

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 247

30.03.11

Saken omhandler: Manglende tilbakeslagsventil til kloakk. Avhendingsloven § 3-8 annet ledd

Enebolig solgt ”som den er” i februar 2010 for kr. 1 660 000,-. Overtakelse fant sted 29.03.2010. I august 2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (selskapet) over manglende tilbakeslagsventil til kloakk. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet opplyst om tidligere tilbakeslagsproblemer og at det hadde blitt installert en tilbakeslagsventil til kloakken utvendig. Like etter overtakelsen hadde imidlertid kjøper fått tilbakeslag inn i kjelleren og det ble avdekket at boligen manglet denne tilbakeslagsventilen. Selskapet avsto kjøpers krav med den henvisning at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Subsidiært ville ikke en opplysning om manglende tilbakeslagsventil ha virket inn på avtalen mellom partene. Kjøper klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet til KFE kom til at selger hadde gitt uriktig opplysning til kjøper etter avhl. § 3-8. Sekretariatet var imidlertid videre av den oppfatning at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8 annet ledd ikke var oppfylt. Kjøper er uenig i sekretariatets mangelsvurdering og har bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Overfor nemnda fastholder kjøper at den uriktige opplysningen om at boligen hadde tilbakeslagsventil til kloakk har virket inn på den inngåtte avtale mellom partene.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 21 693,- inkl mva (Utbedringskostnader)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Innledningsvis bemerker nemnda at det ikke er fremlagt noen dokumentasjon som faktisk viser at det mangler en tilbakeslagsventil på eiendommen. E-posten fra klager til selskapet av 08.10.10, bilag 6 til redegjørelsen, er ingen dokumentasjon, kun en prisangivelse av hva det koster å få montert en tilbakeslagsventil. Selskapet har imidlertid behandlet reklamasjonen ut fra den forutsetningen at det tidligere har vært en tilbakeslagsventil på eiendommen, men at denne ikke lenger eksisterer. Nemnda velger derfor å legge selskapets forutsetning på dette punktet til grunn for sin vurdering.

I henhold til avhendingsloven § 3-8, foreligger det en mangel dersom selger forut for avtaleinngåelsen har gitt kjøper en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Etter nemnda sitt syn er det åpenbart gitt en uriktig opplysning i selgers egenerklæringsskjema når selger har opplyst at det er "[m]ontert tilbakeslagsventil til kloakk". Hva gjelder selskapets anførsel om at opplysninger som er gitt av selger i egenerklæringsskjemaet ikke er uriktige i lovens forstand, bemerker nemnda det må skilles mellom de tilfellene hvor selger etter beste skjønn utelukkende har foretatt en avkrysning i skjemaet og de tilfellene hvor det, som her, er gitt opplysninger ut over dette i feltet for tilleggsopplysninger. Hadde opplysningen om at det var montert tilbakeslagsventil fremkommet i salgsoppgaven eller boligsalgsrapporten, ville den utvilsomt blitt vurdert som uriktig. Nemnda kan vanskelig se at det skal ha avgjørende rettslig betydning at den samme opplysningen fremkommer i egenerklæringsskjemaet. For øvrig peker nemnda på at opplysningen som selger har gitt i feltet for tilleggsopplysninger, ikke direkte er et svar på det spørsmålet som er stilt i egenerklæringsskjemaet.

Spørsmålet for nemnda blir etter dette hvorvidt den uriktige opplysningen må antas å ha virket inn på avtalen mellom partene. Til kjøpers anførsel om at det i denne vurderingen må vektlegges at de har dårlig økonomi, bemerker nemnda at dette ikke er relevant. Det avgjørende er om den uriktige opplysningen må antas å ville ha virket inn på avtalen mellom folk flest. Det vises her til Rt. 2003 s. 612.

I vurderingen av om spørsmålet har innvirket på kjøpet, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall. Nemndas flertall, medlemmene Leisner og Anderssen, har under tvil kommet til at den uriktige opplysningen må antas å ha virket inn på partenes avtale. I samsvar med rettspraksis, har nemnda tidligere lagt til grunn at forhold som har liten økonomisk betydning, normalt ikke vil anses ha virket inn på avtalen. Det kan for eksempel vises til nemndas uttalelser 5. november 2007 (KFE-046), 24. februar 2009 (KFE-130) og 20. januar 2011 (KFE-235). I denne saken er det også snakk om ikke betydelige utbedringskostnader (i overkant av kr 20 000). Når flertallet likevel har kommet til at innvirkningskriteriet anses oppfylt i denne saken, begrunnes dette i arten av forholdet det er gitt uriktige opplysninger om. Videre har nemnda sett hen til den potensielle konsekvensen av den uriktige opplysningen i dette tilfellet også har materialisert seg, hvilket viser at den uriktige opplysningen skjulte en aktuell skaderisiko. I forhold til nemndas tidligere praksis har flertallet også sett hen til at utbedringskostnadene i denne saken er noe høyere enn i de tidligere avgjørelsene, og forholdets art er også av en annen karakter.

