

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 288

09.09.11

Saken omhandler:

Lekkasje fra varmtvannsbereder og punktert sluk på bad i henhold til avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9.

Andels- / Borettslagsleilighet oppført i 1977, men renoverert i 2007, ble i januar 2011 solgt ”som den er” for kr 1.550.000,-. Overtakelsen fant sted 1. april 2011. I april 2011 reklamerte kjøper til selskapet over lekkasje fra varmtvannsbereder og påfølgende fuktskader samt punktert sluk på badet. Selskapet avslo kjøpers krav med den henvisning at kjøper i verdi- og lånetaskten ble opplyst at sluket på badet stammet fra byggeår, at det ved enkel vanntest ble oppdaget at vannet ikke rant ned i sluket samt at unerplate ved varmtvannsberederen på kjøkkenet var skadet, slik at forholdet ikke utgjorde en mangel i henhold til avhl. §§3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Kjøper klaget saken inn til KKFE, og påpekte at selskapets avgjørelse i saken var uriktig. Kjøper hevdet at det var holdt tilbake opplysninger om skadens omfang, samt at mangelene uansett utgjorde en ”vesentlig” mangel. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at forholdet ikke utgjorde en mangel verken etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering til KFE, og fastholder at det foreligger mangler i avhendingslovens forstand.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG:

Kostnadene ved utbedring av baderom ble beregnet til kr 40.360, eks. mva.

Kostnadene ved utbedring av kjøkken og stue ble beregnet til kr 32.015, eks. mva.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Med bakgrunn i sakens dokumenter, legger nemnda til grunn at saken gjelder to ulike skadeforhold. For det første lekkasje på kjøkkenet fra varmtvannsberederen. For det annet en skrue som har punktert sluket på badet.

Når det gjelder spørsmålet om de to forholdene utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med klagekontorets vurdering av 01.07.11. Uttalelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor til denne.

Spørsmålet for nemnda er etter dette hvorvidt de to feilene utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykket eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Av salgsdokumentasjonen fremgikk det at underplaten ved varmtvannsberederen var fuktskadet. Etter nemndas syn er det i et slikt tilfelle ikke upåregnelig at det også kan finnes flere fuktskader i tilknytning til bygningsdelen, så som den bakenforliggende vegg, selv om dette ikke kan oppdages ved en overflatisk besiktigelse. At det ved destruktive inngrep er avdekket fuktskader under laminatgulvet i den tilstøtende stuen var likevel upåregnelig. Avviket mellom hva kjøper kunne forvente ved kjøpet og den faktiske tilstanden er etter nemndas syn likevel ikke av en slik karakter eller et slikt omfang at det utgjør et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare.

Gjennom salgsdokumentasjonen var klager gjort oppmerksom på at sluket på badet ikke var skiftet i forbindelse med oppgraderingen som fant sted i 2007. Klager måtte derfor være forberedt på at sluket var av eldre dato. Det er ikke avdekket lekkasjer fra badet. Av klagers innhentede befaringsrapport av 05.05.11 (Bilag 8 til redegjørelsen) følger det også at det mest sannsynlig aldri vil oppstå noen lekkasje som en følge av skruen, med mindre denne fjernes.

At sluket er punktert ved feilmontering og at det som en følge av dette er en større risiko for skader enn om badet hadde et riktig montert eldre sluk, utgjør etter nemndas syn et avvik fra hva klager kunne forvente. All den tid det ikke har oppstått noen skade og risikoen for skade også synes å være marginal, utgjør imidlertid ikke forholdet et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. Heller ikke dette forholdet utgjør derfor noen mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Nemnda må til sist vurdere om de to forholdene samlet sett innebærer en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Men heller ikke etter en slik vurdering er forholdene av en slik karakter eller et slikt omfang at de etter nemndas syn utgjør en mangel.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-918

Andelsleilighet ble i 25. januar 2011 solgt "som den er" for kr 1.550.000,- jf. kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

"... Byggeår 1977.

