

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE - 061 30.01.08

Saken omhandler: lekkasje på kjøkken, fyringsanlegg, feil på dør til vaskerom, manglende lysbryter vaskerom, ventilator kjøkken. §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

3-romsleilighet oppført i 1948, ble i mai 2006 solgt "som den er" for kr 1.530.000,-. Overtakelsen fant sted 23.06.2006. Like etter overtakelse reklamerte kjøper til selskapet over vannlekkasje på kjøkken som følge av feilmontering av kjøkkenkran, oppvaskkum og avløp. Det ble vist til at selger hadde gitt uriktig opplysning i egenerklæringskjemaet da det ble opplyst at det hadde blitt utført arbeider på kjøkken av ufaglært person, men med erfaring fra yrket. Kjøper innhentet skaderapport av takstmann, som avdekket 4 nye forhold ved boligen som kjøper reklamerte over: forskriftsfeil på boligens fyringsanlegg, dør til vaskerom i kjeller var for smal, manglende lysbryter på vaskerom, samt feil montering av ventilator på kjøkken. Selskapet avviste ansvar på bakgrunn av at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt, samtidig som at forholdene ikke representerte et vesentlig avvik fra forventet stand. Saken ble oversendt KKFØ, og sekretariatet opprettholdt selskapet sin avgjørelse. Kjøper har klaget saken inn til KFE med det samme standpunkt at selger har misligholdt sin opplysningsplikt i forbindelse med salget, og at forholdene samlet sett gjør at boligen avviker vesentlig fra det objektivt sett forventbare, jf. § 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 88.125,- inkl. mva, -.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Etter en gjennomgang av sakens faktiske sider, finner nemnda ikke at det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen i salgsdokumentasjonen. Det er derfor ikke grunnlag for å gjøre ansvar gjeldende etter avhendingslovens § 3-7 eller § 3-8.

Spørsmålet nemnda vil vurdere er etter dette om feilene som er gjort gjeldende medfører at leiligheten må anses for å være i vesentlig dårligere stand enn klager kunne forvente på avtaletidspunktet, jf avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

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.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Forut for avtaleinngåelsen var klager gjort oppmerksom på at det var foretatt arbeider på vann og avløp av ufaglærte. Selv om det var presisert at vedkommende hadde erfaring fra yrket, må opplysningen etter nemnda sitt syn anses som en risikoopplysning med hensyn til kvaliteten på det utførte arbeid. At det etter overtakelse oppstår lekkasje nettopp som en følge av ufagmessig utførelse, utgjør derfor ikke et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare.

Hva gjelder de øvrige forhold finner nemnda heller ikke at disse ut fra sin art og sitt omfang er av en slik karakter at de utgjør et vesentlig avvik fra det man må forvente ved kjøp av brukt bolig, verken hver for seg eller samlet.

Nemnda finner således ikke at forholdene utgjør en mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-042.

3-romsleilighet ble i mai 2006 solgt "som den er" for kr 1.530.000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

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

Bygningen:

... *Alle fasader ble malt i borettslagets regi i 2005.*

I verdi- og lånetaksten (**bilag 2**) ble det opplyst:

Sammenfattet beskrivelse:

... *Utvendig vedlikehold i regi av borettslaget...*

Pkt. 271 Kjøkkeninnredning:

Eldre men nymalt kjøkkeninnredning. Nye heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Pkt. 400 Elkraft:

Sikringssskap med skrusikringer. 35 Amp hovedsikringer. Rikelig med stikkontakter. For ytterligere inspeksjon anbefales å kontakte autorisert el-installatør.

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 2**) opplyste selger blant annet:

Pkt. 10: Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer?

Svar: Ja, Ufaglært, men med lang erfaring fra yrket.

Pkt. 11. Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektriske anlegg av ufaglærte personer?

Svar: Ja, men med erfaring fra yrket.

Pkt. 13. Kjenner du til ... påbud/krav... vedrørende eiendommen? Svar: Nei.

