalrehabiliterede bad i u.etasjen. Nærmest hele hybeldelen er pusset opp. det elektriske anlegget/sikringsskap er oppgradert og det er helt nytt rør i rør opplegg i hele huset.”

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

«...Hvor lenge har du bodd i boligen? 1 år. Har du bodd i boligen de siste 12 mnd? Ja.

Pkt. 4 *Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjeller/underetasje? Svar: Ja. Kommentar: Fuktinnsig ved flom - utbedret ved grøfting. Ved ekstremvær sommer 2011 sviktet dreneringen på huset og vi fikk overvann på plen ved kjellervindu. Noe innsig av vann. Gjensidige rekvirerte fagfolk som utbedret/tørket, foretok kontroll av helle kjelleren. Ingen unormale fuktverdier påvist. Vi har hatt gravemaskin på tomte og gravd grøft som nå skal ta unna vann mot huset.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Pkt. 5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Svar: Nei.

Pkt. 9. Kjenner du til om det er /har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon? Svar: Ja. Kommentar: Byttet sikringer/innmats i begge skap.

Pkt. 9.1. Hvis ja, er arbeidet utført av faglært? Svar: Ja, Kjelsås Elektro.

Pkt. 10 Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp? Svar: Ja. Kommentar: Alle rør byttet til rør-i-rør, byttet avløp mellom etg.

Pkt.10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av faglærte - oppgi firmanavn? Svar: faglært, Lars Fagerli - rørlegger.”

Ved salget ble det utarbeidet verdi- og lånetakst datert 24.10.2011 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

“**Byggeår:** 1968

s. 6: Vinduer

Vinduer hovedsakelig fra 1984 og 1995, samt fra 2011 i stue sydvegg og i et soverom, samt fra 2006 på kjøkken og i soverom i u.etg. Vinduer fra byggeår i stue u.etasje og vaskerom. Vinduer fra eldre dato med utskiftingsbehov.

Ytterdører og porter

Terrassedør fra 2002.

s. 8 VVS-installasjoner, generelt

VVS oppgradert med nye rør-i-rør-vannrør, ny VVB og nytt bad i U.etasje og kjøkken i 1. etasje i 2011 iflg. eier.

s. 9 Utstyr for sanitetsinstallasjoner

1.etasje: Bad med glatt servantinnredning, toalett, badekar og dusjnisje med glassdør. Vedlikehold o.l.

Bad fra 2000 iflg. tidl. takst. Badekar fra 2011 iflg. eier. Noe sprang i fliser på vegg.

s.10 Elkraft, generelt

Hovedsikringsskap plassert i skap i gang 1. etasje, utstyrt med automatsikringer og måler. eget sikringsskap for hybel plassert i kjøkkengang, utstyrt med automatsikringer. Inntakskabel via luftstrek. Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Vedlikehold o.l.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ny innmat sikringsskap i 2011, El-anlegg er gjennomgått og godkjent i 2011 av autorisert el-fagmann iht. fremlagt samsvarserklæring. Det bemerkes at luftstreck virker noe slapt. Nærmere undersøkelse av Hafslund nett anbefales.

Teknisk verdi bygninger

Sum normale byggekostnader: 3 150 000

Fradrag (alder, utidmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst.arbeider) 550 000

Teknisk verdi bygninger: 2 600 000”

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokoll uten forbehold 14.05.2012 (**bilag 5**).

Ved udatert brev, mottatt hos selskapet 27.06.2012, reklamerte kjøper over tilbakeslag av kloakk og surkling i rør. Videre ble det reklamert over manglende fliser på deler av gulvet, at vindu på badet kunne åpnes på gløtt, samt at det elektriske anlegget i underetasjen tålte lite belastning. Fra reklamasjonen (**Bilag 6**) hitsettes;

«Vi overtok formelt huset om kvelden 14.mai. den 15. mai flyttet vi inn. Allerede første dag merket vi at noe var galt med rørene. Det var en påfallende surkling når det rant ned etter at vi tappet vann, og selv når vi satt i stuen kunne vi plutselig høre surkling og noen merkelige dype «sukk» fra rørene. Vi merket også at det fra første øyeblikk trakk dårlig ned fra toalettet og vasken på badet, uten at vi kan si om dette har dirkete sammenheng med hverandre.

