

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 106

16.10.08

Saken omhandler: Feil ved varmekabler, manglende fugging bad, feilkobling avløpsrør kjøkken.

Selveierleilighet oppført i 1913, ble i januar 2007 solgt "som den er" for kr 2.375.000,-. Overtakelsen fant sted 15.02.2007. I mars 2007 reklamerte kjøper til selskapet over manglende gulvvarme på et område i kjellergulvet, samt feil ved avløpsrør kjøkken. Det ble innhentet skaderapport som avdekket at varmekablene i kjellergulv ikke var forskriftsmessig utført ved at de hadde blitt lagt gjennom vegg. Termostatene til de enkelte kjellerrom var feilplassert. I tillegg fremkom det i rapporten at veggflisene på badrom manglet fugging. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon under den henvisning av at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og opprettholdt reklamasjonen. Det ble anført at selgers opplysningsplikt måtte bli skjerpet når det var snakk om vesentlige forskriftsfeil ved el-anlegget. Kjøper innhentet uttalelser fra en rekke fagfolk som beskrev den uheldige løsningen på varmekablene i kjelleren. Saken ble klaget inn til KFE, hvorav sekretariatet ba selskapet vurdere saken på nytt på bakgrunn av de fagkyndige uttalelsene innhentet av kjøper. Selskapet avslo kravet, og saken ble igjen klaget inn til sekretariatet. Sekretariatet avslo under tvil kjøpers klage, og kjøpers advokat har av den grunn bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr. 100 000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Avhendingslovens § 3-7

I henhold til denne bestemmelsen utgjør forholdet en mangel dersom 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.

Når det gjelder det feilkoplede avløpsrøret på kjøkkenet er nemnda enig med sekretariatets vurdering av 27.06.08. Vurderingen er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Nemnda finner det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at varmekablene og termostatene var installert i strid med hva som anbefales.

Når det gjelder den manglende fuging bak baderomsinnredning finner nemnda at en eventuelt tilbakeholdt opplysning om dette forhold ikke ville virket inn på avtalen mellom partene. Det vises i denne sammenheng til at klager forut for avtaleinngåelsen var inneforstått med at badet var renoverert av ufaglærte og at takstmannen hadde avdekket flere svakheter ved badet.

Nemnda finner etter dette at de påberopte forhold ikke utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-7.

Avhendingslovens § 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.

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

Klager var forut for kjøpet gjort kjent med flere konkrete feil ved badet. Ut fra opplysningene i selgers egenerklæringsskjema kunne klager ikke forvente at badet var fagkyndig renoverert. Det var derfor heller ikke upåregnelig at badet hadde flere feil enn det opplyste.

Når det gjelder avløpsrøret på kjøkkenet legger nemnda til grunn at dette er lagt i strid med gjeldende forskrifter. Forholdet avviker fra det forventbare, men er isolert sett ikke tilstrekkelig til at forholdet utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

Det legges til grunn at varmekablene ikke er lagt i overensstemmelse med leggeanvisningene. Nemnda finner det imidlertid ikke sannsynliggjort at kablene er lagt i strid med offentligrettslige krav. Selv om disse skulle være forskriftsstridig, står imidlertid ikke slike feil i en særstilling ved mangelsvurderingen når eiendommen er solgt som den er. Det vises her til Rt.2005 s.1281.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I sin vurdering har nemnda også vektlagt at klager ikke har sannsynliggjort at varmekablene eller termostatene representerer noe stort skadepotensial. At det mangler varme på 1 m² av gulvet når den totale gulvflaten utgjør 27 m², oppfatter nemnda som et mindre problem som ikke utgjør en mangel ved boligen.

Nemnda er enig med klager i at også forholdet knyttet til varmekablene er et avvik fra det forventbare. Isolert sett er det imidlertid ikke tilstrekkelig til at forholdet utgjør en mangel etter denne bestemmelsen.

