

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-425

14.7.2017

AmTrust Europe Limited

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

Lekkasje/susing i rør – oppdaget på overtakelsen – avhl. §§ 3-1 og 3-7.

Et rekkehus i Oslo oppført i 1975/76, ble solgt "som den er" for kr 8.150.000, og overtatt av kjøper 1.11.16. I verditaksten fremgikk det at boligen hadde vannrør fra byggetiden. På overtakelsen avdekket kjøper og selger en suselyd fra rørene på vaskerommet. Kjøper oppdaget deretter lekkasje fra et vannrør, og utbedret forholdet. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-7. Det ble vist til at vannlekkasjen materialiserte seg før overtakelsen, og at det derfor var selger som måtte bære risikoen for forholdet. Det ble subsidiært vist til at suselyden ble opplevd som så kraftig at det ikke var mulig at selger ikke kjente til forholdet, samt at selger hadde forklart muntlig på visning at hun hadde hørt lyden en stund. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger ikke var kjent med susing i rør før kjøper gjorde henne oppmerksom på det, og at det ikke ble påvist noen lekkasje på overtakelsen. Nemnda kom til at forholdet ikke utgjorde en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 9.338, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av lekkasje i et vannrør er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-7.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1975/76. I verdi- og lånetaksten fremgikk følgende:

Rekkehuset har sluk, vann, soil- og avløpsrør fra byggetiden.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8.150.000, og overtakelsen fant sted 1.11.16.

På overtakelsen avdekket kjøper og selger en suselyd fra rørene på vaskerommet. I overtakelsesprotokollen ble følgende bemerket:

Usikkerhet til hvor "susing" i vannrør på vaskerom stammer fra. Undersøkes nærmere av kjøper.

Det ble tilbakeholdt kr 15.000 av kjøpesummen som sikkerhet for det bemerkede forholdet.

Selger har i ettertid gitt følgende forklaring:

Det ble oppdaget susing i røret på vaskerommet ved overtakelse som både kjøper og selger var til stedet. Det var ikke lekkasje i vannrøret. Vi stengte av hovedkranen og det kom ikke en dråpe vann ut. Tilstede var også megler (...) og alle var enig i at det var en forsikringsak, da jeg ikke viste om det.

Kjøper har opplyst at det senere ble avdekket at suselyden skyldtes en lekkasje fra et rør. Det ble fremlagt en faktura på kr 9.338 inkl. mva. for "*Reperart lekasje i gulv med hovedvann*".

Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-1 og 3-7. Det ble vist til at vannlekkasjen materialiserte seg før overtakelsen, og at det derfor var selger som måtte bære risikoen for forholdet, jf. HR-2017-345-A. Det ble subsidiært vist til at suselyden ble opplevd som

så kraftig at det ikke var mulig at selger ikke kjente til forholdet, samt at selger hadde forklart muntlig på visning at hun hadde hørt lyden en stund. Kjøper har også anført at selger ved å godta at kjøper holdt tilbake deler av kjøpesummen hadde påtatt seg ansvaret for kostnadene.

Det ble krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 9.338, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslova. Det ble vist til at selger ikke var kjent med susing i rør før kjøper gjorde henne oppmerksom på det, og at det ikke ble påvist noen lekkasje på overtakelsen. Det ble videre vist til at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 andre punktum uansett ikke var oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder krav om prisavslag på grunn av susing i vannrør i en bolig som var "solgt som den er". Kjøper oppdaget forholdet under overtakelsen. Det er etter overtakelsen oppdaget at det var en lekkasje i vannrøret, som ble utbedret for i underkant av kr 10.000 kroner.

For nemnda er det spørsmål om dette skal ansees som en ny skade som innebærer at det foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-1, eller om skadetilfellet omfattes av "som den er"-klausulen og reguleres av avhl. § 3-9. I saken i HR-2017-345-A tok Høyesterett stilling til denne problemstillingen. I den saken oppsto den aktuelle skaden i tidsrommet mellom besiktigelsen og overtakelsen, og den skaden var en følge av en svakhet som forelå ved besiktigelsen. Høyesterett kom til at et slikt tilfelle måtte vurderes på samme måte som skader som oppstår i dette tidsrommet og ikke har sammenheng med en svakhet som var til stede ved besiktigelsen, og at forholdet derfor reguleres av avhl. § 3-1. Høyesterett presiserte i premissene at det måtte skilles mellom en "*normal videreutvikling*" av en foreliggende skjult feil – som reguleres av avhendingsloven § 3-9 – og "*nye skader*" som er en følge av feilen som ikke omfattes av § 3-9, men reguleres direkte av § 3-1. Nemnda bemerker at når dette skillet skal anvendes i praksis, vil det oppstå tvilsomme grensetilfeller. Problemet er blant annet knyttet til sontringen mellom "nye skader" og "avdekking" av eksisterende skader. Nemnda antar at denne sontringen ikke utelukkende kan trekkes på grunnlag av formallogiske betraktninger, men at også en realbetraktning av det enkelte skadetilfellet må trekkes inn i vurderingen.

Nemnda viser til at i den foreliggende saken er det ikke vist til noen dokumentasjon på når lekkasjen oppsto. Det er for øvrig heller ikke dokumentert hva årsaken til lekkasjen var, hvor stor lekkasjen var eller hvor lenge den hadde pågått. Nemnda kan ikke se at det forhold at suselyden ble avdekket på overtakelsen, er ensbetydende med at lekkasjen hadde oppstått på overtakelsen.

Selv om suselyden ble oppdaget på overtakelsen, kan ikke nemnda, slik saken er opplyst, se at det er sannsynliggjort at lekkasjen var tilstede på overtakelsen. Et eventuelt mangelsansvar må i tilfelle følge av avhl. § 3-9 andre punktum, og nemnda finner det klart at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Nemnda bemerker for øvrig at den heller ikke kan se at det er konkrete holdepunkter for at selger var kjent med at det var en lekkasje fra vannrøret, jf. avhl. § 3-7. Det vises til at det er kjøper som har bevisbyrden for at selger hadde slik kunnskap som kreves etter bestemmelsen, og nemnda finner ikke at bevisbyrden er oppfylt.

Nemnda kan heller ikke se at selger ved overtakelsen påtok seg ansvaret for utbedringskostnadene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).