Den 18. mai, altså den tredje dagen vi bodde i huset, brukte vi på et tidspunkt både dusjen og toalettet samtidig. Resultatet var at det steg opp kloakk gjennom sluk på vaskerom i underetasje, gjennom sluk til dusj på badet i underetasje og i sluk ved siden av varmtvannsbereder. Vi tok da umiddelbart kontakt med megler, som kan dokumentere tidspunktet, og etter kort tid tok vi kontakt med dere.

På grunn av kloakklekkasjen måtte vi selvsagt få dette ordnet umiddelbart. Om morgenen 19. mai kom det firma som spylte rørene og vaket/ryddet opp. Under opprydding ble det oppdaget at problemet var mer omfattende enn vi ante, selv etter mye spyling fikk de bare åpnet litt i rørene. Vi ble derfor nødt til å grave opp og skifte ut hele rørsystemet i hagen. Dette var noe som ikke kunne utsettes, siden vi ellers ikke kunne bruke verken vask eller toalett av fare for at kloakken igjen skulle flyte opp i huset.

Firmaene som har vært brukt er: ISS, Norsk Gjenvinning Industri AS, SOS (Skandinavisk Oljesikkerhet AS), og et selskap som spylte rørene etter lekkasjen.

Vi har imidlertid ikke fått ordnet hagen etter gravingen, vi har fått et pristilbud på kroner 34500 fra SOS for å få dette ordnet.

Selv nå, etter å ha ryddet opp og fått nye rør, er det stadig vekk en kraftig surkling i rørene. Vi synes det er svært usannsynlig dersom forrige huseier ikke har merket noe som helst når vi merket noe fra første dag. Det skal for eksempel noe til at en slik surkling i rørene oppstår akkurat den dagen vi

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

flytter inn. Vi har for øvrig film-/lydopptak av denne surklingen, og vi har også filmopptak som viser hvor sent det trekker ned i vasken på badet.

Vi viser til egenerklæring fra selger, der følgende er opplyst; «Alle rør byttet til rør-i-rør, byttet avløp mellom etg.» Selger bodde i huset i ca et år før de la ut huset til salg. Det å bytte ut rør er sjelden det første man gjør når man flytter inn i nytt hus. Det kan derfor tyde på at selger har hatt problem tidligere, og har forsøkt å reparere dette, men at problemet ikke har forsvunnet. Vi anser at selger hadde opplysningsplikt om dette.

...Vi har også oppdaget andre feil ved huset, som vi mener kommer inn under selgers opplysningsplikt.

I underetasje, i inngang til hybeldel, finnes det ikke gulvfliser på deler av gulvet. Det er like innenfor døren i venstre hjørne. Der har det trolig stått et garderobeskap tidligere. Nå lå det et teppe som akkurat dekket over der fliser skulle vært, og under var det bare en finerplate. Området er på mellom 1-2 m2. Det virker veldig naturlig at teppet skulle ligge der, og det var slett ikke naturlig at det skulle bli oppdaget på visning. Det ble oppdaget ved en tilfeldighet, da de som skulle ordne opp etter kloakklekkasjen lette etter flere sluk. Dette har ikke vært opplyst, verken i takst eller egenerklæring fra selger. til informasjon så vet vi at denne takstmannen var ellers svært nøye, siden vi brukte han selv.

På badet i hovedetasje er det umulig å åpne vinduet mer enn så vidt på gløtt. det er viktig å kunne åpne dette vinduet, siden det ellers kun er lufting gjennom en enkel ventil i taket. Vi har nylig fått vite via sms at dette var en feil selger kjente til, men vi har ikke vært informert om dette før kjøpet. Det var ikke naturlig at vi skulle oppdage dette, det er urimelig å kreve at man skal åpne alle vindu under en visning. Det har ikke vært opplyst, verken i takst eller i egenerklæring fra selger.