Mindretallet, medlemmet Vold, er i det vesentlige og resultat enig med KKFE sin vurdering av 02.12.10. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klager gis medhold,

Avgjørelsen er avsagt med slik dissens som fremgår ovenfor.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-788

Enebolig ble i februar 2010 solgt "i den stand den var ved kjøpers besiktigelse" for kr. 1 660 000,- jf. kjøpekontrakten § 7 (**bilag 1**).

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

"**Byggeår:**1960...

... **Vann- og kloakkforhold:** Offentlig".

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at hun hadde eid og bodd i boligen i 49 år. Videre opplyste selger blant annet:

"**Spm. 4.** Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg.? Svar: Ja. Kommentarer: Montert tilbakeslagsventil til kloakk utvendig og pumpe for overvann innvendig.

Spm. 5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Svar: Ja. Kommentarer: Se over. Siste gang for ca. 10 år siden."

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport av datert 03.02.2010 (**bilag 4**). Fra rapporten hitsettes:

"... **Konklusjon tilstand**

Enebolig oppført i 1960. Senere er det bygget tilbygg til stue og terrasser i 1 og 2 etasje. Huset er utover dette i stor grad slik det ble oppført...

... **VVS (ventilasjon, varme og sanitær)**

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Innvendige vannrør er i hovedsak i kobberrør, noe eldre galvaniserte rør.
Innvendige avløp er i en kombinasjon av støpejern, glasserte støpte rør og plast.
Galvanisert rør i vanninntaket, noe som tilsier at vanninntaket er fra byggeår.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Vurderinger: Deler av anlegget bærer preg av provisorisk montering og påkostninger og utbedringer må påregnes. TG: 2.

*Levetider: Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.
Normal levetid for vannledning av galvanisert stål er 15 til 20 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.”*

I brev datert 26.08.2010 (**bilag 5**) reklamerte kjøper til selskapet. Det ble reklamert over manglende tilbakeslagsventil til kloakk. Det ble anført at selger hadde gitt uriktige / holdt tilbake opplysninger om dette forholdet ved salget i sin egenerklæring. Av reklamasjonen hitsettes:

”Mangel av tilbakeslagsventil

13. august 2010 fikk vi kloakk inn i kjelleren vår i [eiendommen]. Vi undersøkte da om det var montert en tilbakeslagsventil, slik som selger har beskrevet i egenerklæringen sin. Det viste seg at det var ingen tilbakeslagsventil, noe det heller ikke kunne vært siden vi fikk kloakk inn i hele kjelleren vår.

Fordi selger har oppgitt at det var en tilbakeslagsventil, så utgjør dette en mangel jf kjøpekontrakten § 7 og avhl. § 3-8.

I og med at det har kommet inn kloakk tidligere var det av betydning for at tilbakeslagsventilen var montert.

Vi trenger fortgang i saken slik at vi får montert en tilbakeslagsventil. Dette kan skje igjen når som helst.”

I e-post datert 08.10.2010 oversendte kjøper til selskapet pristilbud på montering av tilbakeslagsventil fra selskapet Vito Teknisk Entreprenør AS (**bilag 6**).

”Jeg har fått et pristilbud fra Vito teknisk entreprenør AS. Det er på kr 17.355,-, eks. mva. Dette er for en tilbakeslagsventil, deler og montering.”

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 20.10.2010 (**bilag 7**). Når det gjaldt opplysningssvikt fra selgers side bemerket selskapet:

”I dette tilfellet er den avhendingsloven § 3-7, jf. § 3-9, 1.pkt som er den aktuelle bestemmelsen hva gjelder selgers opplysningsplikt. Bakgrunnen for dette er at uriktige svar som selger gir i sitt egenerklæringsskjema må forstås som en angivelse av selgers kjennskap til eiendommens tilstand, og er ikke å anse som uriktig i lovens forstand. Egenerklæringsskjemaet fylles ut etter selgers beste subjektive forståelse. I dette tilfellet er det korrekt at selger i egenerklæringsskjemaet punkt 4 har opplyst ”montert tilbakeslagsventil til kloakk utvendig”. Selger har gitt den opplysningen hun var

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

kjent med. Det har blitt påmontert en tilbakeslagsventil her. Antagelig har denne blitt koblet fra av kommunen da de ble koblet til offentlig nett for ca. 15-20 år siden uten at selger har blitt informert om dette. Selger har ikke blitt informert om denne endringen. Selger har heller ikke vært med på arbeidet ved å avinstallere denne tilbakeslagsventilen og har heller ikke noen kompetanse på dette området. Kan undertegnede heller ikke se at dette er noe selger kjente eller måtte kjenne til.

