

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 082

26.05.08

Saken omhandler: Manglende opplysninger om utett bad.

Enebolig oppført i 1997, ble januar 2004 solgt "som den er" for kr. 1.300.000,-. Overtakelsen fant sted 20.01.2005. I november 2005 oppdaget kjøper tett kloakk og frosset vanntilførsel. Reklamasjon ble fremmet selskapet 10.04.2006. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon på bakgrunn av at det var reklamert for sent, jf avhl § 4-19, 1.ledd. Subsidiært anførte selskapet at kravene uansett var tapt ettersom forholdene allerede hadde blitt utbedret før reklamasjonen ble fremmet, jf avhl §§ 4-10 og 4-11. Avslaget ble påklaget, men selskapet opprettholdt sitt standpunkt om at det var reklamert for sent. Kjøper påklaget på ny selskapets avslag, og anførte at det kun var utført utbedringsarbeid som var nødvendige av hensyn til at boligen var bebodd. Kjøper hadde innhentet skaderapport fra Stord Rørelegger forretning. Utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr. 30.000,- inkl. mva. Selskapet avsto på ny kjøpers krav og anførte at de hadde vært i kontakt med megler, og kunne ikke legge til grunn at det hadde blitt reklamert på et tidligere tidspunkt. Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken som utvidet reklamasjonen til også gjelde mangelfull utførelse av baderom. Vedlagt fulgte skaderapport som avdekket at baderommet hadde mangelfull utførelse og tilfredsstilte ikke kravene til våtrom. Utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr. 80.000,-. Kjøpers advokat anførte at badet var selvbygd, og at selger således hadde gitt manglende opplysninger i forbindelse med avtaleinngåelse, jf avhl § 3-7. Selskapet avsto kjøpers krav under den henvisning at innvirkningskriteriet i avhl § 3-7 ikke var oppfylt da opplysningene som var gitt i salgsdokumentasjonen burde gi kjøper grunn til bekymring i forhold til badets tilstand. Vesentlighetskriteriet i avhl § 3-9, 2.pkt var heller ikke oppfylt. Kjøper fastholdt at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl § 3-7 ved å ikke informere om at han selv hadde bygd eiendommens bad, samt at forholdet gjorde at boligen avvek vesentlig fra forventet stand etter avhl § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget saken inn til KKEFE, og sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers krav vedrørende tilbakeslag i kloakkledninger og frosne vannrør. Sekretariatet anførte at ettersom selger ikke ble kontaktet før utbedringen kunne han ikke holdes ansvarlig for forholdene, jf avhl §§ 4-10 og 4-11. Sekretariatet avsto derfor fra en videre vurdering av om reklamasjonen var fremmet rettidig. Når det gjaldt baderommet var sekretariatet av den oppfatning av at det forelå en manglende opplysning fra selger som hadde innvirket på avtalen, jf avhl § 3-7. Ved brev av 08.04.2008 klaget kjøpers advokat saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Klagen gjaldt kun punktet om utett bad. Kjøper fastholdt sitt krav om at selger hadde gitt manglende opplysninger om baderommet da han ikke hadde opplyst om at dette rommet var selvbygd, jf avhl § 3-7.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr. 80.000,-.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda vil ta stilling til i idet følgende er om forholdet utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-7.

For at det påberopte forhold skal representere en mangel etter denne bestemmelsen er det et vilkår at 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. Videre oppstiller loven et krav om at den tilbakeholdte opplysningen har innvirket på den inngåtte avtale mellom partene. Det er klager som har bevisbyrden for at selger "måtte kjenne til" forholdet det reklameres på.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter finner nemnda at selger skulle ha videreformidlet opplysningen om at badet var selvbygd. I vurderingen av hvorvidt den tilbakeholdte opplysningen har virket inn på avtalen, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet, medlemmene Vold og Anderssen, er i det vesentligste enige med selskapets vurdering av 13.03.08. Vurderingen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor til denne.

Mindretallet, medlemmet Leisner, er i sin helhet enig med sekretariatets vurdering av 05.02.08.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er avsagt under dissens.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-253

Enebolig ble i januar 2004 solgt "som den er" for kr. 1.300.000,- jf kjøpekontrakten (**bilag1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/ selgers egenerklæring (**bilag 2**). Fra selgers egenerklæring hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Pkt. 2: Kjenner du til om det har blitt utført arbeide på bad, herunder oppussing? Svar: Nei.