Det elektriske anlegget i underetasjen tåler svært lite belastning. Selv om det ikke står på noe annet elektrisk så ryker sikringene svært lett, for eksempel når man støvsuger. dette har ikke vært opplyst, verken i takst eller egenerklæring fra selger.”

Vedlagt reklamasjonen fulgte faktura fra ISS Skadeservice AS på kr. 22 495,29,- ink. mva, faktura fra Norsk Gjenvinning Industri AS på kr. 10 866,25,- ink. mva, faktura fra Skandinavisk Oljesikkerhet AS på kr. 23 968,75,- ink. mva, faktura fra Norsk Gjenvinning Industri AS på kr. 3712,50,- ink. mva, faktura fra Norsk Gjenvinning Industri AS på kr. 7084,38,- ink. mva, samt pristilbud fra SOS på kr. 34 500,-eks.mva for opprydding av hagen etter gravning.

Ved brev datert 05.07.2012 opplyste selskapet at selger ville benytte sin utbedringsrett vedrørende det elektriske anlegget (**bilag 7**). Videre anførte selskapet at forhold knyttet til manglende gulvfliser, surkling fra avløpsrør og vindu på baderom ikke var tilstrekkelig dokumentert. For de øvrig forhold avslo selskapet kravet. Det vises til selskapets brev;

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

...Tilbakeslag av kloakk som følge av problemer med utvendig rør:

Vi kan ikke se at det er holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Selger har ikke opplevd problemer med tilbakeslag av kloakk i sin eiertid. Dere anfører i deres brev at det er lite trolig at selger ville byttet ut rørsystem i boligen dersom selger ikke hadde hatt problemer med rørene. Selger informerer om at de tok tak i dette i forbindelse med annen oppussing av boligen og ettersom det var helt klart at rørene var i et intervall der disse måtte skiftes ut. Det er på det rene at det ikke er de innvendige rørene som førte til problemet, men det utvendige avløpsrøret. Det er ikke gitt noen opplysninger ved salget som skulle tilsi at disse var skiftet etter byggeår. Det legges til grunn at det ikke foreligger mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8, jf. § 3-9, 1. ledd.

Spørsmålet er da om forholdene er av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn dere hadde grunn til å regne med, og at risikoen derfor likevel bør plasseres hos selger, jfr. avhendingsloven § 3-9, 2. pkt.

Boligen er bygget i 1968 og det er gitt opplysninger ved salget om det er nye avløpsrør mellom etasjene. Det er imidlertid ikke gitt noen opplysninger om de utvendige avløpsrørene. Rettspraksis sier at i slike tilfeller skal byggeår legges til grunn. Etter samtale med representant fra SOS i dag kunne også han bekrefte at rørene var fra byggeår og at årsaken til problemene var rørenes alder.

Norsk Bygg forskningsinstitutt (NBI) utarbeider tabeller som beskriver utskiftningsintervaller for ulike bygningsdeler. Normal levetid angis i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilken faktor som gjør seg gjeldende, slik som grunnforhold, eiendommen beliggenhet, utførsel, forurensning og bruk. For utvendige avløpsrør angir NBI en levetid på mellom 25-75 år. Innenfor dette tidsintervallet er det påregnelig med utbedring og rehabilitering og man må være forberedt på funksjonssvikt eller lekkasje kan oppstå plutselig. Alderen innebærer at risikoen for funksjonssvikt er overført til kjøper når eiendommen som her er solgt med et "som den er" forbehold i kjøpekontrakten.

Rørene i boligen er 44 år gamle og således klare for utskiftning. NBI anbefaler full utskiftning av utvendige avløpsrør etter ca 50 år. feil som oppstår på grunn av bygningsdeler som er utgått på levetid, vil aldri kunne utgjøre noen rettslig mangel etter avhendingslovens bestemmelser.

