

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 182

01.03.10

Saken omhandler: Feil ved pipe/ildsted, samt diverse mindre forhold.

Enebolig oppført i 1952, ble juni 2009 solgt "som den er" for kr. 1 860 000,-. Overtakelsen fant sted 01. 08.2009. I oktober 2009 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over avvik ved boligens pipe/ildsted, samt diverse mindre forhold. Kjøper hadde blitt informert av Feiervesenet at det hadde vært tilsyn på eiendommen i februar 2008, hvor diverse avvik ved pipen hadde blitt avdekket. Selger hadde imidlertid ikke utbedret dette, og avvikene var der fremdeles ved nytt tilsyn i september 2009. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om feil ved pipen, og krevde dekket kostnader til utbedring. Selskapet avslo kjøpers krav med den henvisning at selger hadde informert om de tiltak som måtte gjøres ved pipen på visning. Saken ble klaget inn til KKFE, hvorav sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling med den henvisning at sekretariatet ikke kunne vurdere opplysninger som hadde blitt gitt muntlig på visning. Kjøper aksepterer ikke sekretariatets vurdering, og har klaget saken inn til KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 80 000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker: Nemnda er i det vesentlige og resultat enig i sekretariatets avgjørelse av 04.01.10. Vurderingen er inntatt i redegjørelsen. Det vises derfor til denne. Nemnda finner likevel grunn til å bemerke at det er selger og selskapet som ved en rettslig prøving vil ha bevisbyrden for at opplysningen om pipen og ildstedet faktisk ble formidlet til klager.

Konklusjon:

Klagen avvises

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-597

Enebolig ble juni 2009 solgt "som den er" for kr. 1 860 000,- jf. kjøpekontrakten (bilag 1)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I forbindelse med salget ble det utformet salgsprospekt (**bilag 2**) og egenerklærings skjema for selger datert 16.01.2008 (**bilag 3**). I egenerklæringen opplyste selger:

"Spm. 7. Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr? Svar: Nei.

"Spm. 13. Kjenner du til manglende ferdigattest/feil/skader/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen? Svar: Nei. Kommentar: Krav om blending av septiktank..."

"Spm. 15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år? svar: Nei."

I forbindelse med salget ble det også utformet boligsalg rapport datert 05.02.2008 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes:

"Piper og ildsteder

... Beskrivelser: Et løps teglsteinspipe som er pusset i boenheten og helbeslått over tak.

Vurderinger: Ingen synlige sprekker eller riss. Piper og ildsteder er ikke kontrollert av undertegnede. Det anbefales på generelt grunnlag en inspeksjon av kommunal feiermester."

Kjøper overtok boligen 01.08.2009 (**bilag 1**).

Halden Brannvesen gjennomførte branntilsyn på eiendommen og utarbeidet rapport 28.09.2009 (**bilag 5**). Av rapporten fremgikk det at brannvesenet hadde utført tilsyn på boligen 19.02.2008 hvor en rekke avvik ble avdekket. Disse avvikene var fremdeles ikke utbedret. Boligens pulverapparat var over 10 år gammelt. Boligens pipe/ildsted hadde også avvik. Det ble gitt frist for tilbakemelding på at forholdene var utbedret innen en måned Av rapporten hitsettes:

"Avvik enhet:

Slukkestyr defekt. Pulverapparat over 10 år.

Avvik ildsted:

Gjelder: Dovre peisinnsats. Plassering: 1.etasje stue.

Plate på gulv.

Avvik røykløp:

Gjelder: røykløp. Plassering: Kjeller+1+2+Loft.

Adkomst på tak.

Brennbart materiale for nær sotluke.

Innkledd skorstein. Kjeller og 2 etg.

Avstand til brennbart materiale fra skorstein. Mangler utkraging i yttertaket."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper innhentet pristilbud for utbedring av pipa fra Pipe Eksperten AS datert 06.10.2009 (bilag 6).
Pipen ville kunne bli utbedret for kr. 30 000,- inkl. mva.