Kjøper ble også forelagt seg verdi- og lånetakst datert 01.07.2004 (**bilag 3**). Fra verdi- og lånetaksten hitsettes:

Pkt. 254 Gulv og overflate:

Tilstand: På bad er det lagt keramiske fliser på gulv. I dusjen er det benyttet avrettingsmasse da sluken er lagt for høyt i forhold til gulet. Denne avrettingsmassen er noe sprukket og her er det stor fare for skader i gulvet.

Kjøper overtok boligen 20.01.2005 (**bilag 1**). Ved brev av 20.03.2006 reklamerte kjøper til megler (**bilag 4**). Det ble reklamert over problemer med vann avløp. Kjøper hadde hatt tett kloakk 4 ganger, noe som hadde medført fukt i vegger på grovkjøkken. Fra brevet hitsettes:

"Vi har hatt tett kloakk 4 ganger siden innflytting, noe som har medført fukt i vegger på grovkjøkken (veggpater må skiftes). I følge nabo den 07.03.06 har tidligere eier hatt problemer med kloakk når de bodde her. Da rørlegger var i kontakt med Petterteig den 09.03.06 gav Petterteig uttrykk for nettopp dette. Rørlegger ble oppfordret av Petterteig til og banke/ grave ved septik, dette ble oppfattet av rørlegger som ikke noe nytt problem (kan dokumenteres)".

Kjøper reklamerte i tillegg over vannledning som frøs i overgangen fra land til vann. Siden kjøper ikke var klar over dette problemet resulterte dette i at vannpumpen gikk tørr og ble ødelagt i mellomjula.

Kjøper hadde vært i kontakt med Stord Rørleggerforretning som bekreftet at vannledning ikke hadde blitt lagt på en forskriftsmessig måte. Videre måtte klakkanlegget utbedres. Vedlagt reklamasjonen fulgte faktura fra Stord Rørleggerforretning for staking av kloakkanlegg og utbedring av vannledning/vannpumpe, samt faktura fra Vitek Industriservice AS for tining av vannledning.

Reklamasjonen ble oversendt selskapet ved brev av 10.04.2006 (**bilag 5**). Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon ved brev datert 20.04.2006 (**bilag 6**). Selskapet avslo med den begrunnelse at det var reklamert for sent etter avhl § 4-19, 1.ledd. Fra brevet hitsettes:

"I dette tilfellet er det ikke blitt reklamert før brev av 20.03.2006 ble oversendt fra megleren. Hva som ligger "innan rimelig tid" må vurderes konkret i det enkelte tilfellet. I dette tilfellet har det gått 4,5 mnd fra manglene ble oppdaget til det ble reklamert overfor megler. Vi kan ikke se noen spesielle momenter som skulle tilsi at man i denne saken hadde rimelig grunn til å reklamere spesielt sent. Det at selger fikk telefon fra rørlegger 07.03.2006 med spørsmål om hvor rørene gikk osv, avbryter ikke den løpende fristen jf det som er sagt om hva reklamasjonen må inneholde. At kloakken

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

har vært tett 4 ganger og vannet frosset 12 ganger burde tvert i mot tilsi at en reklamasjon burde kommet mye tidligere”.

Subsidiært anførte selskapet at kravene uansett var tapt ettersom forholdene allerede hadde blitt utbedret før reklamasjonen ble fremmet, jf avhl §§ 4-10 og 4-11.

Kjøper påklaget selskapets avslag, men selskapet opprettholdt sitt sandpunkt om at kjøper hadde reklamert for sent i brev av 13.06.2006 (**bilag 7**).

Kjøper påklaget selskapets avslag i udatert brev mottatt selskapet 09.11.2006 (**bilag 8**). Kjøper informerte selskapet om at han hadde hatt kontakt med megler fra januar 2006 vedrørende problemene med kloakk/vannledning. Kjøpere hadde videre kun utført utbedringsarbeider som var nødvendige med tanke på at boligen var bebodd. Det ble fastholdt at selger hadde gitt manglende opplysninger forut for kontraktsinngåelsen, jf selger egenerklæring.