Vår vurdering er at det ikke foreligger noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget, jfr. avhl. § 3-1, og uansett ikke tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav. Det følger av forarbeidene til § 3-9 at "misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne regne med, må være "utvilsomt" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Videre er det i henhold til rettspraksis kun kvalifiserte avvik fra forventbar stand som gir grunn for prisavslag/erstatning når boligen er solgt "som den er". Tatt i betraktning påregnelig vedlikehold og alder, må forventningene som kan legges til grunn for det påberopte forholdet reduseres tilsvarende. Avhendingsloven forutsetter at kostnadene bør utgjøre en viss andel av kjøpesummen for at forholdet skal anses som vesentlig. Domstolene har antydnet at utbedringskostnader som utgjør mindre enn 5-6 % av boligens kjøpesum, da fratrukket det dere selv måtte forvente å påkoste ut fra avtalen, normalt taler mot å anse forholdet som vesentlig etter avhendingsloven § 3-9, 2. pkt."

Kjøper reklamerte videre over sprukket toalettskål på bad og nesten ødelagt lås på terrassedør den 20.08.2012. Denne reklamasjonen er ikke forelagt sekretariatet.

Ved brev datert 11.09.2012 anførte selskapet at det var reklamert for sent over de forhold som var tatt opp 20.08.2012 (**bilag 8**) da forholdet ble opplyst oppdaget rett etter overtagelse. Kjøper hadde videre frafalt kravet knyttet til vindu på bad i hovedetasjen.

Kjøper henvendte seg på nytt til selskapet ved brev av 17.03.2013. Brevet er ikke forelagt sekretariatet.

Ved brev datert 21.06.2013 fastholdte selskapet sitt standpunkt i saken (**bilag 9**).

Fra brevet hitsettes;

"Vedrørende verandadør og toalett

...Hva gjelder tidsfristen for å reklamere innebærer avhendingsloven § 4-19 første ledd en såkalt relativ reklamasjonsfrist, mens annet ledd oppstiller en absolutt reklamasjonsfrist. Kjøper må imidlertid opprettholde begge fristene for å ha sitt krav i behold.

En forutsetning for at mangelsansvaret skal kunne gjøres gjeldende, er at kjøper har reklamert overfor selger i "innen rimelig tid" etter at kjøperen oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Hva som er "innen rimelig tid" beror på en konkret vurdering, men normalt vil en reklamasjon på tre måneder være i ytterkant av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er oppdaget, jf. eksempelvis Rt. 2010 s. 103.

Forholdet må anses oppdaget ved overtagelse, sammen med de øvrige feil påberopte til selskapet en måned etter overtakelse. det er likevel unnlatt å reklamere på ovennevnte forhold før det er gått over tre måneder. Det foreligger ingen konkrete holdepunkter for å gi utvidet reklamasjonsrett for sprekk i toalett og problemer med lås på verandadør, all den tid dere har hatt anledning til å påberope dette i likhet med øvrige forhold i en reklamasjon til selskapet innen reklamasjonsfristen.

Videre er det imidlertid på det rene at både sprekk i toalett og lås på verandadør er forhold som må anses å ha vært synlig på visning. Feil som er synlig på visning kan ikke påberopes som mangler etter overtagelse, jf. avhendingsloven § 3-10.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

..Hva gjelder verandalåsen har kjøper heller ikke normalt grunn til å regne med å få opplysning om forhold eller skader ved eiendommen som har vært reparert, og som har vist seg å fungere tilfredsstillende.

Som min kollega tidligere har vist til er verdien av det som reklameres på av betydning for vurderingen av om det utgjør en mangel. Dette fremkommer blant annet av Lagmannsrettens avgjørelse i LB-2007-25380, her uttales at "Lagmannsrettens finner at manglende opplysning om topplate/pipehatt isolert sett ikke ville ha innvirket på kjøpsavtalen. (utbedring kr. 5000). Forholdet er både kostnadmessig og ellers bagatellmessig."

Det samme gjelder manglende ventilasjonsvifte. "Selve viften har en pris på ca. 2000 kroner og monteringen er opplyst å koste ca. 4000 kroner."