Kjøper overtok boligen 23.06.2006 (**bilag 1**). Ved brev av 31.08.2006 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 3**). Det ble reklamert over lekkasje fra oppvaskkum, avløp og kran i kjøkkenet som førte til videre antatt vannskade i vegg til nabo. Det ble anført at lekkasjen oppsto på grunn av feil montering av rør/avløp:

"Ettersom stedet hvor lekkasjen oppstod var nyinstallert, jmf. Verdi- og lånetaksten på boligen (pkt. 271 Kjøkkeninnredning), anser vi forholdet som et vesentlig avvik fra forventet stand. Selger opplyser at det er utført arbeider på vann og avløp/elektrisk anlegg av ufaglærte personer. Hun skriver også at han som utførte arbeidet, Lars Abrahamsen har lang erfaring fra yrket. Med det må det forstås at vedkommende må kunne dokumentere langvarig ansettelsesforhold i lære hos en fagmann. Hvis ikke gir selger inntrykk av at den som har utført arbeidet er bedre kvalifisert enn det informasjonen skulle tilsa. Lekkasjene som oppstod flere steder på kjøkkenet tyder på at monteringen på ingen måte er faglig utført".

I tillegg reklamerte kjøper over manglende utført beising av vinduer, dør og rekkverk som selger hadde fått pålegg om av borettslaget sommeren 2005. Dette hadde imidlertid ikke blitt gjort av selger, og kjøper anførte:

"Jeg fikk ikke opplyst dette ved kjøp av boligen, og anser det som en mangelfull opplysning fra selgers side. Borettslaget ansetter nå fagfolk for å gjøre jobben der pålegget ikke er etterkommet, dette på andelseiers regning.. Siden jeg kun har bodd i boligen i ca. 2 måneder, anser jeg det som urimelig å måtte bære en slik kostnad. Det dreier seg om utvendig beising av 8 vinduer, samt en veranda og en verandadør. I forbindelse med salget ble det opplyst om at borettslaget tok seg av alt utvendig vedlikehold".

I reklamasjonen vedla kjøper rundskriv fra borettslaget vedrørende beising (**bilag 4**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev av 04.09.2006 (**bilag 5**) ble saken overført til B.A.C.H AS for videre behandling på vegne av selskapet.

Ved brev av 05.09.2006 (**bilag 6**) ba selskapet (heretter B.A.C.H.as) kjøper om å innhente dokumentasjon på det reklamerte forhold.

Ved brev av 13.09.2006 (**bilag 7**) anførte kjøper overfor B.A.C.H.as at det var selskapet som hadde ansvaret for å rekvirere takstmann for å besiktige de reklamerte forhold. Det ble vist til eierskifteforsikringsvilkårenes pkt. 4.3. I tillegg kom kjøper med ytterligere anførsler i anledning reklamasjonen:

"Jeg informerte tidlig (i starten av juli) eier om manglene, og har latt selger prøve å løse dem slik punkt 8.3 i kjøpekontrakten sier. Selger og hennes mann har også vært her for selv å prøve å gjøre noe med manglene. Selger er også informert, og har samtykket i at reklamasjonen på ulike forhold med boligen videresendes forsikringssselskapet. Dialogen med selger har vært god, men hun er derimot ikke informert om utviklingen av vannlekkasjen, siden jeg ikke har fått tak i henne på telefon ved et par anledninger. Omfanget av vannlekkasjen ble først oppdaget etter at naboen kom hjem fra ferie ... Etter min oppfatning er det behov for utbedring av den eventuelle skaden i løpet av kort tid. En tredjepart, naboen nedenunder, er også involvert i saken, og en vannskade kan forverres dersom den ikke utbedres innen rimelig tid. Jeg ber derfor om en fortgang i saken".

Ved brev av 18.09.2006 (**bilag 8**) informerte selskapet om at det var kjøper selv som hadde ansvaret for å dokumentere sitt krav, og at pkt. 4.3 i vilkårene omhandlet de tilfeller hvor selskapet hadde behov for å innhente ytterligere opplysninger etter at kjøper hadde dokumentert sitt krav. Kjøper ble bedt om å innhente skadetakst over det reklamerte forhold. Samtidig ba selskapet om at forholdet måtte vurderes opp mot en eventuell villaforsikring.