Vedlagt brevet fulgte skaderapport fra Stord Rørleggerforretning AS datert 05.09.2006. Fra rapporten hitsettes:

”Vannledning:

Vinteren 2005/2006 frøs vannledningen inn til eneboligen. Vi Stord Rørleggerforretning AS (SR) ble kontaktet for å utbedre/tine vannledningen. Vannledningen ligger fra vannet like ved huset og inn til eneboligen og skulle være sikret med varmekable var oppgitt av tidligere eier. Denne varmekabelen viste seg å være noe for kort og rakk således ikke langt nok til å kunne beskytte hele ledningen. Siste halvdel av ledningen viste seg også å være i svært dårlig tilstand slik at denne måtte skiftes. Den delen som lå på land var ikke nedgravd, og røret ut i vannet var ikke senket ned med belastningslodd, slik det burde for å unngå frosten og isen på vannet vinterstid.

Vi utbedret vannledningen, skiftet 25 m med 32 mm rør, monterte ny varmekabel på hele røret totalt 50 m, samt vi monterte 9 stk belastningslodd på ledningen som ligger i vannet. Vannledningen ligger nå synlig på bakken”.

Antatt kostnad for graving av grøft ble satt til kr. 30.000,- inkl. mva + timepris for meisling i fjell.

Vedrørende kloakkanlegget uttalte rørleggerforretningen:

”Vi SR har også vært utkalt til Dåffjordveien 21 i forbindelse med tett kloakkrør fra eneboligen. Etter å ha staket røret i et forsøk på å åpne dette, og fulgt traseen som røret ligger i kan vi konkludere med at dette ikke ligger forskriftsmessig.

Det ligger nye PVC avløpsrør fra eneboligen og ned til Dåffjordveien. Videre på motsatt side av vegen ligger også nytt PVC rør frem til septiktank. Problemet var at vårt stakeutstyr stoppet i vegen, vi kom ikke gjennom vegbanen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter å ha snakket med tidligere eier av eneboligen kunne han konstatere at dette nok var korrekt. Da han installerte røret hadde en ikke gravet over vegen, men stukket rør inn fra hver side på vegbanen gjennom steinsetting for overvann. Røret er altså ikke sammenhengende gjennom vegbanen og en kan med sikkerhet fastslå at dette vil tette seg til igjen ganske raskt.

Utbedring av dette vil medføre oppgraving av veg, og dette er noe som vi ikke kan stipulere prisen på, her må en kontakte maskin entreprenør for å få prissatt denne kostnaden.

Vår konklusjon er dermed at det her er utført arbeid som ikke tilfredsstillter kravene til utførelse av sanitæranlegg, og at en raskt bør utbedre dette spesielt avløpet er kritisk da det renner rå kloakk ut i bekken som krysser Dåffordveien”.

Selskapet avsto på nytt kjøpers krav i brev av 26.11.2006 (**bilag 9**). Selskapet hadde innhentet muntlige og skriftlige kommentarer fra megler. Loggen hos megler var blitt sjekket, og der var det ikke registrert telefonsamtaler eller annen korrespondanse fra kjøper før 20.03.2006. Selskapet kunne derfor ikke legge til grunn at kjøper hadde reklamert på et tidligere tidspunkt, og det var derfor reklamert for sent, jf avhl § 4-19.

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, som påklaget selskapets avslag i brev av 20.12.2006 (**bilag 10**). Det ble på ny anført at kjøper hadde reklamert rettidig, samtidig som at kjøper ikke hadde tapt retten til å gjøre reklamasjonen gjeldende selv om han hadde utbedret forholdene før selger ble varslet. Videre ble det anført at selger hadde gitt manglende opplysninger vedrørende kloakk og vannledning, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, jf avhl § 3-9, 2.pkt. Det ble igjen fremmet et krav om prisavslag etter avhl § 4-12.