"Etter lagmannsrettens vurdering er de av de påberopte forhold, som ikke skyldes Gisle (selger) selv, både hver for seg og samlet sett så bagatellmessige at de ikke kan antas å ha virket inn på avtalen om de hadde vært opplyst."

Sprekk i toalett og problemer med lås på verandadør må i likhet med forholdene i ovennevnte dom anses å være av så begrenset art og kostnad at det ikke kan anses å ha virket inn på avtalen, jf. § 3-7.

Vedrørende elektrisk anlegg

Vi kan ikke se at det fremgår av salgsdokumentene om at det er skiftet annet enn innmat i sikringsskap i 2011. At dere har mistanke om at det er foretatt utbedringer i senere tid er ikke av betydning for vurderingen dersom dere ikke følger av opplysninger dere har fått i forbindelse med salget. Dersom det ikke er gitt opplysninger om anlegget utover det som fremgår av salgsdokumentene må en i tråd med rettspraksis gå ut fra at det resterende elektriske anlegget stammer fra boligen ble bygget i 1968.

Det er ikke gitt opplysninger om at det er endret på inntaksstrømmen til boligen, denne må dermed antas å være fra byggeår. Selv om innmat i sikringsskap er byttet ut i 2011 vil kursen naturlig nok fungere på samme måte som om inntaksstrømmen også var byttet ut i nyere tid. Forventingene til kursens kapasitet må dermed justeres deretter. At selger har kjent til at kursen ikke tåler samme styrke som ved et nytt anlegg må anses å være i tråd med det som kan forventes av et anlegg der inntaksstrømmen er av eldre årgang.

Alderen innebærer at risiko for funksjonssvikt er overført til kjøper når eiendommen er solgt med "som den er" forbehold i kjøpekontrakten. Som min kollega tidligere har vist til har NBI angitt levetid på ca. 20-40 år for elektrisk anlegg. Et 45 år gammelt anlegg kan ikke forventes å holde dagens tekniske kvalitet, en må være forberedt på funksjonssvikt og det er påregnelig med utbedringer samt full utskiftning.

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Det reklamerte forhold utgjør ikke noe avvik fra det avtalte og det foreligger således ingen mangel etter avhendingslovens regler, jf. § 3-1. I alle tilfeller foreligger ikke tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav, jf. § 3-9.

Tilbakeslag av kloakk som følge av problemer med utvendig rør

Hva gjelder tilbakeslag av kloakk vises til vår avgjørelse av 05.07.2012 og tidligere avgjørelse opprettholdes.

Hva gjelder surkling i rørene forstår jeg det slik at dette ikke lenger er et problem. Selger opplyser at de ikke hadde noen problemer med tilbakeslag, surkling eller rørene forøvrig i sin eiertid. Videre må det anses å være naturlig at man skifter t gamle innvendige rør i forbindelse med oppussing av huset. Det er ingen automatikk i at dersom man skifter ut innvendige rør også må skifte ut de utvendige rør.

Hverken selger, leietager eller rørlegger som har lagt inn de innvendige rør i boligen kjente til surkling i rørene. I alle tilfeller kan ikke lyder som surkling i rør uten øvrige problemer med rørene tilsi at selger kjente eller måtte kjenne til at det var problemer med rørene. Selger kan dermed ikke anses å ha holdt tilbake opplysninger om eiendommen som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. § 3-7.

På bakgrunn av rørenes alder kan ikke forholdene anses å være av en slik art og omfang at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn dere hadde grunn til å regne med, slik at risikoen bør plasseres hos selger, jf. avhendingsloven § 3-9, 2. pkt.

...At funksjonssvikt skjer dager etter overtagelse er selvfølgelig kjedelig. En må imidlertid være forberedt på slik plutselig funksjonssvikt kan oppstå etter at rørene oppnår en viss alder. Som påpekt i tidligere brev 05.07.2012 angir NBI en levetid på mellom 25-75 år for utvendig avløpsrør.