Selskapet forelå reklamasjonen for selger, som kommenterte denne i udatert brev (**bilag 9**). I brevet forklarte selger:

"... Når det gjelder Karl Flodsvei 13 har jeg anbefalt at vannlekkasjen på kjøkkenet og vinduet på soverom, som ikke har latt seg åpne, bør kunne utbedres ved bruk av eierskifteforsikringen. Beising av vinduer utvendig er helt ukjent for meg og tydelig nytt i borettslaget. Alt utvendig vedlikehold har tidligere vært tillagt borettslaget. Problemene som oppstod med vinduet skjedde i tiden mellom visning og salg og vi antok at dette var en bagatell som ville kunne la seg enkelt utbedre. Vannlekkasjen på kjøkkenet har imidlertid skjedd etter salget og var derfor ikke kjent for meg, før kjøper tok kontakt. Jeg anbefaler derfor at de to nevnte feil utbedres ved bruk av forsikringen jeg har tegnet".

Ved brev av 12.10.2006 oversendte kjøper befaringsrapport m/bilder v/takstmann Jon Kristian Klausen datert 04.10.2006 (**bilag 10**). Vedrørende vannlekkasje på kjøkken ble følgende avdekket:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"... Det ene røret til kjøkkenkran er "kaldvridd" for å få riktig retning og avstand til kran. Rørøpplagg har i tillegg generelt "uryddig" opplegg i kjøkkenbenk. Hovedstengekran er plassert i naboens kjellerdel, som normalt er låst.

På befaring var det synlige fuktsvell i bakvegg på overskap i kjøkkeninnredning i 1.etasje (naboleilighet), samt sprekk i en flisfuge mellom overskap og benk.

Vurdering: På skadetidspunkt: Tilstandsgrad 3. På sikt: Konsekvensgrad 2-3.

Lekkasjen vurderes til å være forårsaket av defekt eller feilmontert ny kjøkkenkran. Vann har trengt ned i etasjeskiller og langs vegg bak kjøkkeninnredning i 1.etasje, derav fuktsvell i bakvegg kjøkkenskap og vegg under skap. Tilstandsgrad er vurdert til 3 på skadetidspunkt pga av pågående skade, betydelig knekk på vannrør til kjøkkenkran, defekt sikkerhetsventil på bereder og manglende tilgang på egen hovedstengekran. Konsekvensgrad på skadetidspunkt er satt til 2-3 pga stor sannsynlighet for store lekkasjer dersom nye eiere ikke hadde gjort store anstrengelser for å begrense skaden".

I rapporten ble monteringen av kjøkkenkran, benkeplate og oppvaskkum videre vurdert til å være svært ufagmessig utført. Rørøpplagg på kjøkken og hovedstengekran ble vurdert å være i strid med forskriftskrav gjeldende på monteringsstidspunktet (2005-2006), dvs i strid med TEK 1997.

Under befaringen ble det i tillegg avdekket en rekke andre forhold ved boligen; boligens pipe var ikke i overensstemmelse med brannforskrifter (for liten avstand til brannmur, tapet på brannmur, innfesting av klesskap til pipestokk), avløpsrør på badet ble antatt feil montert, lystbryter til leilighetens vaskerom i kjeller var montert i naboens del av kjeller, og til slutt; ventilator og overskap på kjøkkenet passet ikke sammen. Tilstanden til bygningsdelene ble vurdert til å være forårsaket av dårlig fagmessig utførelse. Det ble vist til tilstandsrapport fra Brann og redningsetaten i Oslo kommune av 10.08.2006 (**bilag 11**). Utbedringskostnadene for manglene avdekket i rapporten ble antatt å være kr. 63.750,- inkl. mva.

Vedlagt befarringsrapporten fulgte bekreftelse fra kjøpers nabo om at selger, etter salget, hadde vært i leiligheten før overtakelse for å reparere vannlekkasje på kjøkkenet (**bilag 12**).