For det tilfellet at man skulle komme til at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet vil dette likevel ikke ha "innvirka på avtale", som er lovens krav.

I dette tilfellet er det snakk om kjøp av en bolig fra 1960 hvor det måtte påregnes å foreta til dels store og kostbare utbedringsarbeider, det gjelder særlig drenering, taktekking, samt husets to bad for å nevne noe. Kravstiller må således påregne store utgifter i forbindelse med kjøp av dette huset. Det er ingen krav om at det må være montert tilbakeslagsventil på denne eiendommen. Kostnadene ved og eventuelt får montert en slik tilbakeslagsventil er også meget beskjedne. Prisen er kr. 17 355,- eks. moms. Ut fra de store utgiftene kravstiller uansett måtte regne med å bruke på denne boligen vil uteblivelsen av en tilbakeslagsventil ikke ha noen betydning for hvordan kjøpsavtalen kom i stand.

Avslutningsvis vises det også til Frostating Lagmannsrett dom LF-1997-000816 hvor lagmannsretten kom frem til at utbedringskostnader som utgjorde mellom 1,5 – 1,75 % av kjøpesummen var såpass lite at kjennskap til situasjonen før avtaleinngåelsen neppe ville ha hatt noen innvirkning på avtalen. I dette tilfellet utgjør utbedringskostnadene ... 1,3 % av kjøpesummen. Forholdet er således av en såpass beskjeden karakter at dette forholdet uansett ikke ville ha innvirket på avtalen... ”.

Avslutningsvis bemerket selskapet at det reklamerte forhold var såpass beskjedent i forhold til utbedringskostnadenes størrelse, at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt heller ikke var oppfylt.

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved brev datert 02.11.2010 **(bilag 8)**. Kjøper var uenig i selskapets vurdering og bemerket følgende:

”Vi er av den oppfatning at selger måtte være kjent med at tilbakeslagsventil ikke var montert eller var fjernet. Det hevdes at tilbakeslagsventilen må ha blitt fjernet av kommunen for 15-20 år siden uten at selger visste om det. Tilbakeslagsventilen skal forhindre at kloakk kommer inn i kjelleren. I og med at det i prospektet er oppgitt at det kom kloakk inn i kjelleren for 10 år siden, måtte selger være kjent med at tilbakeslagsventilen ikke fungerte eller var fjernet. Uriktige opplysninger er dermed gitt av selger. For en kjøper som leser egenerklæringsskjemaet vil det for øvrig være naturlig å konkludere med at tilbakeslagsventilen er installert etter at kloakken kom inn i kjelleren for 10 år siden og at problemet nå er løst.

I et hus der man tidligere har fått kloakk inn i kjelleren vil opplysninger om tiltak for å forhindre at dette skjer igjen ha betydning for kjøpsvurderingen. Enten ville vi ikke kjøpt huset i det hele tatt på grunn av denne risikoen eller så ville vi måttet hensynta kostnaden i vår budgivning. Vår økonomiske situasjon der vi blant annet har blitt innvilget startlån i kommunen da vi ikke fikk tilstrekkelig lån i

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

vanlig bank tilsier at selv "beskjedne" kostnader som Protector mener dette er, har betydning for oss. Øvrige kostbare utbedringsarbeider som Protector hevder vi vil måtte påregne er ikke relevante i denne sammenheng. For øvrig brukes eiendommen nå slik den var uten noen spesielle utbedringsarbeider som det etter vår mening ikke har behov for med det første. Vi er derfor av den oppfatning at de uriktige opplysningene hadde innvirkning på avtalen.

Med bakgrunn i dette mener vi at det foreligger en mangel etter avhendingslova § 3-7, jf. § 3-9, 1.pkt. Vi ber dermed om at klagen tas til følge.

Vi vil også gjøre dere oppmerksomme på at beløpet oppgitt i avslagsbrevet på kr. 21693,75 er for lite, da egenandelen på kr 2000 til vårt forsikringselskap ikke var tatt med. Dette beløpet ble oppgitt i telefonsamtale med [selskapet] ...".

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 02.12.2010 (**bilag 9**). Sekretariatet var av den oppfatning at det i selgers egenerklæring hadde blitt gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8, men at innvirkningskriteriet i bestemmelsen ikke var oppfylt. Av sekretariatet mangelsvurdering hitsettes:

"Sekretariatet bemerker at kjøper at kjøper har anført avhendingsloven § 3-7 som grunnlag for kravet. Sekretariatet finner det imidlertid naturlig at også avhendingsloven § 3-8 vurderes. Denne bestemmelsen er også behandlet av Protector Forsikring ASA, så Sekretariatet finner å ha grunnlag for å vurdere forholdet i forhold til denne bestemmelsen.