I likhet med det elektriske anlegget er det ikke gitt noen opplysninger om de utvendige avløpsrørene. Byggeår må i tråd med rettspraksis dermed legges til grunn. Etter opplysninger fra representant hos SOS er det bekreftet at rørene er fra byggeår og at årsaken til problemene var rørenes alder. Feil som oppstår på grunn av bygningsdelenes alder vil ikke kunne utgjøre en mangel etter avhendingslovens bestemmelser.

Hva gjelder dokumentasjonen av surklingen vises til, som også tidligere informert om, at det er behov for fagkyndig redegjørelse av skadens omfang, årsak og antatte, spesifiserte utbedringskostnader for å kunne ta stilling til et krav, og at det den som fremsetter et krav, som også må bære kostnadene med å dokumentere et krav.

Manglende gulyfliser i inngang til hybeldel

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Hva gjelder manglende gulvfliser i gang vises til som ovennevnt at feil og mangler av begrenset art og kostnad ikke utgjør en mangel i tråd med avhendingsloven. Videre fremgår av praksis og Lagmannsrettens dom der retten uttaler at "når man ser bort fra manglende drenering og fuktsikring av grunnmur og betongsåle, som lagmannsretten mener at ikke utgjør noen mangel, er de påviste avvikene relativt begrensede, og de er enkle og rimelige å rette. Det dreier seg ikke om noen gjennomgripende eller avgjørende svakheter ved eiendommen som tilsier at kjøperne fikk et vesentlig dårligere hus enn det var grunn til å regne med" jf. Lagmannsrettens dom i 11-197722ADS-BORG/03.

Etter vår vurdering utgjør heller ikke dette forhold noe tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav.

...De fleste argumentene fremført i deres brev av 13.06.2013 er allerede besvart i tidligere brev.

Basert på en helhetsvurdering kan vi ikke se at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn objektivt påregnelig, jf. avhendingsloven § 3-9, 2. pkt."

Ved brev datert 17.08.2013 opprettholdte kjøper sitt krav (**bilag 10**).

Vedrørende verandadør og toalett anførte kjøper at de hadde vært mye bortreist den første tiden etter overtagelse og at tidligere saksbehandler i selskapet hadde gått bort fra reklamasjonsargumentasjonen etter det og at de ble bedt om å dokumentere kravet. Kjøper mente dette viste at selskapet ikke hadde tro på argumentasjonen om for sen reklamasjon. Kjøper anførte at det ikke var vanlig å kike ned i toalettskål eller sjekke om låsene på faktisk fungerer på visning. Det var derfor ikke noe kjøper kunne oppdaget på visning. Videre var dette forhold som selger pliktet å opplyse om.

Vedrørende det elektriske anlegget anførte kjøper at selskapets anførsler knyttet til alderen på dette var spekulative og at alder uansett ikke fritok selger for opplysningsplikt. Kjøper anførte at det hadde vært foretatt utbedringer all den tid mye av den elektriske innredningen som befant seg i huset ikke var på markedet for en del år siden.

I forhold til tilbakeslag av kloakk som følge av problemer med utvendige rør anførte kjøper at det var sterke indisier på at selger kjente til problemer med rørene, uten å opplyse om det. At rørene ble byttet ut var en så stor indikasjon på at selger hadde kjent til problemene med tilbakeslag og forsøkt å gjøre noe med dette ved å bytte de innvendige rørene. Kjøper anførte også at det var gitt fagkyndig redegjørelse for skadens omfang, årsak og antatte utbedringskostnader.

Kjøper viste videre til at selskapet hadde mottatt dokumentasjon på minnebrikke hva angikk surkling i rørene, Med tanke på at slike rør hadde en levetid på 25-75 år kunne ikke dette ha oppstått akkurat når kjøper flyttet inn.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedrørende manglende fliser i inngang til hybeldel ble det anført at forholdet måtte vurderes sammen med resten, hvilket medførte at misforholdet mellom tingens tilstand og den tilstand som kjøper kunne regne med å få.