Selv om samtlige forhold sees under ett finner nemnda, ut fra de konkrete forholdene i saken, at eiendommen likevel ikke var i vesentlig dårligere stand enn det forventbare. Det foreligger derfor ingen mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-375

Selveierleilighet ble i januar 2007 solgt "som den er" for kr 2.375.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

Standard:

... *Delikat bad med sorte fliser på gulv og hvite på vegg... Varmekabler i gulv.*

I egenerklærings skjemaet (**bilag 3**) opplyste selger:

Pkt. 1. *Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?*

Svar: Nei.

Pkt. 2.1. *Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år? Svar: ja. I kjeller.*

Pkt. 2.2. *Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og av hvem, og om det ble skiftet sluk. Svar: fliselegging av Dag Johansen.*

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Pkt. 10. Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer? Svar: ja. Fliselegging bad i kjeller.

Pkt. 8. Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner? Svar: nei.

I tilstandsrapport over boligen datert 09.01.2007 (**bilag 4**) fikk kjøper opplyst:

Pkt. 6. Kontroll u. etg. generelt.

1. ... Det er varmekabler i alle rom.

Pkt. 7. Kontroll u etg. Bad

1. Badet er renoverert for 3 år siden. Dette er ikke utført av fagfolk. Det er fuktindikasjoner bak fliser i dusj, usikkert om dette skyldes fukt i mellom membran og fliser, eller utettheter rundt rørgjennomføringer...

5. Fliser har mindre sprang, det er varme i gulvet. Membran mangler i sluket, samt oppbrett ved døren.

Pkt. 12. Installasjoner

1. Rørøpplagg: ingen defekter oppdaget, eldre bereder har begrenset levetid.

Kjøper overtok eiendommen 15.02.2007 (**bilag 1**). I brev 06.03.2007 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over manglende gulvvarme og at det alltid stod vann i avløpet fra vasken. Av reklamasjonen hitsettes:

"Punkt 1

Der mangler gulvvarmet på et areal der måler 1,15m x 0,91m i gangen i underetagen. Dette lige udenfor indgangen til kælderrum og badeværelse. Dette medfører at man går fra gulvvarme i badeværelse direkte ut på et kaldt område i gangen, til venstre for det omtalte areal er der igjen gulvvarme.

Punkt 2

Køkkenvasken er tilsluttet således at vandet fra den store vask skal løbe opad før det kan løbe i afløbet. Dette medfører at der alltid står gammelt vand i vaskens afløb samt afløbsrør fra vask. Dessuden er afløbet ikke fastgjort, det hviler bare rør i rør."

I brev av 26.03.2007 ba selskapet om at saken måtte dokumenteres med en sakkyndig redegjørelse (**bilag 6**).

Selger ble forelagt reklamasjonen, og innga sine kommentarer i e-post til selskapet datert 04.04.2007 (**bilag 7**). Her uttalte selger:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Punkt 1:

Vi har aldri lagt merke til at det mangler gulvvarme i underetasjen. Vi har stort sett hatt svak varme på i området som nevnes, men har som sagt aldri lagt merke til at varmen er fraværende. Dette har vi tidligere nevnt for kjøper.

Gulv og varmekabler i det nevnte området er lagt av forrige eier (Knut Østerhus)...

Punkt. 2:

Kjøkkenet er nytt, og stod ferdig ca. 01.06.04. Vi hadde en autorisert rørlegger som utførte rørarbeidet, men vi har dessverre ikke lyktes med å fremskaffe kvittering på dette.

Vi forstår hva kjøper mener når de sier at "vannet står" i vasken, men vi har aldri tenkt over at dette er en "mangel". Det er helt nederst, i underkant av sluken at vannet "står".

Vasken og rørsystemet under, ble undersøkt nøye av "takstmannen" ved besiktigelse, og ifølge tilstandsrapporten hadde han ikke noe å utsette på dette."

