

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-091

27.2.2017

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved eldre avløpsrør – reklamasjon etter 3 mnd. og 2 dg. – realitetsdrøftelse – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-19 første ledd.

En enebolig i Tromsø som opprinnelig var oppført i 1955 og gjenoppbygget i 1974 ble solgt for kr 4,95 mill., og overtatt av kjøper 7.9.15. Selger opplyste ved salget at det tidligere hadde vært tilbakeslag fra avløpsrør, men at rørene hadde blitt filmet i 2006, og at tilstanden på rørene da var "ok". Kjøper oppdaget etter overtakelsen at avløpsrørene var i så dårlig tilstand at disse måtte byttes, og reklamerte til selskapet den 9.12.15. Det ble anført at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste kravet og anførte at kjøper hadde reklamert for sent, at det ikke forelå opplysningssvikt, og viste bl.a. til at rørene hadde fungert tilfredsstillende i selgers eiertid. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 170.000, samt utgifter til spyling og filming av rørene på kr 25.721.

Saksfremstilling

Den aktuelle boligen, en enebolig opprinnelig oppført i 1955 i Tromsø kommune, ble markedsført ved salget som velholdt. Prisantydning var kr 4,44 mill. Opprinnelig bolighus fra 1955 ble revet på 1970-tallet, men deler av grunnmuren stor igjen. Ny bolig ble oppført i 1974. Boligen ble påbygd både i 1977 og i 1994.

I prospektet under pkt. "VVS-installasjoner" ble det opplyst at boligen hadde avløpsrør av plast.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 1988. Selger opplyste videre at det hadde vært tilbakeslag to ganger i deres eiertid. Dette skyldtes fremmedlegemer i avløpet og dette var blitt spylt opp sist i 2006. Selger opplyste videre at avløpsrørene var av betong og at rørene hadde blitt filmet i 2006. Tilstanden på rørene hadde da vært "ok".

Eiendommen ble solgt som den var for kr 4,95 mill. ved kjøpekontrakt datert den 8.6.15, og overtakelse fant sted den 7.9.15.

Ved overtakelsen fikk kjøperne overlevert et håndskrevet notat fra filmingen av rørene i 2006. Det fremgikk at det både var forskyvninger i skjøter, hull, sprekker og stående avløpsvann i rørene.

Kjøperne fikk tilbakeslag den 26.11.15. Kjøperne reklamerte til selskapet den 9.12.15. Rapport fra filmingen av rørene forelå den 11.12.15, hvor det fremgikk at bunnledningen var helt utslitt.

Selskapet ba kjøper om å dokumentere øvrig påberopt mangel i brev datert den 4.1.16. Selskapet redegjorde i samme brev for hvorfor forhold knyttet til avløpsrørene ikke utgjorde noen mangel i henhold til avhendingslovens bestemmelser uten at det ble tatt forbehold i forhold til om reklamasjonen var rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøperne innhentet tilbud på rørfornyning av avløpsrørene på kr 170.000 inkl. mva. Tilbudet omfattet også meisling av badegulv i kjelleren, utskifting av to sluk, nye avløpsrør fra sluk til WC og demontering av WC og dusjvegg.

Ifølge selskapet har selger uttalt at firmaet som spylte rørene i 2006 ikke hadde opplyste om at det var behov for strakstiltak. Selskapet bemerket at rørene ble mer belastet nå enn tidligere da kjøpernes husstand besto av fem medlemmer, mens selgers husstand besto av to medlemmer.

Kjøperne har anført at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøperne har vist til at selger holdt tilbake opplysninger om avløpsrørenes tilstand, samt at opplysningen om at rørene var "ok", ikke var riktig, sett hen til opplysningene i det håndskrevne notatet fra filming av rørene i 2006.

Kjøperne bestred at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at avhl. § 4-19 tredje ledd uansett kommer til anvendelse.