Kjøper purret på tilbakemelding i brev av 04.03.2014 til selskapet (**bilag 11**).

Selskapet opprettholdte sitt avslag ved brev datert 11.03.2014 (**bilag 12**). Selskapet viste til sine avgjørelser av 05.07.2013 og 21.06.2013.

Ved brev datert 14.03.2014 ba kjøper om en fullstendig tilbakemelding på alle sine anførsel (**bilag 13**).

Ved brev datert 25.03.2014 opprettholdte selskapet sitt standpunkt (**bilag 14**). Kjøper ble opplyst om klageadgangen til KKFE.

Ved e-post datert 05.01.2015 klaget kjøper over saksbehandlingen. E-posten er ikke fremlagt for sekretariatet.

Selskapet besvarte klagen ved brev datert 19.01.2015 (**bilag 15**). Selskapet anførte at det er kjøper som må dokumentere at det foreligger en mangel ved eiendommen.

Ved brev datert 20.02.2015 til selskapet anførte kjøper at de hadde dokumentert at det forelå en mangel ved boligen (**bilag 16**). Kjøper purret opp svar på dette brevet i brev av 31.08.2015 (**bilag 17**).

Ved e-post datert 20.09.2015 opprettholdte kjøper sitt krav (**bilag 18**). Kjøper etterlyste tilbakemelding på de punkter som var tatt opp. Dette var verandadør og toalett, elektrisk anlegg, manglende gulvfliser i inngang til hybel, tilbakeslag av kloakk som følge av problemer med utvendig dør. Kjøper anførte at den totale verdien av manglene ved boligen kom på ca. kr. 150 000,-.

Ved e-post datert 20.10.2015 etterlyste kjøper svar på sin e-post av 20.09.2015 (**bilag 19**).

Selskapet besvarte henvendelsen i brev av 22.10.2015 (**bilag 20**). Fra brevet hitsettes;

"...Hva gjelder verandadør og toalett så vises det til brev av 11.09.12 og 21.06.13. Selskapet har foretatt en subsidiær vurdering for det tilfelle at man leger til grunn at det er reklamert rettidig. Altså har deres anførsler knyttet til tilbakeholdte og/eller mangelfulle opplysninger fra selger blitt vurdert og behandlet av selskapet.

På generelt grunnlag ønsker jeg å legge til følgende:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter loven er det slik at det ikke er tilstrekkelig at det isolert sett er gitt en mangelfull eller uriktig opplysning. Det kreves også at det er tale om informasjon som kjøper hadde grunn til å regne med å få av selger. I tillegg kreves det at det har innvirket på avtalen at informasjonen var mangelfull eller uriktig. Hvis ikke alle de tre vilkårene er oppfylt kan ikke selger holdes ansvarlig i medhold av loven.

Innvirkningsvurderingen er objektiv og tar utgangspunkt i hvorvidt den konkrete opplysningen er egnet til å virke inn på den konkrete avtale som er inngått. I vurderingen er sentrale momenter blant annet opplysningens art, alvorlighetsgrad, omfanget av de tiltak som er nødvendige for å rette opp i forholdet og hvilke opplysninger som for øvrig er gitt om eiendommen og dens tilstand i salgsdokumentene. Jo flere utbedringstiltak det aktuelle huset har behov for, og jo større påkostninger en kjøper uansett må regne med, jo mer skal det til før den aktuelle opplysningen kan sies å ha virket inn på den aktuelle kjøpsavtalen.

Hva gjelder de øvrige forholdene det er reklamert over er undertegnede av den oppfatning at disse forholdene og Deres anførsler knyttet til hvert enkelt punkt er behandlet av tidligere saksbehandlere.”