...Helfliset bad fra 2007...I forbindelse med forrige eiers oppussing av badet ble sluket ikke skiftet."

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de hadde kjøpt boligen i 2007, og hadde bodd i leiligheten i de siste 12 månedene. Videre hitsettes følgende fra egenerklæringen:

"**Pkt. 2.** Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: Ja. Kommentarer: Pusset opp i 2007 av forrige eier.

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst over boligen datert 02.09.2010 (**bilag 4**). Av taksten s. 3 hitsettes:

"... **Markedsvurdering**

... varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk".

Av takstens s. 6 hitsettes:

"Det ble observert ved en enkel vanntest at vannet ikke rant ned i sluk i dusjsone samt at underplate ved varmtvannsbereder på kjøkkenet var skadet".

I henhold til overtakelseserklæring overtok kjøper leiligheten 1. april 2011 (**bilag 5**).

Ved e-post datert 7. april 2011 fremsatte kjøper v/ Help Forsikring AS nøytral reklamasjon til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over lekkasje fra varmtvannsberederen. Av reklamasjonen hitsettes:

"... Nylig oppdaget vår kunde at det som følge av lang tids lekkasje fra varmtvannsbereder er omfattende råteskader på kjøkken og muligens i de tilgrensende rom.

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 er inngått".

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Ved e-post datert 26. april 2011 etterspør selskapet om ytterligere dokumentasjon for den påståtte skaden (**bilag 7**). Av e-posten hitsettes:

"Allerede nå bemerkes det at det er opplyst om skader under varmtvannsbereder, se verdi- og lånetakst side 6. Det skal derfor svært mye til for at det vil kunne foreligge en mangel".

Befaringsrapport ble utarbeidet av Schinnes Byggentreprenør AS ved Eigil Schinnes 5. mai 2011 (**bilag 8**). Av befaringsrapporten hitsettes:

"... I forbindelse med riving av kjøkkeninnredningen oppdaget kjøper betydelig mugglukt, samt fuktskader på skroget under varmtvannsberederen. Kjøper rekvirerte da rørlegger for å få inspisert skadene, og slik undertegnede har forstått det, ble det avdekket en utetthet på en kobling på varmtvannsberederen som har ført til jevnlig drypping en periode, slik at skroget har blitt ødelagt. Ved besiktigelsen var lekkasjen tettet, men det var tydelige spor etter lekkasjen samt mugglukt. Denne lekkasjen i seg selv er det nokså enkelt å utbedre, da kjøper likevel skulle skifte kjøkkeninnredningen og laminatgulvet i kjøkkenet.

Ved søk med fuktindikator på laminatgulv i stue, ble det registrert avvikende verdier ca halvannen meter utover gulvet, noe som medfører at hele laminatgulvet i stuen må skiftes...

Skadeomfanget i forbindelse med lekkasjen begrenser seg dermed til hjørneskapet må skiftes, varmtvannsberederen må demonteres / monteres og gulvet i stuen må skiftes. I følge kjøpers far hadde kjøper fra før planer om å skifte kjøkkeninnredningen og gulvet i kjøkkenet, så kostnader til dette tas ikke med.

Ellers ble det i forbindelse med at rørlegger var på befaring også foretatt en inspeksjon av baderommet, og i den forbindelse skal rørleggeren ha uttrykt at sluket er nytt og feilmontert, da skruen fra klemringen har punktert selve sluket. Dvs at skruen er skrudd ned i selve sluket utenfor det originale skruehullet, men det er ikke pr i dag registrert lekkasje, og slik undertegnede vurderer det, vil det mest sannsynlig heller aldri oppstå noe lekkasje med mindre skruen skrues ut.

KONKLUSJON

Pr i dag har det ikke vært oppdaget lekkasje fra baderommet, men det er åpenbart knyttet en større risiko for lekkasjer til et eldre sluk som er punktert med en skrue enn til at sluket bare er av eldre dato, men i orden.

Slik undertegnede vurderer det, bør derfor sluket skiftes".