Kjøper utvidet sin reklamasjon i brev til selskapet av 18.01.2007 (**bilag 11**). Kjøper hadde vært i kontakt med Stord kommune, som opplyste at eiendommen manglet brukstillatelse. Godkjenning av huset hadde blitt gitt tidligere eier med vilkår om at det ble installert minirensanlegg med etterpolering. Dette hadde ikke blitt gjort av tidligere eier (selger), som i stedet tok boligen i bruk uten godkjent avløpsordning. Kjøper anførte at selger hadde gitt manglede opplysninger om dette forhold, samtidig som at han hadde garantert i henhold til kjøpekontrakten at eiendommen hadde brukstillatelse. Forholdet ga grunnlag for å heve kontrakten, da det forelå et vesentlig kontraktsbrudd etter avhl § 4-13. Vilåårene for å kreve erstatning for direkte og indirekte tap var oppfylt, og kjøper ville komme tilbake med et endelig erstatningskrav. Vedlagt fulgte korrespondanse mellom Stord kommune og selger. Fra korrespondansen hitsettes:

Brev datert 03.05.2005 fra Stord Fitjar landbruks- og miljøkontor til selger (**bilag 12**):

”Status pr. 03.05.05:

Kommunen kan ikkje sjå å ha fått attendemelding i saka (jfr. Avtalt framdrift), og vil med dette gje melding om at bustadshuset på gnr. 62 bnr. 16, framleis ikkje har ei godkjent avlaupsløysning, jfr m.a. den lokale forskrifta.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Bygningsmyndet si godkjenning av huset vert gjeve på vilkår av at det måtte installerast minirensesanlegg med etterpolering.

Vil med dette be om at det snarest mogleg og innan 9.mai tek kontakt med underteikna, for å få ei nærare avklaring i saka”.

Kjøper utvidet på ny sin reklamasjon ved brev fra advokat datert 12.02.2007 (**bilag 13**). Det ble reklamert over mangelfull utførelse av badерom. Vedlagt fulgte skaderapport av takstmann Bjørn Nesbø datert 19.01.2007.

Fra skaderapporten hitsettes:

Konklusjon skadeårsak:

Baderom har en mangelfull utførelse og tilfredsstillende ikke kravene til våtrom. Membran i underliggende konstruksjon er mangelfullt utført slik at badерom må rehabiliteres og utbedres for å tilfredsstillende kravene til våtrom/baderom.

Hendelsesforløp:

Ved befaring den 04.01.2007 ble det påvist mangler ved utført arbeid på badерom. Under badekar manglet fliser i området ved rørgjennomføring i vegg samt mansjetter på rør. Sluk under badekar mangler slukmansjett samt at det er hull i påstrykningsmembran rundt sluk. Utførelsen rundt sluk under badekar er mangelfullt utført. Det er heller ikke forsegling ved fliser rundt sluk. Her lek vann innunder fliser og videre ned i underliggende konstruksjon og ned gjennom stuetak i 1.etg. Membran i badерom har en mangelfull utførelse der membran er synlig. Tykkelsen på membran tilfredsstillende ikke kravene til membrantykkelse på 1-1,5mm. Ventilasjon og fall på gulv tilfredsstillende heller ikke kravene til våtrom.

Utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr. 80.000,-

I brev av 15.03.2007 (**bilag 14**) informerte selskapet om at det avventet behandling av forholdet vedrørende manglende brukstillatelse frem til Stord kommune hadde ferdigbehandlet saken. Selger hadde nemlig sendt inn søknad om godkjenning av avløpsordning i februar 2007. Selskapet ville imidlertid fastholde at det hadde blitt reklamert for sent hva gjaldt tilbakeslag i avløpsrør. Vedrørende badерommet ba selskapet om opplysninger om hvordan skadene hadde fremstått for kjøperne og om hvorvidt de hadde foretatt skadebegrensende tiltak.

I brev av 29.03.2007 anførte kjøpers advokat at selger ikke hadde sendt inn noen ny søknad om brukstillatelse til Stord kommune (**bilag 15**). Kjøper hadde vært i kontakt med kommunen, som hadde opplyst at selger ikke hadde søkt om ny og godkjent avløpsordning på eiendommen.

I brev av 19.04.2007 (**bilag 16**) opplyste selskapet om at selger hadde sendt inn ny søknad om brukstillatelse, men at saken hadde blitt forlagt en periode. Korrespondansen mellom selger og kommunen skulle bli oversendt kjøpers advokat.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I brev av 25.06.2007 informerte selskapet om at pga. en feil hadde ikke søknad om brukstillatelse blitt sendt inn til Stord kommune (**bilag 17**). Det gjenstod en signatur fra selgers far (nabo) og søknaden skulle sendes så fort denne hadde blitt innhentet. Vedlagt brevet fulgte søknad om byggeløyve for eiendommen av 28.11.1995, og svarbrev fra Stord kommune av 19.03.1996. Selskapet anførte at ettersom byggesøknaden var fra 1995-96, så måtte Byggeforskriften av 1987 legges til grunn ved vurderingen av boligens bad. Videre opplyste selskapet at de ventet på en tilbakemelding fra selger om hvem som hadde bygd badet.