Kjøperne har krevd prisavslag lik utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12, samt krevd dekket kostnader til spyling og filming av rørene.

Selskapet har anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet viste til at forholdet ble oppdaget på overtagelsen og at reklamasjonen ikke ble fremsatt før tre måneder og to dager senere, noe som var for sent, jf. Rt. 2010 s. 103.

Selskapet anførte videre at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Etter selskapets vurdering ble det ikke gitt noen opplysninger som var uriktige i salgsdokumentasjonen. Selskapet kunne heller ikke se at det var holdepunkter for å anta at selger skulle ha visst om et mer omfattende problem med rørene. Selskapet påpekte at selger hadde gitt en rekke opplysninger om rørene i salgsdokumentasjonen. Det hadde formodningen mot seg at selger kjente til at rørene måtte utbedres allerede i 2006 da rørene hadde fungert tilfredsstillende i de mellomliggende åtte årene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Den tilstanden på avløpsrørene som er avdekket etter kjøpernes overtakelse av eiendommen, er neppe verre enn det man måtte regne med ut ifra alderen. Nemnda kan ikke se at det ved kjøpet var grunnlag for en forventning om at rørene skulle være nyere enn byggeåret for den opprinnelige boligen, det vil si 1955. I vedlegg til selgerens egenerklæring er det gitt opplysning om at rørene er av betong, at de var blitt inspisert ved filming i 2006 (som er mindre enn ti år før salget), og at tilstanden da var "OK". Det notatet fra inspeksjonen som kjøperne fikk overlevert på overtakelsen, omhandler etter nemndas syn slike skader og avvik at det ikke var dekning for å karakterisere tilstanden som "OK". Når selgeren utarbeidet et vedlegg til egenerklæringen, burde han etter nemndas syn ha lagt ved rapporten fra filmingen i 2006, slik at kjøperne kunne ha fått et riktig og fullstendig inntrykk av tilstanden på avløpet på det tidspunktet. Nemnda ser det slik at de opplysningene som ble gitt og ikke gitt ved salget, innebærer mangel etter både avhl. § 3-7 om selgerens opplysningsplikt og avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger. Opplysning om at 50 år gamle avløpsrør fremdeles er OK, er egnet til å virke inn på kjøpet. Prisavslaget etter avhl. § 4-12 må likevel fastsettes med et betydelig fradrag for standardøkning i form av forlenget levetid og bedre standard på nye rør enn det kjøperne kunne regne med ved kjøpet, selv med den opplysningen som ble gitt ved kjøpet. Det er oppgitt utbedringskostnader i størrelsesorden kr 170.000 og utgifter til spyling og filming på ca. kr 25.000 i tillegg. Nemnda tar ikke standpunkt til om noe av dette er erstatning snarere enn prisavslag. Det må gjøres et standardfradrag i størrelsesorden opp mot 75 %. Kjøperne tilkjennes skjønnsmessig kr 50.000.

Nemnda tilføyer at selskapet ikke kan gis medhold i sin innsigelse om at det er reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Hvis det legges til grunn at mangelen ble oppdaget på overtakelsen da kjøperne fikk notatet fra filmingen i 2006, fant reklamasjonen sted tre måneder og to dager etter at mangelen ble oppdaget. I Rt. 2010 s. 103 er det av Høyesterett lagt til grunn at reklamasjon etter tre måneder er *"i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget"* (avsnitt 66). Det følger av dommen, bl.a. avsnitt 68, at dette ikke kan forstås som en absolutt grense. Selskapet gikk i den saken som nå er til behandling, i første omgang inn i en diskusjon med kjøperne om mangelsspørsmålet, uten å ta forbehold om å gjøre gjeldende for sen reklamasjon. Nemnda kan i lys av dette ikke se at kjøperne har tapt sitt krav på grunn av for sen reklamasjon.

Kjøperne tilkjennes kr 50.000 i prisavslag.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøperne gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Hanne Kvalshaug, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.