Kjøper oversendte skaderapport utført av Takst-Consult av 04.09.2007 (**bilag 8**). Skaderapporten baserte seg blant annet på en skaderapport utført av Rogaland Elektro AS av 12.04.2007 (vedlagt bilag 8). I rapporten til Takst-Consult ble følgende avdekket:

"Feil og mangler:

1. Varmekabler i golv boligdel kjeller

I følge vedlagte SKADERAPPORT fra Rogaland Elektro AS er følgende registrert:

Det mangler varme i et areal på ca 1 m2 foran inngang til badet.

Styrepanelet for bad er plassert i badet.

Styrepanelet for barnerommet og deler av gangen er plassert i badet.

Styrepanelet for soverommet og en del av gangen er plassert i barnerommet.

Med unntak for badet er temperaturreguleringspanelene plassert i andre rom enn der de skal fungere.

Kabelvarmesonene samsvarer med unntak for badet ikke med romdelingen, hvilket betyr at det ikke kan foretas temperatur styring for de enkelte rom.

Korrekt forskriftsmessig utførelse ville vært et opplegg med egne soner for hvert rom, dvs for bad – soverom – barnerom og gang med temperaturreguleringspanelene for de enkelte rom plassert i gangen eller på de respektive rom...

2. Mangelfull fuging av veggfliser

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Med referanse til tilstandsrapporten er det påvist mangler ved membran golv, dette sammenholdt med mangler fuging av veggfliser inne i stedbygget. Både på vegg og i mellom golv og vegg forsterker faren for at det kan være fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner...

3. Avløpsrør i kjøkkenbenk 1.etasje

Sammenkoplingen av avløpene er utført slik at avløpet fra hovedvasken til fellesavløpet under den lille vasken ligger med motfall hvilket betyr at det blir stående vann i dette rørstykket og helt opp til avløpsproppen i hovedvasken- og danne en form for "vannlås".

Denne løsningen er ikke i samsvar med gjeldende forskrifter, og må utbedres slik at begge vaskene får vannlåser som kan reingjøres."

Samlede utbedringskostnader ble i rapporten satt til kr. 82 500,- inkl. mva.

I brev av 13.09.2007 (**bilag 9**) krevde kjøperne manglene utbedret på bakgrunn av de oversendte skaderapportene.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 05.10.2007 (**bilag 10**). Det ble anført at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, ble det bemerket:

"Vi kan ikke se at manglende varmekabel på 1 m2 ut av 27,5 m2 representerer et vesentlig avvik fra hva man må regne med når man kjøper en bolig. Det samme gjelder termostatenes plassering i rommene. Det står ikke i forhold til nytten å rive opp gulvene og å legge helt nye kabler, støpt og overflater til ca. kr. 50.000,- eks. mva. Kravet om at kostnadene må stå i forhold til nytten følger av rettspraksis (se LB-2001-3006).

Det er som nevnt over opplyst om at badet i kjeller er anlagt av ufaglærte og man kan derfor ikke ha forventninger om at det er i hht forskrifter og god byggeskikk. Dette innebærer at manglende bruk av elastisk fuge til kr. 500,- eks mva ikke er en vesentlig mangel ved boligen.

Det samme gjelder rørleggerarbeidene på kjøkkenet til kr. 3500,- eks mva. Dette representerer ikke et vesentlig avvik fra hva man måtte regne med ved kjøp av en brukt bolig som den er jf det som er sagt over."

Kjøper kontaktet advokat for bistand i saken, og påklaget selskapets avslag i brev av 14.11.2007 (**bilag 11**). I brevet ble det anført:

"Vi vil på vegne av vår klient anføre det at selger har gitt manglende og uriktige opplysninger om det elektriske anlegget, manglende fuging på badet, og mangelfull sammenkobling av avløpsrør. De

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

manglende opplysningene som er gitt omhandler så vesentlige forhold at de objektivt sett er egnet til å påvirke den pris som kan oppnås for eiendommen...