Kostnadene ved utbedring av baderom ble beregnet til kr 40.360, eks. mva. Kostnadene ved utbedring av kjøkken og stue ble beregnet til kr 32.015, eks. mva..

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I e-post datert 13. mai 2011 viser kjøper ved Help forsikring til ovennevnte befaringsrapport, og fremsetter krav om prisavslag mot selskapet pålydende kr 109.094,- (**bilag 9**). Av kravet hitsettes:

”Etter vår oppfatning foreligger det kjøpsrettslige mangler ved selgers ytelse som gir vår klient rett til prisavslag/erstatning.

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

Misligholdt opplysningsplikt:

Det er opplyst et bad er oppusset i 2007. Det er imidlertid ikke gitt opplysninger om at sluket er punktert av skrue. Det er heller ikke opplyst ved salget at varmtvannsbereder har lekket over lang tid.

Vesentlighetsvurderingen:

Under enhver omstendighet er avviket fra det våre kunder kunne forvente så alvorlig og omfattende at vesentlighetskriteriet i avhl § 3-9, 2. pkt er oppfylt.

Det vises til at utbedringskostnadene utgjør 7 % av kjøpesummen.

Krav om prisavslag:

Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene, totalt kr 109.094,-. Kostnader til taksering vil kreves når faktura foreligger”.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i e-post datert 30. mai 2011 (**bilag 10**). Av avslaget hitsettes:

*” Vedrørende manglene/uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 jf. §3-9, 1. pkt
Selger opplyser å ikke ha noen kjennskap til de anførte mangler ut over opplysninger som fremkommer i salgsdokumentene.*

For oss foreligger det ingen dokumentasjon som tilsier at selger har kjent til forholdene ut over dette...

Vedrørende vesentlighetsbedømmelsen jf. avhendingsloven § 3-9, 2. pkt

... Hva gjelder lekkasje fra varmtvannsbereder kan denne side ikke se at forholdet skulle utgjøre avvik. Dette fordi det i verdi- og lånetakst er opplyst at det er skader på varmtvannsbereder, se side 6. Videre var det godt synlige skader på benkeplate. I følge selger var dette også et tema på visning. Selv om det skulle vise seg at skadene er mer omfattende enn først antatt, er det kjøper som må bære risikoen for dette...

Når det gjelder utførelsen på sluket kan denne side ikke se at det skulle utgjøre et vesentlig avvik”.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Kjøper ved Help forsikring klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 20. juni 2011 (**bilag 11**). Kjøper opprettholdt hva som tidligere var anført, og hevdet at det var holdt tilbake opplysninger jf. avhl. § 3-7 og 3-8 jf. 3-9 andre punktum. Av klagen hitsettes:

”Våre kunder mener dette ikke er riktig da det kun står opplyst at det er en skade på bunnplaten i skapet. Våre kunder mener det etter opplysningene som er gitt ikke er påregnelig varmtvannstank er skadet, eller at skap og sokkel er skadet i et slikt omfang som er avdekket.

Våre kunder presiserer at forholdet som gjelder benkeplaten ikke er et forhold de har medtatt i sin reklamasjon, og således er uten relevans i saken. Videre presiserer våre kunder at selger ikke var tilstede på visningen, men at megler opplyste at selger ikke kjente til luktplager i kjøkken under vask da de på visningen fant duftkuler i dette kjøkkenskapet”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i e-post datert 29. juni 2011 (**bilag 12**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 1. juli 2011 (**bilag 13**). Sekretariatet kom til at det reklamerte forholdet ikke utgjorde en mangel verken i henhold til avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Sekretariatets mangelsvurdering hitsettes i sin helhet:

”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til lekkasje fra varmtvannsbereder og punktert sluk på bad, og anfører at de reklamerte forhold må være dekningsmessige under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Sekretariatet vurderer først spørsmålet om eiendommen har en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold 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 opplysningene ikke ble gitt.