Kjøper leverte en utvidelse av reklamasjonen datert 12.10.2006 på bakgrunn av det rapporten hadde avdekket (**bilag 13**). Kjøper reklamerte over følgende:

- Mangelfulle opplysninger gitt av selger om plassering av stoppekran til leiligheten, som i ettertid viste seg å være plassert i naboleiligheten.
- Mangelfulle opplysninger om fyringsanlegget som etter befaringen viste seg å ikke være i forskriftsmessig stand.
- Dør til vaskerom hadde ikke normal bredde.
- Lystbryter på vaskerom i kjeller var ikke montert i kjøpers leilighet, men i naboleiligheten.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

- Ventilator på kjøkken Overskapet dekket 75 % av viftas utløp, og det ene sokkelfestet til lysfestet var borte.

Når det gjaldt døren til vaskerommet anførte kjøper i brevet:

"Min dør til vaskerommet er så trang at det ikke er mulig å få inn vaskemaskin og tørketrommel. Murveggen må slås ut og det må monteres ny dør med normal bredde".

Vedlagt den utvidede reklamasjonen fulgte kostnadsoverslag for å få utbedret inngangen til vaskerommet (**bilag 13**). Kostnadene ble estimert til kr. 24.375,- inkl. mva. Boligens totale skadekostnader ble da til sammen kr. 88.125,- inkl. mva. Vedrørende inngangen til vaskerommet ble det videre anført:

"I salgsoppgaven over leiligheten står det at det er "bruksrett på hele loftarealet, samt 1 kjellerbod og felles vaskerom i kjeller med egen maskin og strømmåler" ... Siden jeg ikke kan komme inn døra med tørketrommel/vaskemaskin, blir bruksretten min til vaskekjelleren vesentlig forringet, ettersom jeg ikke kan benytte rommet til det formålet det er ment som; å vaske og å tørke klær. Jeg kan heller ikke kreve å få tilgang til naboens eiendom når store enheter som vaskemaskin og tørketrommel skal flyttes. På bakgrunn av det overnevnte anser jeg den smale døra som en mangel ved leiligheten som det burde vært opplyst om ved salg".

Kjøper fremla ytterligere billedokumentasjon over lekkasjen på kjøkkenet i tillegg til de fra befaringsrapporten, ved e-post av 15.10.2006 (**bilag 14**).

Kjøper purret på saken ved brev til selskapet datert 28.11.2006, og ba om en snarlig tilbakemelding på reklamasjonen (**bilag 15**).

Selskapet besvarte kjøpers reklamasjon ved brev av 13.12.2006 (**bilag 16**). Selskapet ga kjøper medhold i to krav. Manglende beising ble tilbudt erstattet fra selskapet på bakgrunn av pkt. 6.3 i kjøpekontrakten mellom partene. Videre ble kjøper tilbudt erstatning for det forhold at stoppekranen befant seg inne i naboens leilighet. Selskapet konkluderte med at dette var forhold som selger burde ha opplyst om i henhold til avhl. § 3-7.

Når det gjaldt lekkasjen på kjøkkenet så anførte selskapet at selger ikke hadde gitt mangelfulle opplysninger:

"... Det vises til at det i selgers egenerklæring ved salget, som en del av kjøpekontrakten, er opplyst om konkret om at arbeid med VVS og elektrisk er "utført av ufaglært person, men med erfaring fra yrket". Din anførsel om "men med lang erfaring fra yrket" knytter seg til det bygningsmessige i erklæringen, og ikke til rubrikken for vann, avløp, elektrisk slik dette fremkommer av egenerklæringen. Det er nettopp som følge av den risiko som er forbundet med slike ufaglærte arbeider på rør og el anlegg at dette må opplyses til kjøper".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet kom videre frem til at lekkasjen ikke representerte et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9:

"... Selskapet er av den oppfatning at beskrivelsen i egenerklæringen; "utført av ufaglært person, men med erfaring fra yrket" gjør deg tilstrekkelig oppmerksom på at arbeidet kan være ufagmessig. Selger opplyser at det ikke var noen nærmere gjennomgang med dere omkring innholdet eller kvaliteten på arbeidet som var gjort før kjøpekontrakt ble inngått. At det er gjort ufaglært arbeide har du akseptert ved å inngå kjøpsavtalen. Det er avtalen mellom deg og selger som er avgjørende, og ikke hvorvidt arbeidet er forskriftsmessig utført eller ei. De avdekkede forhold ved rør/koblinger i tillegg til selve skadefølge anses som en helt påregnelig følge av at det er gjort utfaglært arbeid ...