Kjøpers advokat tilskrev selskapet i brev av 02.07.2007 (**bilag 18**). Kjøper forstod det slik at selger ønsket å ordne opp i manglende brukstillatelse som følge av avløpsordningen. Videre ble det anført at badet var selvbygd, og at selger således hadde gitt manglende opplysninger i forbindelse med avtaleinngåelsen, jf avhl § 3-7. Vilkårene for prisavslag var derfor oppfylt, jf avhl § 4-12, og det ble vist til utbedringskostnader i skaderapporten til Bjørn Nesbø.

Selskapet avsto kjøpers krav i brev av 06.08.2007 (**bilag 19**). Vedrørende tilbakeslag i kloakkledninger og frosne vannrør opprettholdt selskapet sitt standpunkt om at det var reklamert for sent, jf avhl § 4-19. I den forbindelse uttalte selskapet:

"I denne saken ble det ikke fremlagt noen rapport fra fagkyndige i forbindelse med reklamasjonen av 20.03.2006 på hva som er årsakene til problemene, hvilket omfang de har samt utbedringsmetoder og utbedringskostnader. Det ble kun fremlagt kvitteringer på diverse arbeider med staking av kloakkledning, tining av vannledning og reparasjon og ny vannpumpe. Av kvitteringene fremgår det at Lyngbø allerede i begynnelsen av januar måtte skifte vannpumpe da denne var blitt ødelagt etter at vannet frøs og pumpen gikk tørr romjulen 2005. Det at det går ytterligere minst 2, 5 måned etter at denne dokumentasjonen foreligger før det reklameres, er et moment som klart trekker i retning av at det ikke er reklamert i tide.

Det fremgår av LB-1998-482 at fristen begynner å løpe allerede når første gangs tegn på skade viser seg. Man må allerede etter førstegangshendelsen inngi en nøytral reklamasjon innen rimelig tid. Det at Lyngbø opplever 12 tilfeller av at vannet fryser samt 4 tilbakeslag i kloakkrørene før det reklameres taler for at reklamasjonen burde vært fremsatt langt tidligere".

Uansett ville krav tilknyttet utskiftning av avløpsanlegget falle bort ettersom selger allerede hadde påtatt seg ansvar for å skifte ut avløpsanlegget og renseanlegget i henhold til vedlegg i kjøpekontrakten. Videre var forholdet vedrørende manglende brukstillatelse noe som falt utenfor forsikringsdekningen da dette var en avtale som gikk utover avhendingslovens bestemmelser, og som etter forsikringsvilkårenes pkt. 3.1 ikke var dekningsmessig.

Når det gjaldt utett baderom la selskapet til grunn at selger hadde gitt manglende opplysninger ved og ikke informere om at han selv hadde gjort påstøp og membranarbeider på baderommet, jf avhl § 3-7.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter selskapets oppfatning var imidlertid ikke innvirkningskriteriet oppfylt. Til dette uttalte selskapet:

”Det blir til slutt et spørsmål hvorvidt differansen mellom det at man må rehabilitere hele badet (inkludert veggene grunnet for tynn membran, dårligere avslutninger og feil fall til sluk) og at man må påregne og rehabilitere gulvet, jf de opplysningene som er gitt (se over), kan sies å ha innvirket på kjøpet. Det må nevnes at man ikke hadde grunn til å forvente at badet var anlagt etter Byggebransjens Våtromsnorm da dette ikke er et forskriftskrav og det er ikke gitt opplysninger om at denne skal være fulgt i salgsprosessen. Videre hadde man heller ikke grunn til å forvente at veggene var vanntette da dette var et forskriftskrav som først kom i 1997.

Vi vil hevde at denne differansen ikke får noe å si tatt i betraktning de negative risikoopplysningene som faktisk ble gitt i forbindelse med salget. Det er gitt opplysninger som burde gi så stor grunn til bekymring, i det minste for gulvets del, at man i tillegg må ta veggene ikke får utslag i denne sammenhengen”.