Kjøper klaget saken inn til KKEF ved e-post og brev datert henholdsvis 30.12.2015 (**bilag 21**) og 11.01.2016 (**bilag 22**). Kjøper opprettholdte sine tidligere anførsler

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKEF ved e-poster datert 13.01.2016 og 14.01.2016 (**bilag 23**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken 28.01.2016 (**bilag 24**). Sekretariatet fant ikke holdepunkter i sakens dokumenter for at det forelå en mangel etter avhendingsloven. Sekretariatet uttalte seg også om reklamasjonsfristen. Fra avgjørelsen hitsettes;

“VURDERING

Sekretariatet bemerker at Protector Forsikring ASA tilsynelatende ikke har oversendt all korrespondanse i saken, herunder er ikke lydfilen mottatt ved Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Dette er uheldig, men sekretariatet finner allikevel at det er forsvarlig å behandle saken, da sekretariatet ikke anser seg kompetent til å diagnostisere et rørsystem ut fra lyd.

For øvrig finner Klagekontoret for Eierskifteforsikring grunn til å kritisere Protector Forsikring ASA for tidvis manglende tilbakemelding på kjøpers henvendelser.

Man går så over til sakens realiteter.

Det er kjøper, som i egenskap av å være kravstiller, som må dokumentere sitt krav. I dette tilfellet er det ikke fremlagt noen form for skriftlig dokumentasjon utover noen fakturaer knyttet til arbeid på avløpssystemet.

Sekretariatet kan ikke se at det er dokumentert at det foreligger feil ved boligen. Det er ikke dokumentert at boligen avviker vesentlig fra det forventbare. Det er heller ikke dokumentert at det er gitt uriktige eller holdt tilbake opplysninger om eiendommen.

Slik saken står er alle påberopte forhold kun udokumenterte påstander. Dette både hva gjelder om det foreligger avvik, og i så tilfelle omfanget og betydningen av eventuelle avvik.

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

Kjøper har ikke oppfylt sin bevisbyrde, og kan dermed ikke gis medhold i at det foreligger en mangel ved eiendommen.

Selv om det ikke er nødvendig for resultatet i denne saken finner sekretariatet å knytte noen kommentarer til reklamasjonsspørsmålet i forhold til sprekk i toalettskål og sviktende lås på terrassedør.

Sekretariatet er av den oppfatning at det ikke kan legges til grunn at dette er forhold som en normalt aktsom kjøper nødvendigvis vil oppdage på visning eller overtagelse. Det må imidlertid legges til grunn, hvilket kjøper også skriver, at forholdet oppdages ved innflytting. Det ble reklamert tre måneder og noen få dager etter overtagelse.

Det forhold at det i mellomtiden er reklamert over andre punkter uten at disse to punkter er nevnt kan tilsa at det er reklamert for sent. Allikevel finner sekretariatet at dette neppe kan tillegges avgjørende vekt.

Reklamasjonen er fremsatt relativt kort tid etter overtagelsen. Det tilsier at en sen reaksjon fra kjøper lettere kan aksepteres enn dersom det har gått lang tid. I dette tilfellet finner sekretariatet at en reklamasjon fremsatt tre måneder og noen få dager vil være fremsatt i tide, selv om man nok befinner seg nært yttergrensen.

ANBEFALING

Klager gis ikke medhold."

Kjøper har klaget saken inn til KFE ved brev datert 25.02.2106 (**bilag 25**). Kjøper har opprettholdt sitt krav og anfører at det reklamerte forhold utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9, 2.pkt. Kjøper har anført at feilene samlet sett har påvirket kjøpet, og medført at de hadde kommet med et lavere bud dersom de hadde kjent til feilene. Kjøper viser videre til at de ikke har blitt kontaktet av selger i forhold til utbedringsretten vedrørende det elektriske anlegget. Kjøper viser også til at de har innlevert fagkyndig redegjørelse av skadens omfang, årsak og antatte spesifiserte utbedringskostnader i forhold til problemene med tilbakeslag av kloakk og skifte av rør. Kjøper påpeker også at de ikke har dokumentasjon på at det elektriske systemet er veldig svakt, men viser til at dersom man plugges inne en støvsuger så kobler sikringen seg ut selv om ingenting annet står på.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt feil ved elektrisk anlegg, feil ved avløpsrør, skade på toalett og defekt verandadør utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8, 3-9, annet punktum.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.