... Påregneligheten av skade underbygges videre av den beskrivelse i skaderapporten om at selve skaden oppstod etter at det en lang tid hadde dryppet fra røret/koblingen. Lenge før naboen reise vekk og stoppekranen var utilgjengelig, burde forholdet vært søk utbedret som et skadebegrenset tiltak. Dette underbygger selskapets vurdering om at vannskade som resultat var påregnelig for deg. Du har kun ved å sette en bøtte under dryppet i uker ikke redusert risikoen for ytterligere skade, og dermed heller ikke oppfylt din skadebegrensningsplikt".

Selskapet avsto videre kjøpers krav vedrørende fyringsanlegget og dør til vaskerom med den begrunnelse at disse forholdene kunne blitt oppdaget på visning, jf. avhl. § 3-10, og at vesentlighetskriteriet etter avhl. § 3-9, 2.pkt. heller da ikke var oppfylt.

Når det gjaldt ventilatoren anførte selskapet at manglende lysarmatur var synlig for kjøper på visning, samtidig som at vifta ikke oppfylte vesentlighetsvilkåret i § 3-9, 2.pkt. Avslutningsvis ble kjøper bedt om å kontakte villaforsikringen til borettslaget med tanke på vannlekkasjen i kjøkkenet som hadde skadet naboens kjøkken.

Kjøper påklaget selskapets avgjørelse ved brev av 17.01.2007 (**bilag 17**). Kjøper bemerket innledningsvis at selskapet hadde glemt å behandle kravet vedrørende manglende lysbryter på vaskerom i kjelleren. Videre ble det vedrørende lekkasjen på kjøkkenet anført at selger hadde gitt uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet, slik at forholdet representerte en mangel i henhold til avhl. § 3-8. Når det ble opplyst at arbeidet på kjøkkenet hadde blitt utført av ufaglært, men med erfaring fra yrket, hadde kjøper grunn til å tro at arbeidet hadde blitt utført av en person som kjente til yrket og de bygningsmessige krav. Videre hadde selger gitt manglende opplysninger vedrørende lekkasjen:

"Min nabo stadfester i brev av 12.10.06 at selger var i leiligheten mellom kontraktsinngåelsen og overtakelsen for å reparere på vanninnledning i kjøkkenet. Selger må derfor ha visst om fare for lekkasje/dårlig utført arbeid før overtakelsestidspunktet, og har dermed unnlatt å opplyse om dette. en mangel etter § 3-7 kan derfor påberopes".

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ettersom kjøkkenkranen var nymontert var det i tillegg snakk om en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Når det gjaldt selskapets anførsel om at kjøper ikke hadde oppfylt sin skadebegrensningsplikt, ble det anført:

”Jeg ga som tidligere nevnt (brev av 13.09.06) selger muligheten til å rette opp mangelen (drypplekkasjen) etter punkt 8.3 i kjøpekontrakten. Som nevnt i skadetaksten førte ferieavvikling hos både selger og meg som kjøper til at tidspunktet for selgers utbedring av mangelen ble utsatt. Jeg anså ikke dryppene fra avløpsrøret i vasken, som først ble antatt å være lekkasjens årsak (se skadetakst s.2), å utgjøre en akutt skade. Det er vanlig at nye plastrør trutner, og at dette medfører små drypp. Å fange opp dryppende vann med en vaskebøtte er derfor fullt ut adekvat skadebegrensende tiltak for en slik antatt mangel. Senere etter å ha hatt selger på besøk, ble jeg oppmerksom på at hoveddelen av lekkasjen kom fra selge kjøkkenkranen. Ved dette tidspunkt var min nabo på ferie i utlandet, og det var ikke mulig å komme inn i hans del av kjelleren hvor stoppekranen er plassert. Verken jeg eller selger anså da skaden som akutt ... For å treffe endelig skadebegrensede tiltak var det nødvendig å stoppe vannet inn til leiligheten. Selgers manglende opplysninger vedrørende stoppekranens plassering var en direkte årsak til at dette ikke lot seg gjøre. Deres selskap har allerede innrømmet meg erstatning for å utbedre dette forholdet (brev av 13.12.2006), som følge av manglende opplysninger gitt av selger (avhl. § 3-7). Det er derfor inkonsekvent av selskapet å hevde at jeg har brutt skadebegrensningsplikten og ikke erkjenne ansvar for også dette forholdet”.