Selger har opplyst i egenerklæringen at han ikke kjente til mangler ved det elektriske anlegget. Selger var kjent med at reguleringspanelet for varmekablene var montert i kryssende rom. Det har klare formodninger mot seg at selger ikke på noe tidspunkt fattet mistanke om at feilmonteringen kunne innebære en mangel ved det elektriske anlegget. For øvrig påpekes det at selger også hefter for opplysninger gitt i god tro.

Det fremheves i Deres avslag at det ikke kan anses som noe stort problem at temperaturen må reguleres fra et annet rom. Vi har for så vidt forståelse for resonnementet. Det som imidlertid synes å være oversett er at feilmonteringen medfører en vesentlig større sannsynlighet for at kablene ryker. Når en kabeltrase er ført gjennom veggen medfører det at det etableres en varmeansamling i punktet under veggen som kan føre til kortslutning av kabelnettet. På den bakgrunn er det fastsatt i forskriftene om elektrisk lavspenning at kabler ikke skal anlegges nærmere enn 10 cm fra en vegg. Det skal angivelig være dobbel så stor fare for at kablene ryker dersom de er lagt gjennom en vegg...

Selger har videre forsømt å opplyse om den manglende fugingen på badet bak baderommøblene. Selger har riktig nok gjort kjøper oppmerksom på at badet er renovert av ufaglærte personer og at det er antydninger til fukt. Det er likevel kritikkverdig at selger ikke også har opplyst om den manglende fugingen ettersom dette medfører en større sannsynlighet for fuktskader.

Det erkjennes at den mangelfulle monteringen av avløpsrøret i kjøkkenbenken ikke er et forhold av så vesentlig betydning at det isolert sett kan antas å ha innvirket på kjøpet. Dette forhold må imidlertid sees i sammenheng med de andre påberopte manglene og uriktige opplysningene som er gitt...

I lys av det som fremgår ovenfor fastholdes det at selger har brutt sin opplysningsplikt, jfr. avhendingsloven § 3-8 og 3-7."

I e-post av 12.12.2007 (**bilag 12**) uttalte selskapet til kjøpers advokat at de ikke kunne lese ut fra den oversendte skaderapport av Takst-Consult, at det var større fare for at kablene skulle ryke slik de var montert nå enn dersom de hadde vært korrekt montert. Kjøper ble informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Kjøpers advokat klaget saken inn til KKFE i brev av 21.01.2008 (**bilag 13**). Vedlagt klagen fulgte blant annet en utstrakt e-post korrespondanse mellom kjøper og flere bygg/elektrofagfolk (**bilag 14**). Kjøper hadde kontaktet disse for å dokumentere den konkrete virkningen av at varmekablene hadde blitt lagt i kabelsoner som ikke samsvarte med rominndelingen, slik at kabeltraseen gikk på tvers av rom og gjennom vegger. I e-post av 08.01.2008 fra Rogaland Elektro AS til kjøper (**bilag 14**) ble følgende uttalt:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Som det fremgår i teksten til forskrift, norm og leggeanvisning er det ikke mulig å dokumentere tilfredsstillende at kabel ikke blir overopphetet ved kryssing under vegger..."

I e-post av 09.01.2008 fra Heatcom Norge AS til kjøper (**bilag 14**) ble følgende uttalt:

"Vi vil på ingen måte anbefale at det legges gulvvarme mellom to rom og det siden monteres vegg oppå gulvet. Dette nettopp fordi man kan få termisk blokkering og resultatet kan være at kabelen rett og slett brenner av..."