Kjøper reklamerte til Protector Forsikring ASA ("selskapet") over feil ved pipeløp i brev av 14.10.2009 (bilag 7). Av reklamasjonen hitsettes:

"Del I LOGG – notater

26.september. I forbindelse med restaurering/istandsetting av "bibliotek" i det rommet der selger hadde sofakrok med TV (vegg-i-vegg med peis), kom en gammel brannskade, sannsynligvis et branntilløp som følge av en liten pipebrann ... for en dag. Da vi rev av gammel vinyltapet, som så feilfri ut fra utsiden, fra brannmuren – begynte det å lukte sot/brent...

... 28. Sept. På bakgrunn av lørdagens dramatiske oppdagelse, ringte vi Feiervesenet for å spørre om de visste om det var en ny innvendig pipekjerne i den gamle (dvs nederste) delen av pipa. Da kom det for en dag at Feiervesenet v/Daniel Kilen hadde utført tilsyn 19.februar 2008, og at det i denne forbindelse ble skrevet ut en Underretning til huseieren, med 1 stk avvik enhet, 1 stk avvik ildsted og 4 stk. avvik røykløp...

... 29. Sept. Nytt tilsyn v/feier Daniel Kilen, bekreftet at tidligere påviste mangler/feil fra 2008 er uendret; utbedring er jo heller ikke meldt inn til Feiervesenet, selvsagt ... Kilen konkluderte med at pipa nok må rehabiliteres. På mitt spørsmål om hvem jeg da kontakter, var et av forslagene Pipeeksperten...

... Del II Selgers manglende informasjon

Da vi 28.september ble klar over at selger ikke hadde utbedret mangler /feil, sjekket vi nok en gang alle data i de ulike dokumentene som fulgte med vårt kjøp av [eiendommen]. Vi kan ikke se annet enn at [selger] vel vitende om Feiervesenets tilsyn 19.02.2008 og resultatet av dette, likevel har krysset av NEI i Egenerklæringens spørsmål 13 og 15.

Del III Våre krav til Protector

... De 4 avvikene mht. røykløp vil etter det vi forstår bli korrigert når pipa er rehabilitert. Den kostnaden som fremkom over, tar vi det for gitt at Protector dekker, siden det er selger [selger]s ansvar at verken megler eller kjøper ble gjort oppmerksom på Feiervesenets krav. Dette betyr helt konkret at vi forlanger at Pipeekspertens arbeid med rehabilitering av pipa dekkes direkte av Protector ...

... De øvrige 2 + 1 avvikene som Pipeeksperten ikke er ansvarliggjort i forhold til, skal også utbedres /rettes. Dette gjelder kjøp og innsetting av ett nytt brannslukkingsapparat per bebodd etasje (3, siden det også er innredet kjellerstue), samt ny ildfast plate under ildstedet i stua (den gamle peisen må for

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

øvrige byttes, da den er overfyrt / stygg og nesten ikke avgir strålevarme)- og sklisikring på takrenne. Vi tar for gitt at Protector betaler for disse "varene" gjennom refusjon til oss mot bilag for våre utgifter...".

I tillegg til betaling av pipeløp reklamerte kjøper også over upresist håndverk/skader og forsømmelser ved huset. Dette ble avdekket allerede ved visningen. Det ble samtidig reklamert over mangelfullt utført vasking av huset. For disse forholdene ble det krevd økonomisk kompensasjon tilsvarende 2 % av kjøpesummen, kr. 37 200,-.

Selskapet ba kjøper om å spesifisere reklamasjonen i e-post datert 21.09.2009 (**bilag 8**).

Kjøper presiserte sitt krav i brev av 24.10.2009 (**bilag 9**). Her ble det bemerket:

"... Vi krever reduksjon av kjøpesummen tilsvarende våre utgifter knyttet til forholdene A og B:

A: Pipe

B: Egeninnsats, betaling av håndverkere og materiell knyttet til reparasjon / utskifting av inventar og utstyr...".

Kjøper krevde til sammen kr. 72.200,- av selger. Det ble krevd 30 000,- for utbedring av pipeløp, kr. 5000 for de øvrige avvikene etter branntilsynet, og kr. 37 200,- for egeninnsats, håndverkere, feil m.m.