Når det gjaldt fyringsanlegget fastholdte kjøper at det hadde blitt gitt manglende opplysninger om dette etter avhl. § 3-7. Takstmannen skulle ha oppdaget forholdene og tatt de med i verdi- og lånetaksten forut for kjøpet. Videre var det faktum at ovnen ikke lot seg fyre i et vesenlig avvik fra forventet stand, jf. § 3-9, 2.pkt.

Videre anførte kjøper at feil på kjøkkenvifte var mangler etter avhl. § 3-2 (1) bokstav b. Døren til vaskerom i kjeller var videre et forhold som selger måtte ha kjent til etter avhl. § 3-7, samtidig som at det var en mangel etter avhl. § 3-2 (1) bokstav b ettersom vaskerommet ikke passet til et bestemt formål som selgeren måtte ha kjent til ved avtaleinngåelsen.

Selskapet opprettholdt sin avgjørelse ved brev av 01.02.2007 (**bilag 18**). Det ble i tillegg bemerket at manglende lysbryter på vaskerom ikke kvalifiserte en mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Det ble igjen vist til at forholdet rundt vannlekkasjen måtte bli meldt til villaforsikringen.

Kjøper klaget saken inn til Forsikringsklagekontoret ved brev av 07.02.2007 (**bilag 19**). Kjøper var misfornøyd med at selskapet ikke hadde sett manglene i sammenheng, men argumenterte med at manglene hver for seg ikke var vesentlige.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til FKK ved brev av 27.02.2007 (**bilag 20**). Selskapet hadde ingen ytterligere kommentarer foruten å presisere at kjøper hadde ved flere anledninger blitt gjort oppmerksom på at forholdet med vannlekkasjen burde meldes villaforsikringen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper kom med tilleggsbemerkinger til FKK ved brev av 08.03.2007 (**bilag 21**). Det ble anført at årsaken til lekkasjen skyldtes ulike forhold ved eierskiftet, og skulle således bli dekt av eierskifteforsikringen. Dette var også borettslagets synspunkt. Det ble i tillegg anført at den smale døren til vaskerommet skulle ha blitt oppdaget av takstmannen før kjøpet, og forholdet var derfor en mangel etter § 3-7.

Saken ble oversendt Klagekontoret for Eierskifteforsikring 27.07.2007.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers klage ved brev av 15.08.2007 (**bilag 22**). Når det gjaldt vannlekkasje i kjøkken ble det besluttet:

"Kjøper anfører at selger gav uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8 da hun i egenerklæringsskjemaet opplyste at arbeid på kjøkkenet var gjort av ufaglært, men med erfaring fra yrket. Hvor lang erfaring den ufaglærte har hatt fra yrket kan imidlertid ikke få betydning i vurderingen av om selger har gitt uriktige opplysninger; så lenge det er opplyst at arbeidet er utført av ufaglært person er dette tilstrekkelig for å advare kjøper om at kjøkkenet kanskje ikke har samme standard som et kjøkken hvor faglærte personer har utført arbeid. Sekretariatet finner ikke at selgers plikt til opplysning går lenger enn det som ble opplyst i egenerklæringsskjemaet".

Når det gjaldt vesentlighetsvurderingen etter § 3-9, 2.pkt ble det videre bemerket:

"Et viktig moment i vurderingen vil være utbedringskostnadene. Av rettspraksis ser man at man har regnet det som en mangel dersom utbedringskostnadene har kommet ned mot 3 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene for kjøkkenet utgjør 0,6 % av kjøpesummen, og rent prosentvis er de da ikke høye nok til å at det skal kunne foreligge et vesentlig avvik. I tillegg skal det også gjøres en kvalitativ vurdering av forholdet, og ikke kun hva mangelen utgjør rent økonomisk.