I e-post av 08.01.2008 fra Thermo-Floor AS til kjøper (**bilag 14**) ble følgende uttalt:

"... Til dine spørsmål har jeg følgende kommentarer:

- 1. Varmekablene bør styres for hvert rom uansett overdekning. Det er i praksis umulig å få riktig temperatur i to forskjellige rom fra samme termostat.*
- 2. I ditt tilfelle har du varmekabler med fliser det ene gulvet og varmekabler med treverk på det andre...*
- 3. Overgangen mellom de to rom kan også være et problem hvis det går gjennom en vegg. Her kan det være mulig at kablene ikke blir kvitt sin varme, og kan brenne av."*

I e-post av 09.01.2008 fra Devi AS til kjøper (**bilag 14**) ble følgende uttalt:

"Jeg viser til vedlagt dokument. Installasjonsveiledning for 1 leder og 2 leder varmekabel. På side 3 i veiledningen, pkt 8 står det følgende: "Varmekablene skal ikke installeres under innmurte badekar, skap, vegger etc". Vi vil med andre ord fraråde denne løsningen.

Varme under vegg er bare ett av problemene du kan få med en slik løsning. Siden det er snakk om to forskjellige rom, og i tillegg to forskjellige typer overdekning på gulvet, vil det bli vanskelig å få regulert temperaturen hensiktsmessig. Du vil kunne oppleve at et av gulvene kan bli mye varmere enn det andre siden overdekningene kan ha forskjellig temperaturledningsevne.

I tillegg er det en viss fare for spiker/skruer i kabelen når bunnsvillen til lettveggen skal settes fast i underlaget."

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved oversendelsesbrev av 05.03.2008 (**bilag 15**).

På bakgrunn av nye opplysninger i saken, avviste sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring saken for behandling i brev av 19.03.2008 (**bilag 16**). Det fremgikk av sakens dokumenter at selskapet ikke hadde tatt stilling til e-post korrespondansen mellom kjøper og fagfolk (**bilag 14**). Saken ble oversendt selskapet for ny vurdering.

Selskapet avslø igjen kjøpers krav i brev til KFFE av 21.04.2008 (**bilag 17**). Av avslaget hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"På bakgrunn av brev av 19.03.2008 er saken vurdert på nytt i forhold til el-anlegget, ettersom det er i forbindelse med el-anlegget at det foreligger e-post korrespondanse som hittil har vært ukjent for oss. Når det gjelder badet og avløpssystemet står saken uforandret, og det henvises til den allerede oversendte dokumentasjonen for vårt standpunkt i den forbindelse.

Når det gjelder vurderingen av selgers opplysningsplikt jf avhendingsloven § 3-8 må det understrekes at opplysningene gitt i egenerklæringen er rent subjektive opplysninger knyttet til selgers egen erfaring med eiendommen. Selgerne har krysset av for at de ikke kjenner til feil eller mangler ved el-anlegget på spørsmål nr. 8 i egenerklæringen. Denne opplysningen kan ikke oppfattes som en objektiv uriktig opplysning jf avhendingsloven § 3-8 da den kun gir en angivelse av selgers egen subjektive erfaring med eiendommen. Dette følger av rettspraksis, se LB-2001-955 og LB-2003-10384. Selgerne har ikke gitt uriktige opplysninger jf avhendingsloven § 3-8.

Når det gjelder selgernes opplysningsplikt jf avhendingsloven § 3-7 må det nevnes at varmekablene ble lagt i tidligere salgssledds eiertid og selgerne Grødem/Johansen kan naturlig nok ikke ha hatt detaljkunnskap om hvordan disse ble lagt. De har selv aldri oppdaget at det skulle mangle gulvvarme på del av gulv i gang (1 m²). Det er kravstiller som har bevisbyrden for at selger skal ha hatt kunnskap om dette.

Opplysninger om termostatenes plassering er ikke et forhold som kjøper har grunn til å regne med å få. Termostatenes plassering er ikke på noen måte egnet til å gi en alminnelig huseier uten særlig kompetanse om el-anlegg, grunn til bekymring i fht el-anleggets tilstand og forskriftsmessighet. Det kan ikke forventes at en alminnelig huseier på bakgrunn av termostatenes plassering, måtte forstå at det kunne være noe galt med varmekablene og dermed var forpliktet til å undersøke dette nærmere. Varmekablene fungerte helt utmerket for dem...

