

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-049

8.2.2017

Protector Forsikring ASA

Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Tilbakeholdt opplysning om frost i vannrør – avhl. §§ 3-7 og 4-12 annet ledd.

En enebolig i Kristiansand kommune ble solgt "som den er" for kr 3.650.000 ved kjøpekontrakt av 16.2.15. Overtakelse fant sted den 11.5.15. Boligen var oppført i 1948/2011. Selger krysset av for "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til feil ved vann/avløp. Etter overtakelse oppdaget kjøper at vannrør på badet frøs. Selger forklarte at han ved ett tilfelle hadde opplevd at rørene frøs, og måtte sette inn en varmeovn på kott på bad for å tine opp rørene, etter råd fra rørlegger. Kjøper anførte opplysningssvikt på selgers hånd, jf. avhl. § 3-7. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger kun ved ett tilfelle hadde opplevd frost i vannrørene. Det var svært kaldt på tidspunktet hvor selger opplevde frost, hvilket tilsa at forholdet ikke var noe selger pliktet å opplyse om. Selskapet anførte videre at innvirkningskriteriet uansett ikke var oppfylt. Subsidiært anførte selskapet at det måtte gjøres fradrag av 20 % som følge av opplysning i selgers egenerklæring om at arbeid på bad var utført ved dugnad. Nemnda kom til at det forelå mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 67.500, verdiforringelse kr 15.000, takstkostnader kr 11.706, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i Protector AS.

Klagen til sekretariatet i Finansklagenemnda gjelder:

– tilbakeholdt opplysning om frost i vannrør.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble boligen solgt "som den er" for kr 3.650.000 ved kjøpekontrakt 16.2.15. Overtakelse var den 11.5.15.

I prospektet fremgikk det at boligen var oppført i:

2011 i følge Kristiansand kommune. Opprinnelig byggeår 1948 – boligen ble renoverert innvendig og utvendig i 2011 og Kristiansand kommune opererer med byggeår 1948/2011.

Tiltalende og vesentlig påkostet leilighet med en praktisk planløsning over to etasjer. Leiligheten og bygget ble omfattende renoverert i 2011 og fremstår nærmest som nytt. Gjennomgående god standard, spesielt nevnes to delikate og fliselagte bad. ...

Boligsalgsrapporten opplyste under punktet VVS:

Avløpsrør i PVG plast og støpejern (soil). Vannrør type "rør i rør", med skap i vegg på bad/ vaskerom. I samme skap er det også hovedstoppekran for vann. Bereder på bad/ vaskerom på 200 liter. En handlet armatur.

Selger hadde i egenerklæringsskjemaets punkt 8 krysset "nei" for kjennskap til feil ved vann/avløp, og "ja" på spørsmål 8.1 om arbeid ved vann/avløp de siste ti år, utdypet med:

alt røropplegg nytt i 2011. På dugnad av elektriker fagmann.

Den 7.1. 16 fikk kjøper problemer med fryste rør til badet i 3. etasje. Kjøper kontaktet selger som forklarte at han ved ett tilfelle i 2012 hadde opplevd det samme. Selger forklarte at han plasserte en varmeovn i kott på bad, for å tine rørene. Dette gjorde han etter råd fra rørlegger. Problemet avtok da og viste seg ikke igjen siden. Selger har forklart at det var svært kaldt på tidspunktet hvor rørene frøs.

Kjøper startet deretter arbeidet med å finne skadeårsaken. MG konkluderte i rapport datert 27.4.16 og etterfølgende uttalelse datert 13.5.16 at:

I Desember 2015 oppdaget nåværende eier at vannrør til bad i 2 etg frøs. Utetemperatur var på ca -5 grader.

Årsaken er at vannrør er lagt i yttervegg. Dersom veggen ikke er godt nok isolert vil vannet fryse i rørene. Vannrør skal ikke legges i yttervegg.

Vannet fryser et sted mellom vannskap i bad/vaskerom i 1 etg og bad i 2 etg. Dette er et strekk på ca 8 meter.

For at vannet ikke skal fryse i fremtiden må vannrør isoleres bedre eller legges i varm sone.

Kost/nyttmessig vil det beste være å legge nye rør i en boks i varm sone og i himling over bad/vaskerom.