Det er Sekretariatets oppfatning at de opplysninger som ble gitt kjøper i egenerklæringsskjemaet burde gjort kjøper oppmerksom på at arbeidet på kjøkkenet kunne være ufagmessig. Når kjøper inngår avtalen under disse premisser har han akseptert den risiko som er knyttet til å kjøpe en bolig med et kjøkken hvor det er utført arbeid av ufaglærte. At det i ettertid viser seg å være ufagmessig arbeid må ligge innenfor det som anses påregnelig i forhold til de opplysninger som ble gitt. Det reklamerte forhold kan derved ikke sies å være et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger; kjøper fikk opplysninger før avtaleinngåelsen som måtte redusere hans forventninger i forhold til kjøkkenets tilstand".

Når det gjaldt boligens fyringsanlegg var Sekretariatet ikke enig i kjøpers anførsel om at forholdet burde vært inntatt i verdi- og lånetaksten:

"En verdi- og lånetakst utarbeidet i forbindelse med salg av eiendom har som formål å finne boligens antatte markedsverdi. En verditakst må således ikke sammenlignes med en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand, jf verdi- og lånetaksten av 16.05-2006 under pkt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

"Forutsetninger". Ut i fra sakens dokumentasjon kan Sekretariatet derfor ikke legge til grunn at takstmannen har gitt manglende opplysninger i forbindelse med utarbeidelsen av verdi- og lånetaksten. Avhl § 3-7 kommer her ikke til anvendelse".

Det når gjaldt forskriftsfeil ved fyringsanlegget bemerket sekretariatet:

"Avhl § 3-2, 2.ledd regulerer forskriftsfeil ved forbrukerkjøp, og bestemmelsen sier at eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med de offentligrettslige krav som er stilt i lov eller medhold av lov (forskrift). Rettspraksis har imidlertid slått fast at § 3-2 må tolkes i lys av vesentlighetsvilkåret i avhl § 3-9, 2.pkt; dersom mangelen ikke medfører at eiendommen er å anse for å være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare, kan ikke forskriftsfeilen påberopes. Det vises her til dom avsagt av Høyesterett, inntatt i Rt.2005-1281.

Hvis man ser på utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen utgjør disse ca 1,3 % av boligens kjøpesum, jf takstrappport av 04.10.2006. Dette er etter Sekretariatets skjønn ikke tilstrekkelig for å anse eiendommen å være i vesentlig dårligere stand enn forventet, dette selv om forholdet sees i sammenheng med de øvrige påklagde forholdene".

Når det gjaldt dør til vaskerom var sekretariatet enig i selskapets avgjørelse om at forholdet var synlig på visning, og var således ikke en mangel etter avhl. § 3-10, 1.ledd.

Når det gjaldt kjøkkenets ventilator bemerket sekretariatet:

"I forbindelse med salget opplyste selger i egenerklærings skjemaet at det hadde blitt utført arbeid på kjøkken av ufaglært person. Dette er en opplysning av negativ karakter i henhold til kjøkkenets tilstand, og selger kan da ikke sies å ha misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl § 3-7.

Sekretariatet er således enig med selskapets vurdering av at manglene med ventilatoren heller ikke oppfyller vilkåret i avhl § 3-9, 2.pkt. Boligen er solgt som den er, og en mangelfull ventilator med utbedringskostnader pålydende kr 2.500,- er ikke et vesentlig avvik fra boligens forventede stand. Selger kan heller ikke her stå ansvarlig i henhold til avhendingsloven".

Sekretariatet vurderte også forholdet vedrørende manglende lysbryter på vaskerom:

"Når det gjelder manglende lysbryter på vaskerom er det ikke tilstrekkelig dokumentert rundt selgers kunnskap, da det ikke er blitt forelagt noen kommentarer fra selger om dette punkt. Man må imidlertid gå ut i fra at dette var et forhold selger måtte ha kjent til ved salget, og således har selger misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl § 3-7.