... For det tilfellet det skulle være tilbakeholdt opplysninger jf avhendingsloven § 3-7 må i tillegg innvirkningskriteriet være oppfylt. Vi kan ikke se at dette er tilfellet i vår sak ... Det er ikke brudd på varmekabelen i dag og den fungerer slik den alltid har gjort. Det er ikke påvist at det foreligger umiddelbar fare for liv og helse, det er kun anbefalt ikke å legge kablene mellom rom..."

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 04.06.2008 (**bilag 18**). Reklamasjonen knyttet til de tre forhold ble opprettholdt. Av klagen hitsettes:

"Den omstendighet at det forligger forskriftsbrudd skal imidlertid tillegges vesentlig vekt i vurderingen av om selger burde ha opplyst om forholdene, og om de manglende opplysningene kan antas å ha virket inn på kjøpet. Ved vurderingen av hvorvidt de påberopte mangler er forhold som selger burde ha opplyst om, må en se hen til virkningene av forskriftsbruddet i den konkrete sak, og om det kan forventes at en normal forstandig huseier ville vært oppmerksom på forskriftsbruddet eller ville hatt en viss mistanke om at noe var galt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selger har opplyst i egenerklæringen at han ikke kjente til mangler ved det elektriske anlegget. Selger var imidlertid kjent med at varmesonene var lagt på tvers av rominndelingen og at reguleringspanelet for varmekablene var montert i kryssende rom. Det har da klare formodninger mot seg at selger ikke på noe tidspunkt fattet mistanke om at feilmonteringen kunne innebære en mangel ved det elektriske anlegget. Feil ved det elektriske anlegget kan innebære en vesentlig sikkerhetsrisiko. Selger burde derfor ha undersøkt forholdene nærmere eller gjort kjøper oppmerksom på at varmekablene var montert på tvers av rominndelingen...

... Selger har videre forsømt å opplyse om den manglende fugingen på badet bak baderommøblene. Selger har riktig nok gjort kjøper oppmerksom på at badet er renovert av ufaglærte personer og at det er antydninger til fukt. Det er likevel kritikkverdig at selger ikke også har opplyst om den manglende fugingen ettersom dette medfører en større sannsynlighet for fuktskader.

Det erkjennes at den mangelfulle monteringen av avløpsrøret i kjøkkenbenken ikke er forhold av så vesentlig betydning at det isolert sett kan antas å ha innvirket på kjøpet. Dette forhold må imidlertid sees i sammenheng med de andre påberopte manglene og uriktige opplysninger som er gitt..."

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avslo under tvil kjøpers klage i brev av 27.06.2008 (**bilag 19**). Når det gjaldt baderommet uttalte sekretariatet:

"...Sekretariatet kan ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til baderommet, jf. avhl. § 3-7. Selger informerte i sin egenerklæring om at badet var utført av ufaglært person. Videre ble det opplyst i takst forut for salget om at det var fuktindikasjoner bak fliser i dusj, samtidig som at det manglet membran i sluk. Det har formodningen mot seg at selger grovt uaktsomt, eller med vilje, har unnlatt å informere om manglende fuging bak baderomsinnredning, når det likevel ble gitt risikoopplysninger om ufaglært arbeid og fuktindikasjoner. Selger har forholdt seg til takstmann, som ikke avdekket manglende fuging ved befaring, jf. tilstandsrapport..."

... Spørsmålet blir da om forholdet vedrørende manglende fuging på bad er av en slik karakter at boligen som sådan er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente ved inngåelsen av avtalen, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt ... Et viktig moment i vurderingen er hvilke opplysninger kjøper ble gitt forut for kjøpet, dvs. hvilke forventninger kjøper hadde på avtaletidspunktet. Som nevnt ovenfor ble kjøper informert om at badet var utført av ufaglært, at det var fuktindikasjoner bak fliser i dusj, samt at det manglet membran i sluk. En opplysning om at badet er pusset opp av ufaglært er en risikoopplysning som må redusere kjøpers forventninger til baderommets tilstand. Etter sekretariatets syn vil det ikke være upåregnelig for kjøper at det i ettertid viser seg at badet har mangelfull utført fuging. Et slikt forhold kan ikke sies å representere et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt."