Etter selskapets oppfatning var heller ikke vesentlighetskriteriet i avhl § 3-9, 2.pkt. oppfylt.

Kjøpers advokat innga bemerkninger til avslaget i brev av 31.10.2007 (**bilag 20**). Kjøper fastholdt at det var reklamert i tide vedrørende tilbakeslag i kloakkledninger og frosne vannrør. Kjøper hevdet å ha vært i muntlig kontakt med megler før den skriftlige reklamasjonen 20.03.2006. Videre ble det vist til at avløssystemet og renseanlegget fremdeles ikke hadde blitt utført slik forutsatt i brukstillatelsen. Videre fastholdt kjøper at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf avhl § 3-7 ved og ikke ha informert om at han selv hadde bygd badet. Kjøper anførte videre at dersom han hadde visst dette før avtaleinngåelsen, ville han ha undersøkt badets tilstand ytterligere før kontraktsinngåelsen. Dette hadde derfor innvirket på avtalen mellom partene etter avhl § 3-7, 2.ledd. Videre var kjøper av den oppfatning at baderommet medførte at eiendommen avvek vesentlig fra forventet stand, jf avhl § 3-9, 2.pkt. Utbedringskostnadene sammenholdt med kjøpesummen, samt at badet ikke kunne brukes til sitt formål bygget opp under dette. Vedlagt brevet fulgte en e-post datert 29.10.2007 fra Nils Hatlevik i Eiendomsmegler Vest (**bilag 21**). Fra e-posten hitsettes:

”Undertegnede vikarierte for tidligere kollega Øystein Vestre ved salget av Dåffjordveien 21 på Stord som Morten Lyngbø kjøpte i desember 2004. Lyngbø var i kontakt med Eiendomsmegler Vest pr. telefon like over nyttår 2006 hvor han fortalte oss om en mulig reklamasjon vedr. vann og avløp i boligen. Han var også i kontakt med oss 7.april 2006. Jeg ba han reklamere til Protector og hjelp til med riktig utfylling av reklamasjonsskjema og fikk sent dette og nødvendige saksdokumenter inn til Protector. Siden har ikke undertegnede hatt noen befatning med saken”.

Selskapet opprettholdt sitt tidligere inntatte standpunkt i e-post datert 11.12.2007 (**bilag 22**). Fra e-posten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Øvrig forhold hva gjelder bad, opprettholder vi vårt standpunkt, da vi mener dette er korrekt. Det vises her til badet er gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Og videre opplyst at det er stor fare for skade i gulv. Vi mener derfor at det ikke foreligger verken et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, eller at opplysning om delvis selv gjort arbeid ville hatt betydning for kjøpet".

Kjøper ble samtidig opplyst om klageadgangen til KFFE.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 07.01.2008 (**bilag 23**).

KFFE avsto kjøpers krav vedrørende tilbakeslag i kloakkledninger og frosne vannrør på bakgrunn av at det var reklamert for sent i brev datert 05.02.2008 (**bilag 24**). Videre var sekretariatet av den oppfatning at kjøper hadde tapt sin rett til å gjøre manglene gjeldene ettersom forholdene ble utbedret før reklamasjonen ble fremsatt, jf avhl §§ 4-10 og 4-11. Vedrørende dette forhold uttalte sekretariatet:

"I dette tilfellet har kjøper kontaktet Stord Rørleggerforretning AS til å stake kloakkanlegget, utbedre vannledning/vannpumpe, samt å tine opp vannledningen. Utbedringene som til sammen ble på kr. 21.884,- inkl. mva, ble foretatt før reklamasjonen ble fremmet overfor selger. Kjøper har anført at forholdene ble utbedret før selger ble kontaktet på grunn av at det var nødvendig med tanke på at huset var bebodd. Sekretariatet finner imidlertid ikke dette tilstrekkelig som grunn til at selger ikke skulle ha blitt varslet og gitt adgang til å utbedre forholdene. Det er ingenting i sakens dokumentasjon som tilsier at det var problematisk å kontakte selger før utbedringene ble foretatt.