Det vurderes først om eiendommen har en mangel etter avhendingsloven § 3-7 ... Det er ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det ikke lenger er tilbakeslagsventil tilknyttet boligen.

Det vurderes så om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8...

... Det fremkommer av selgers egenerklærings skjema at det er montert tilbakeslagsventil utvendig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for så ikke er tilfellet, men sekretariatet bemerker at dersom de faktiske forhold er slik kjøper hevder vil det medføre at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen i salgsdokumentasjonen.

Forutsatt at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen blir spørsmålet om det har innvirket på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Sekretariatet er noe usikker på hva utbedringskostnadene som er påberopt knytter seg til. sekretariatet finner grunn til å reise spørsmålet om de to tusen kronene i egenandel som er påberopt av kjøper faktisk utgjør en erstatningspost, og følgelig neppe kan regnes med ved vurderingen av om forholdet kan ha innvirket på avtalen.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Uavhengig av dette, finner sekretariatet at utbedringskostnadene i alle tilfeller ligger helt i grenseland for hva som kan antas å ha innvirket på avtalen.

I dette tilfellet dreier det seg om en bolig oppført i 1960. Kjøper har ikke fått opplysninger om at tilbakeslagsventilen er montert etter dette år. Det skal dog bemerkes at opplysningene i selgers egenerklæringsskjema i noen grad kan indikere at så faktisk er tilfelle. I og med at boligen er fra 1960, må kjøper være forberedt på at det kan være en del feil og utidsmessigheter ved boligen. Alle bygningsdeler har begrenset levetid, og kjøper kunne derfor ikke utelukke at de i alle tilfeller kunne risikere å bytte en eventuell tilbakeslagsventil fra 1960.

Det vises også til at det i boligsalgsrapporten er opplyst at huset i stor grad er slik det ble oppført. Det vises videre til at det i boligsalgsrapporten var opplyst at deler av VVS-anlegget bærer preg av provisorisk montering og at påkostninger må påregnes.

Sekretariatet kommer derfor, under noe tvil, til at forholdet ikke har innvirket på avtalen, og at det følger ikke foreligger noen mangel etter avhendingsloven § 3-8.”

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 26.12.2010 (**bilag 10**). Her anførte kjøper:

”Vi er enige i Klagekontorets vurdering med hensyn til at avhendingsloven § 3-8 får anvendelse på forholdet. Dette nettopp fordi det etter vår oppfatning er på det rene at selger har gitt uriktige opplysninger idet de på egenerklæringen positivt angir at eiendommen innehar en tilbakeslagsventil, noe som kort tid etter overtakelsen av eiendommen viser seg ikke å medføre riktighet.

For vårt vedkommende er det irrelevant hva årsaken til denne feilinformasjonen er. Vi forholder oss til at selger hefter for de opplysninger som gis, herunder også de opplysninger som ble gitt ved egenerklæringen.

Avgjørende for mangelskravet blir dermed om denne feilinformasjonen må antas å ha virket inn på avtalen...

... Klagekontoret synes i sin vurdering å legge avgjørende vekt på boligens alder og slitasje, herunder at vi som kjøpere måtte påregne diverse utbedringer.

Ved vurderingen av om dette var en aktuell eiendom for oss var dette noe vi vurderte. Etter vår oppfatning ville boligen være fullt ut beboelig for oss. Vi fikk heller ingen indikasjoner, verken ved besiktigelsen av boligen eller av opplysninger gitt av selger, om at det ville være påkrevd med noen umiddelbare tiltak.

For kloakken, isolert sett, bestrides det ikke at vi kjente til at det tidligere hadde vært problemer med denne. Dette problemet syntes imidlertid å være rettet tilfredsstillende ved en angivelig montering av

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

en tilbakeslagsventil ca. 10 år tilbake. Lest i sammenheng kan ikke egenerklæringens punkt 4 og 5 etter vår oppfatning forstås på annen måte. Vi hadde dermed ingen grunn til å forvente ytterligere problemer med tilbakeslag fra kloakken.

Hensett til vår økonomiske situasjon, herunder at vi ikke fått ordinært lån i baken med at vår finansiering var ordnet med startlån fra kommunen, må det fremstå som helt åpenbart at en merutgift av denne størrelsen ville påvirket vår budgivning. Idet Klagekontoret ved sin behandling utelukker denne faktoren blir vurderingen ufullstendig, Samtidig som den synes som om uriktig forståelse for vilkåret i avhendingsloven § 3-8 (2) er lagt til grunn.

Den uriktige opplysningen vedrørende tilbakeslagsventilen har dermed virket inn på avtalen...”.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt manglende tilbakeslagsventil til kloakk utgjør mangel etter avhendingsloven § 3-8.