I denne saken er det ikke dokumentert gjennom sakens dokumenter at selger har hatt kjennskap til eller måtte kjenne til lekkasje fra varmtvannsbereder, utover den skaden som ble opplyst til kjøper i verdi- og lånetaksten. Slik sekretariatet ser det har selger opplyst om det hun kjente til gjennom denne taksten. Udokumenterte påstander fra kjøpers sin side om at de på visningen fant duftkuler i kjøkkenskapet, samt at megler opplyste at selger ikke kjente til luktplager under vask, er forhold som ikke lar seg etterprøve gjennom sakens dokumenter, og kan følgelig ikke legges til grunn av sekretariatet. Det vises i den sammenheng til KKFEs skriftlige saksbehandling, samt at det er kjøper som kravstiller som må dokumentere sitt krav.

Sekretariatet har heller ikke holdepunkter for å legge til grunn at selger har kjent til eller måtte kjenne til at sluket på baderommet var punktert. Det vises til at badet ble pusset opp av tidligere eier før selger, jf. selgers egenerklærings skjema, hvilket tyder på at selger ikke har hatt kunnskap om slukets utførelse. Videre er det ikke avdekket noen lekkasje fra baderommet, og det var rørleggeren

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

som først avdekket punkteringen av sluket. Sekretariatet legger derfor til grunn at skaden var skjult for begge parter ved avtaleinngåelsen, og at dette ikke er forhold som selger "måtte kjenne til" etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet konkluderer etter dette med at verken lekkasje fra varmtvannsbereder og punktert sluk kan sies å utgjøre mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Sekretariatet kan heller ikke se at det fra selgers side er gitt uriktige opplysninger om forholdene forut for avtaleinngåelsen. Det er følgelig ikke snakk om en opplysningssvikt etter avhendingsloven § 3-8.

Spørsmålet i saken blir da hvorvidt lekkasje fra varmtvannsbereder og punktert sluk på bad gjør at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt.

Etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt foreligger det en mangel dersom eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal ved vurderingen foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen. Det følger av forarbeidene til § 3-9 at « misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt » for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. [Ot.prp.nr.66 \(1990-1991\) side 92](#).

Et viktig moment i vesentlighetsvurderingen er hvilke opplysninger kjøper ble gitt om boligen forut for avtaleinngåelsen, dvs. hva kjøper kunne forvente ved boligens tilstand.

I salgsprospektet ble kjøper opplyst at leiligheten var bygget i 1977 og var 34 år gammel på avtaletidspunktet. Videre ble det opplyst at leilighetens bad ble pusset opp i 2007, men at sluket ikke ble skiftet ved denne oppussingen. I verdi- og lånetaksten fikk kjøper opplyst at det var en varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenken, og at underplaten ved varmtvannsberederen var skadet. I tillegg ble det i taksten opplyst at det ved en enkel vanntest av vannet på bad, ikke rant vann ned i sluket i dusjsonen.

Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper ved å lese salgsdokumentene, og ved å besiktige skadene i kjøkkenskapet på visning, måtte forvente fuktskader i tilknytning til varmtvannsberederen. Basert på de risikopplysninger som kjøper fikk ved avtaleinngåelsen, kan det ikke sies å være et avvik fra kjøpekontrakten at kjøper i ettertid har avdekket fuktskader i tilknytning til denne bygningsdelen. Mangelskriteriet etter avhl. § 3-9, 2.pkt er følgelig ikke oppfylt.

Sekretariatet er videre av den oppfatning at utførelse på sluk heller ikke kan sies å utgjøre et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter § 3-9. Det vises i den sammenheng til at det ikke er avdekket lekkasje fra sluket. Når takstmannen mener at det er knyttet en større risiko for lekkasje til et punktert eldre sluk enn til et sluk kun av eldre dato, er sekretariatet av den oppfatning at slukets utførelse

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

representerer et avvik fra kjøpekontrakten. Skadeforholdet utgjør imidlertid ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ved kjøp av boligen som sådan.

Sekretariatet vil minne om at vesentlighetskriteriet er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.

Sekretariatet konkluderer med at det verken lekkasje fra varmtvannsbereder eller utførelse til sluk gjør at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum”.