Ettersom selger ikke ble kontaktet før utbedringen kan han ikke holdes ansvarlig for forholdene, jf avhl §§ 4-10 og 4-11. Det bemerkes i denne sammenheng at sekretariatet ikke finner det tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har opptrådt grovt uaktsomt, jf avhendingslovens § 4-11 siste punktum."

Vedrørende det utette baderommet var sekretariatet av den oppfatning at dette forhold representerte en mangel ved eiendommen etter avhl § 3-7. Fra brevet hitsettes:

"Ut i fra sakens dokumentasjon finner sekretariatet det tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har gitt manglende opplysninger ved salget da han ikke informerte om at han selv hadde utført grunnarbeid og membranarbeid på baderommet. Dette er også lagt til grunn i selskapets brev til kjøpers advokat av 06.8.2007.

Spørsmålet blir da om en opplysning om at selger selv hadde utført grunnarbeid og membranarbeid på bad ville ha virket inn på avtalen mellom partene, jf vilkåret i avhl § 3-7, 2.pkt.....

Sekretariatet har kommet frem til at en slik opplysning ville ha virket inn på avtalen mellom partene. Dette sett ut i fra at det i verdi- og lånetakst kun ble gitt risikopplysninger vedrørende badegulvet. Her ble det informert om sprekk i avrettingsmassen til sluk, og gulvet i dusjnisen ble målt til tilstandsgrad 2. Etter sekretariatets skjønn er det ikke gitt risikopplysninger om badegulvet som

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

sådan foruten mulige skader i avretningsmassen under flisene i dusjnisen. Det er ingen indikasjoner på at det kan foreligge feil ved det underliggende tettesjikt.

Det er heller ingen opplysninger i salgsdokumentasjonen som gir kjøper indikasjoner om at baderommet er selvbygd. Etter sekretariatets syn burde klager derfor kunne legge til grunn at badet var tett.

En opplysning om at selger selv hadde bygd badet ville etter sekretariatets skjønn derfor ha virket inn på avtalen, da den blant annet ville ha oppfordret kjøper til å undersøke baderommet ytterligere.”

Med bakgrunn i dette anmodet sekretariatet selskapet om å vurdere forholdet vedrørende baderommet på nytt.

Selskapet var uenig i sekretariatets avgjørelse vedrørende baderommet i brev datert 13.03.2008 til KKFE (**bilag 25**). Fra brevet hitsettes:

”Vi kan ikke ta avgjørelsen, hva gjelder badet, til etterretning. Selskapet er uenig i at innvirkningskriteriet er oppfylt. Det er gitt TG 2 på gulvene i tilstandsrapporten og omfattende negative opplysninger om badegulvet spesielt. Det er opplyst om at ”det er stor fare for skader i gulvet.

Tatt i betraktning de negative opplysningene som er gitt om tilstanden på badet og badegulvet kan vi ikke se at det er grunnlag for å anføre at kjøper ville inngått avtalen på endrede vilkår dersom det også ble opplyst at selger selv hadde utført arbeider med påstøp og membran. Det ble uansett gitt negative opplysninger av en så vidt alvorlig karakter at tilleggsopplysningen om egenarbeider ikke kan sies å ha hatt innvirkning på kjøpet”.

På bakgrunn av dette opprettholdt selskapet sitt tidligere inntatte standpunkt i saken.

Kjøpers advokat ba om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev datert 08.04.2008 (**bilag 26**). Det ble presisert at kravet om nemndbehandling bare gjaldt det reklamerte forhold vedrørende utett bad. Fra brevet hitsettes:

”Etter klager si vurdering, må det vera avgjerande at det i verdi- og lånetakst kun vart gjeve risikopplysninger om badegulvet. Det er for øvrig ingen indikasjon på at det kan liggja føre feil ved det underliggjande tettesjikt. Det er vidare på det reine at det ikkje er gjeve informasjon om at baderommet er sjølvbygd, sjølv om seljar pliktar å gje slik informasjon etter avhl § 3-7.

I lys av den knappe informasjonen som ligg føre, er det åpenbart at opplysning frå seljar om sjølvbygging ville ha verka inn på avtalen. Klager held derfor fast ved at forholdet utgjer en mangel etter avhl § 3-7.”

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt selger har misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til avhl § 3-7, jf § 3-9, 1.pkt. vedrørende utett bad.