Videre når det gjaldt røropplegg på kjøkken ble det anført:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"...Heller ikke her finner sekretariatet det tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Det ble benyttet rørlegger til legging av rør, og selger hadde således ingen grunn til å tro at arbeidet var mangelfullt utført. Forholdet kan da ikke gjøres gjeldende etter avhl. § 3-7.

Rørøpplagg på kjøkken er heller ikke av en slik art eller omfang at det kan sies å utgjøre et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Det vises i denne sammenheng til at utbedringskostnadene er av beskjedne størrelse (kr. 3 500,-), og at det er snakk om en skade av liten betydning."

Til slutt vurderte sekretariatet elanlegget (varmekablene i kjeller). Her ble følgende anført vedrørende selgers opplysningsplikt:

"...I henhold til skaderapport av Takst-Consult datert 04.09.2007 er termostatene til varmekablene feilplassert på de enkelte rom, samtidig som det mangler varme i gulv i et areal på ca 1 m². Varmesonene er lagt på tvers av rominndelingen. Kjøper har innhentet 4 fagkyndige uttalelser som sier at det ikke kan anbefales å legge varmekabler mellom to rom med skillevegg, da dette kan medføre fare for overoppheting og at kablet kan brenne av. Det er også i strid med gjeldende forskrifter.

Ut i fra sakens dokumenter finner sekretariatet det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Varmekablene ble lagt i tidligere salgsledds eiertid, og på lik linje med selskapet er sekretariatet enig i at det ikke kan forventes at selger har detaljkunnskap om hvordan varmekablene ble lagt. Det kan heller ikke forventes at selger som lekmann måtte forstå at termostatenes plassering innebar en forskriftsfeil ved el-anlegget som medfører risiko for at kablet brenner av. Det kommer av sakens dokumenter at selger ikke har opplevd problemer med varmekablene, og det er da kjøper som har bevisbyrden for at selger skal ha hatt kunnskap om dette."

Når det gjaldt varmekablene i kjeller og vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9, 2.pkt, var sekretariatet imidlertid litt i tvil:

"...I de fagkyndige uttalelser innhentet av kjøper, fremkommer det at det er fare for at varmekablene kan bli overopphetet ved kryssing under vegger, og at de da kan brenne av. Videre er det i praksis umulig å få riktig temperatur dersom kablene er lagt i to forskjellige rom med samme termostat.

Sekretariatet har under tvil kommet frem til at de avdekkede forskriftsfeil ved varmekablene ikke er av en slik art at de medfører et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Det vises i denne sammenheng til at det ikke er dokumentert at feilene medfører fare for liv/helse. Det fremkommer ikke av den fremlagte dokumentasjon at en avbrent varmekabel er brannfarlig. At en kabel brenner av kan like gjerne bety at den ikke lenger vil fungere. I slike tilfeller vil ikke forskriftsfeil stå i noen særstilling i

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt. I sin vurdering legger sekretariatet også vekt på at varmekablene synes å ha fungert tilfredsstillende i minst ca 4 år etter legging uten at funksjonssvikt har oppstått.”

I brev av 02.07.2008 ba kjøpers advokat om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 20**). Det ble vist til at sekretariatet ikke hadde behandlet avhl. § 3-8, og det syntes heller ikke som om de reklamerte forhold hadde blitt vurdert samlet sett opp mot avhl. § 3-9, 2.pkt.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt mangler knyttet til varmekabler, fuging på bad, samt feilkobling av avløpsrør på kjøkken, er forhold som representerer en mangel i henhold til avhendingslovens §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2.pkt.