Jeg har vært i kontakt med fagpersoner og lagt frem denne saken. Tilbakemelding går på at man ikke skal legge vannførende installasjoner i yttervegg og at dette strider mot god håndverkskikk. Da arbeidet er utført i 2011 legges TEK 10 til grunn som referansenivå. ... Byggforsk sier også i klar tale at det skal unngås å legge vannførende installasjoner i yttervegg

Fremgangsmetode ved et "prøveprosjekt" ved å gjøre tiltak fra utsiden ble frarådet av MG, som videre opplyste at:

Samlet vil denne jobben komme på ca 50 000 - eks mva. I min rapport med de tiltak jeg har beskrevet vil jobben komme på ca 39 000 eks mva. Etter min mening vil det ikke kunne forsvares verken faglig eller økonomisk å gjøre tiltak på utsiden.

Byggmester TJ innga også pristilbud for jobben i henhold til ovennevnte rapport, av kr 35.000, samt rørleggerutgifter av kr 32.500.

Kjøper fremmet reklamasjon den 24.2.16. Selskapet avslo reklamasjonen den 22.6.16.

Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde kjent til at vannrørene kunne fryse, hvilket både utgjorde et omstende som kjøper har grunn til å regne med å bli opplyst om, i tillegg til at forholdet var egnet til å innvirke på avtalen. Det måtte ha vært plausibelt for selger at problemet lå latent fremfor å ha vært et engangstilfelle.

Kjøper krevde prisavslag pålydende kr. 82.500, jf. avhl. § 4-12, hvorav kr 15.000 var som følge av den estetiske ulempe den aktuelle utbedringsmetoden medførte, herunder å etablere en kasse rundt rørene. I tillegg krevde kjøper erstatning for sakskostnader til fagkyndig bistand av kr 11.706.

Selskapet avviste at feilen utgjorde en mangel, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde kun opplevd ett tilfelle av frost i vannrør, og dette løste han enkelt med en varmeovn i kott på badet. Dette skjedde for lengre tid siden og selger måtte ikke utføre forebyggende tiltak etter det. I alle tilfelle hadde ikke forholdet innvirket på avtalen. Selskapet anførte også at utbedring kunne gjøres på en rimeligere måte ved å isolere der rørene allerede var plassert.

Subsidiært måtte det i alle tilfelle gjøres et fradrag av om lag 20 % da det var opplyst at arbeid på bad var utført ved dugnadsarbeid.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet i saken er om selgeren i medhold av avhl. § 3-7 skulle ha opplyst om et tidligere tilfelle av frost i vannrør på badet. Nemnda mener at selgeren skulle ha opplyst om dette. Det er i

salgsdokumentene opplyst at røropplegget på badet var nytt i 2011, og at det var utført på dugnad av elektriker som fagmann. Selv om disse opplysningene er egnet til å indikere en risiko for at røropplegget ikke er opp til vanlig standard, kunne ikke selgeren unnlate å opplyse om et tilfelle av frost i røret som fant sted i 2012. Det fremgår ikke hvor kaldt det var da selgeren opplevde frost i 2012, men det er opplyst at utetemperaturen var ca. minus fem grader da kjøperne opplevde det samme etter kjøpet. Nemnda finner det misvisende når selgeren i sin egenerklæring før salget har krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til feil på vann eller avløp. Kjøperne kunne regne med å få opplysning om at rør innvendig i boligen ikke var lagt frostsikkert. Selgeren har bevisbyrden for at en manglende opplysning om dette ikke har virket inn på kjøpet. Bevisbyrden er ikke oppfylt.

Det foreligger etter dette mangel etter § 3-7, og kjøperen har krav på prisavslag etter § 4-12. Pristilbud på utbedring beløper seg til kr 67.500. Nemnda ser det slik at beløpet bør reduseres noe som følge av opplysningen i salgsdokumentene om at røropplegget var utført på dugnad med en elektriker som fagmann. Nemnda kan ikke gi kjøperen medhold i tilleggskravet på kr 15.000 for kosmetiske forhold etter utbedringen. Slik dette er beskrevet, går det ikke ut over det som kjøperne må godta uten kompensasjon. Ifølge nemndas praksis kan kjøperen heller ikke kreve kompensasjon for utgifter til skadetakst når disse er dekket av kjøperens egen forsikring.

Nemnda er kommet til at prisavslaget bør fastsettes skjønnsmessig til kr 50.000 inkludert forsinkelsesrenter.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøperen gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Claus Listerud, Ole Smedsrud, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.