Ved brev datert 21. juli 2011 klaget kjøper ved Help forsikring saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 14**). I klagen bemerket Help forsikring på vegne av kjøper blant annet:

”KKFE legger til grunn for sin avgjørelse at selger lojalt har gitt opplysninger om de feil ved varmtvannsbereder og sluk hun måtte ha kjent til.

Selger har bodd i leiligheten i om lag 3 år og må anses å være langt nærmere enn kjøper til å forstå innholdet og omfanget av den opplyste skaden på platen under varmtvannsberederen. Loven kan på dette punkt ikke forsås slik at selger kan gi vag opplysning om en skade på en plate, og med det unnsnippe ansvar for en omfattende vannlekkasje hun selv nærmest har valgt å ikke se. Det er videre feil at mugglukten i leiligheten er udokumentert. Det følger av rapporten fra Schinnes Byggentreprenør AS at det fortsatt er mugglukket i boligen, noe som igjen støtter opp om anførselen om at selger må ha kjent til fuktskadene.

Selger kunne i sine tre år som eier av boligen enkelt ha vurdert årsaken og i stor grad omfanget av både skaden på platen under varmtvannsberederne og selve vannlekkasjen. Kjøper har under visning kun muligheter til overflatiske undersøkelser, og har ingen reell mulighet til å forstå årsaken til eller omfanget av den nevnte skaden. Skaden har også medført at kjøper ikke har kunnet flytte inn i leiligheten som normalt, og dermed har påført ytterligere tap i form av doble leieutgifter de siste månedene.

Når det gjelder det skadede problemet med det punkterte sluket, vises det i all hovedsak til sakens dokumenter og det som tidligere er skrevet. Det anføres at Klagekontoret også her har lagt for liten vekt på selgers opplysningsplikt og den kunnskap selger må ha etter 3 år som beboer.

Kjøpers utgifter til å rette på lekkasjeskaden og det punkterte sluket, samt utgifter til takstmann, beløper seg til kr 109.093,-.

Hadde kjøper fått disse opplysningene forut for kjøpet, hadde de ikke gitt like mye for boligen”.

Selskapet knyttet kommentarer til kjøper ved Help Forsikring AS' klage i brev datert 11. august 2011 (**bilag 15**). Av kommentaren hitsettes:

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

”Denne side kan ikke se at selger skulle være kjent med vannskaden ut over det som er opplyst i verdi- og lånetakst, se side 6. De skader som nå er oppdaget, ble først avdekket ved destruktive inngrep. Selger var således uvitende om det videre skadeomfanget som lå skjult i konstruksjonen.

Påstand om at forsikringstaker skulle ha vært kjent med det totale skadeomfanget har formodningen mot seg. Dersom forsikringstaker hadde vært klar over skaden, taler dette for at selger hadde reklamert til sin selger. Dette fordi forsikringstaker kjøpte boligen i 2007, og noen reklamasjon til tidligere salgsledd er ikke blitt endt før henværende tvist oppsto.

Videre kan denne side heller ikke se at opplysningen i verdi- og lånetaksten skulle være vag, men heller beskriver den kunnskapen som man faktisk hadde på salgstidspunktet.

Hva gjelder ansvaret for risikoopplysningen i verdi- og lånetakst, så må den tillegges kjøper...

Videre er det ikke slik at selger har en undersøkelsesplikt i forkant av salget, slik klager hevder. Snarere tvert imot må en undersøkelsesplikt heller tilfalle kjøper. Dette fordi klager kjøpte boligen vel vitende som skadet plate under varmtvannsbereder uten å undersøke dette nærmere.

Hva gjelder utførelsen på sluket på badet, kan denne side heller ikke se at selger skulle ha vært kjent med dette. Det vises i den sammenheng til at det ikke er oppstått noen skade, samt at det må legges til grunn at det kreves fagkunnskap for å avdekke den mindre feilen ved selve utførelsen.”

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt lekkasje fra varmtvannsbereder på kjøkken, og punktert sluk på badet utgjør en mangel i henhold til avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.