For at det skal foreligge en mangel etter § 3-7 er det imidlertid også et krav om at den manglende opplysningen har virket inn på avtalen mellom partene. Slik sekretariatet ser det blir vurderingen i dette tilfellet hvorvidt innholdet i avtalen ville blitt et annet for en alminnelig kjøper dersom han forut

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

for avtalen hadde blitt gjort kjent med at vaskerommet manglet en lysbryter. Sekretariatet har her kommet til at en slik opplysning ikke ville virket inn på avtalen mellom partene. Kausalitetsvilkåret i § 3-7 er ikke oppfylt, og forholdet representerer ingen mangel etter denne bestemmelsen.

Når det gjelder vesentlighetsvurderingen etter avhl § 3-9, 2.pkt slutter sekretariatet seg til selskapets avgjørelse av 01.02.2007. Manglende lysbryter på vaskerommet gjør ikke at boligen avviker vesentlig fra den forventede stand, krav fra kjøper må også her avvises”.

Til slutt tok sekretariatet en samlet vurdering av forholdene:

”Etter sekretariatets syn, er heller ikke forholdene sett under ett tilstrekkelig til at vesentlighetsterskelen i avhendingslovens § 3-9 annet alternativ må anses for overskredet. Det vises her til at man ved kjøp av brukt bolig må være forberedt på at det kan være nødvendig med påkostninger/utbedringer. Dette selv om boligen er opplyst å være nyoppusset. Sekretariatet finner at forholdene, sett under ett, faller utenfor hva man kunne forvente ved kjøp av boligen. De påklagde forhold er imidlertid ikke av en slik art og/eller omgang at boligen må anses for å være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare”.

Kjøper ba om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev av 28.10.2007 (bilag 23). Kjøper fastholdt at selger ikke hadde overholdt sin opplysningsplikt vedrørende dør til vaskerom, manglende lysbryter og fyringsanlegg. Det ble videre fastholdt at selger hadde gitt uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet når det ble opplyst om at arbeid på kjøkken var utført av en ufaglært, men med erfaring fra yrket. Kjøper anførte at sekretariatet ikke hadde beregnet skadene riktig rent prosentvis, og viste til at manglene sett under ett var vesentlige i forhold til kjøpesummen. Av klagen hitsettes:

”Selskapet vurderer de samlede manglene svært overfladisk. Det kommer ikke med nye begrunnelser om at forholdene sett under ett ikke er vesentlige, annet enn å gjenta argumentasjonen om at man må regne med påkostninger på boliger som er opplyst å være nyoppusset. Selskapet hevder også som før at jeg ikke kunne forvente at manglenes art og omfang var vesentlig, uten nærmere begrunnelse.

De ubegrunnede påstandene til selskapet er urimelige. De færreste vil forvente at en leilighet som etter salgsoppgaven er presentert å ha gjennomgått betydelig oppussing, skal være nødvendig å pusse opp for en betydelig sum. Mekler sa da også under visning: ”Her er det bare å flytte rett inn”. Man forventer heller ikke som kjøper da at installasjoner ved leiligheten ikke fungerer tilfredsstillende (lekkasje) eller ikke følger funksjons- og forskriftskrav”.

Avslutningsvis bemerket kjøper:

”For å understreke mitt poeng om at manglene skal vurderes i sammenheng, viser jeg til praksis ved Forsikringsklagekontorets Forsikringssskadenemnd. Det er ikke uvanlig at eierskiftesaker inneholder to, flere eller mange mangler. Se eksempelvis nemndas sak nr. 6458, 6376 og 6229 (alle nemndas

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

uttalelser ligger tilgjengelig på internett). I nemndas uttalelse 6229 heter det spesielt: "I forhold til spørsmålet om det foreligger en vesentlig mangel kan man ikke, som selskapet synes å ville gjøre, se på hver enkelt påberopte feil særskilt. Det vil være summen av samtlige feil som vil være avgjørende, i den utstrekning disse utgjør avvik fra det kjøperen kan forvente av eiendommen hensett til kontrakten og de opplysninger som ble gitt i forbindelse med kjøpet".

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt selger kan sies å ha misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til §§ 3-7 og 3-8. Videre blir spørsmålet om de reklamerte forhold representerer et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. § 3-9, 2.pkt.