Ved e-post datert 26.10.2009 utvidet kjøper reklamasjonen (**bilag 10**). Det ble reklamert over merker etter musetenner i treverket. Vedlagt e-posten fulgte bilder av veggen. Av e-posten hitsettes:

"I helgen skulle vi sette opp ny tapet i hallen. Da vi tok ned taklist og fjernet gulvlist, åpenbarte det seg hull i veggen, både oppe og nede. Øverst var det "luftig" dvs. trekkfullt. Det var merker etter musetenner i treverket og det var gjort forsøk på å tette med en type stålull eller oppvaskskrubbe...

... Selger har i Egenerklæringsskjema krysset av for Nei, på spørsmål 7; kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr...

... Siden vi allerede har fremmet krav om reduksjon av kjøpesummen, forlanger vi at dette nye forholdet tas med i betraktning. Kravet endres derfor til kr. 80.000."

Selger uttalte seg om de reklamerte forhold i brev av 29.10.2009 (**bilag 11**). Av brevet hitsettes:

"Del I) Kommentarer til krav fra feiervesenet.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Avvik fra feiervesenet fra tilsyn 19.02.2008 ... Disse tiltakene har selger informert om på visningen som foregikk etter kontroll i februar 2008. Kostnaden for disse tiltakene anslås å være av mindre art...

... Brannskade som det blir referert til i brevet er ikke noe vi kjenner til. Denne delen av huset er fra 50-tallet. Ny pipa er satt opp i 2002 fra og med 2.etasje og opp over tak. Pipa ble inspisert via feierluke av feiervesenet i februar 2008 og feieren fant da ingen feil.

Del II) Påstand om selgers manglende informasjon.

*I brevet påstår kjøper at "selger vel vitende om tilsynet har krysset av for Nei i egenerklæringens spørsmål". Her vil selger gjøre oppmerksom på at egenerklæringen ble undertegnet **16 januar 2008**, dvs. **før feiervesenets tilsyn** som ble gjennomført 19 februar 2008. Denne påstanden er derfor helt feil!*

Del III) Kommentarer til krav

A) De avvik selger fikk fra feiervesenet konkluderte ikke med at pipa trengte rehabilitering men kun noen mindre endringer ...".

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 09.11.2009 (**bilag 12**). Når det gjaldt pipe/ildsted bemerket selskapet:

"Selger har blitt forelagt deres reklamasjon og fremhever klart at det ikke har blitt verken manglende eller uriktige opplysninger i forbindelse med salget. Selger fortalte alle på visning at det var noen tiltak igjen i forhold til hva feiervesenet har kommet med avvik med. Feiervesenet konkluderte med at pipa trengte rehabilitering, men kun mindre utbedringer. De nye forholdene er ikke selger kjent med. Selger opplyste at dersom det var ønskelig kunne dere komme tilbake og sjekke eiendommen med en som hadde teknisk innsikt. Dette ble ikke gjort. Det er således ikke opplyst feil i egenerklærings skjemaet da egenerklæring ble undertegnet den 16.01.2008, dvs før feiervesenets tilsyn som ble gjennomført 19.02.2008...

... Vår juridiske vurdering er at det ikke foreligger svikt i opplysningsplikten fra selger jf. avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8 jf. § 3-9, 1.pkt.

I henhold til rettspraksis og forarbeider må det foreligge et vesentlig avvik fra den forventede stand ... Det foreligger heller ingen vesentlig mangel, jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt."

Ved mangelsvurderingen for pipen viste selskapet til Borgarting lagmannsretts dom av 4. Februar 2002 (**bilag 13**). Når det gjaldt de øvrige reklamerte forhold var selskapet av den oppfatning at de ikke utgjorde noe vesentlig avvik fra det forventbare. Det forelå også mangelfull dokumentasjon.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøper klaget saken inn til KFFE i brev av 09.12.2009 (**bilag 14**). Her ble det bemerket:

"Vi ber med dette Klagenemnda om å lese korrespondanse mellom undertegnede og Protector, for så å ta stilling til om selskapet har behandlet vår sak i tråd med de krav og retningslinjer forsikringsbransjen selv forfekter – og om deres beslutning er yrkesetisk uklanderlig."

Vedlagt kjøpers klage fulgte korrespondanse mellom kjøper og Feiervesenet (**vedlagt bilag 14**).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 04.01.2010 (**bilag 15**). Sekretariatet avviste saken fra realitetsbehandling. Av avgjørelsen hitsettes:

"Sekretariatet skal bemerke at det er bedt om en vurdering av om saken er behandlet i tråd med krav og retningslinjer forsikringsbransjen stiller, og om beslutningen er yrkesetisk uklanderlig. Klagekontoret for Eierskifteforsikring kan kun vurdere hvorvidt selskapets avgjørelse er i tråd med avhendingslovens og forsikringsavtalelovens bestemmelser. Denne behandling vil kun dreie seg om dette.

Sekretariatet har kommet til at saken må avvises fra realitetsvurdering. Sekretariatet finner hjemmel for sin avvisning i mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 5, bokstav B. Etter denne bestemmelsen kan sekretariatet avvise klager som må avgjøres ut fra åstedsbefaring, vitneførsel eller annen bevisvurdering. Sekretariatets avgjørelser skal kun bygge på de dokumenter som er fremlagt.

Det er på det rene at skaden knyttet til ildsted/ pipeløp m.m. ble kjent for selger etter at selger hadde utarbeidet egenerklæringsskjemaet. Dette fritar ikke selger for plikten til å informere om det som senere blir oppdaget.

I dette tilfellet har selger opplyst at potensielle kjøperne ble opplyst om funnet på visning.

Dette er en type opplysning som Klagekontoret ikke kan ta stilling til ut fra de skriftlige opplysninger som foreligger. For å få foretatt en forsvarlig vurdering av om det er opplyst om forholdet knyttet til ildsted må det foretas vitneavhør. Det er en form for bevisførsel som det ikke er anledning til å motta ved Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Hva gjelder de øvrige forhold er de ikke tilstrekkelig dokumentert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for forholdene, utover bilder av hull i veggen. Sekretariatet kan følgelig ikke vurdere om det foreligger noen mangel ved eiendommen i tilknytning til de øvrige forhold."

Kjøper klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring i brev av 19.01.2010 (**bilag 16**). Av klagen hitsettes:

"Vi vil umiddelbart gjøre ettertrykkelig klart at vi ikke kan godta sekretariatets anbefaling/avgjørelse..."

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Først og fremst handler dette om at selger, etter at (dokumentert) pålegg om utbedringer av feil / mangler (pipe + ildsted med mer) ble gitt i februar 2008, ikke gjorde noe med dette. Selger hadde over ett år og fem måneder på å administrere et arbeid som Pipeeksperten, Halden gjorde oss i løpet av 2 dager i november...

... Det andre og ikke minst viktige i denne sammenhengen er at selger har latt være å informere kjøper om Feiervesenets inspeksjon og pålegg om utbedringer ... At selger fylte ut egenerklæringsskjemaet før feier var på inspeksjon, og siden ikke rettet dette, må stå for selgers regning.

At han også har formidlet til Protector at han hadde fortalt om mangler / feil ved pipe & ildsted, på visning, er en påstand selger alene står ansvarlig for. Det er i alle fall dokumentert at selger ikke gjorde noe som helst for å formidle dette skriftlig, enn si korrigere tidligere avkryssing i omtalte skjema...

... Vi har tidligere fremsatt krav overfor Protector tilsvarende ca 80 000 kroner. Omtrent halvparten av dette beløpet kan vi dokumentere gjennom kontooverføringer først og fremst til Pipeeksperten og rørlegger F. Jørgensen, Halden, for utbedringer hhv har vært pålagt eller måttet bestille / utføre for at for eksempel toalett på (nytt) bad i 2.etg og blandebatteri på kjøkken skulle kunne brukes. Det resterende beløpet av kravet på 80 000 er å betrakte som kompensasjon for alle de mindre materialkjøp / investeringer og egeninnsats / dugnadsarbeid som har vært nødvendig til nå – og vi er på langt nær ferdige med å sette huset i den stand det bør være...

... Vi kan ikke se annet enn at KFE er nødt til å ta inn over seg at kjøper faktisk har undersøkt alt som på daværende tidspunkt var mulig å forholde seg til, når det gjelder klargjøring av premissene for å kjøpe [eiendommen]. Derfor er det vår mening at avgjørelsen fattet i Sekretariatet må omstøtes... ”.

KFE bes om ta stilling til hvorvidt feil ved pipe/ildsted utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.