

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-446

21.8.2017

AmTrust Europe Limited

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

Underdimensjonert avløpsrør fra toalett — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En bolig i Lillehammer oppført i 1930 ble solgt for kr 3.800.000, og overtatt av kjøper 12.12.16. I salgsoppgaven var det opplyst at badet var pusset opp av ufaglærte. Kjøper flyttet inn etter noe oppussing, og merket da en urinlukt på badet. Etter å ha demontert toalettet oppdaget kjøper en dam fra toalettavløpet. Kjøper kontaktet rørlegger som avdekket monteringsfeil ved toalettet, samt en innsnevring på avløpsrøret. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selger forklarte at han selv hadde koblet på toalettet, og kjente til innsnevringen på røret, men oppga at dette ikke hadde skapt noe problem eller lekkasje i hans eiertid. Selskapet avviste at forholdet utgjorde en mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 115.700.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av lukt fra bad og underdimensjonert avløpsrør er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1930. I salgsoppgaven som forelå ved salget fremkom det at det forelå ferdigattest for tilbygget fra 1978.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 1991. Videre hadde selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil på våtrom, men "Ja" på spørsmål om det var utført arbeid, med kommentaren:

Støpt plate med smøremembran og fliser gulv. Gips med smøremembran og flis på vegg.

Det ble videre krysset av på at arbeidene var utført av "ufaglært/egeninnsats/dugnad". Det ble videre krysset av "Nei" på at det var utført arbeider på rør.

I tilstandsrapporten ble badet gitt TG 1. Det ble ikke funnet fukt, men stedvis påvist sprekker i gulvfliser. Under punktet "VVS" fremkom:

Synlige deler av vann- og avløpsledninger er av hhv kobber, PVC/plast og PEX-rpø.

Antatt vann og avløpsrør inn til boligen i PVC og plastrør. Privat borrebrønn, septiktank og spredegrøfter.

Varmtvannsbereder på 200 l fra 1993 plassert i kjellerrom. Varmekabel på vanninntak.

Undertegnede er ikke VVS-fagmann. For en fullstendig faglig vurdering av røropplegg og VVS-installasjoner må fagmann på området gjennomgå anlegget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.800.000 ved kjøpekontrakt datert 14.11.16, og overtatt av kjøper 12.12.16.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det luktet urin på baderommet. Det ble da oppdaget en dam av toalettavløp bak toalettet, mot flissatt sjakt. Kjøper kontaktet rørlegger S som konkluderte at avløpet var i strid med forskriftene.

Kjøper innhentet deretter rapport fra takstmann M, som konkluderte med at hovedårsaken var at det var benyttet 75 mm avløpsrør, og at det ikke finnes egnet overgang/muffe fra et toalett til slikt avløpsrør. Muffen var i tillegg rufsete limt/fuget mot avløpsrøret. Det fremgikk videre av rapporten:

Man kan se tydelig misfarging på fliser ifm toalettets avløp. Dette kan indikere at forholdet har vært gjeldene også mens selger bebodde eiendommen. Direkte synlig lekkasje oppstår ikke før toalettet er i bruk. (...)

Ved samtale med M (rørleggerfirma) har bruk av 75 mm avløpsrør fra toalett aldri vært en "standard" i nyere tid. Avløpsrøret er i plast og er således montert i nyere tid.

Utbedringsarbeidene ble estimert til kr 115.700.

Selger B ga følgende forklaring til selskapet:

Det ble opplyst til kjøper før overlevering at kloakkrøret hadde mindre dim. et lite stykke fra toalettet og ned noen cm. før det går over i 110 mm.

Hvorfor det er slik vet jeg ikke, men det har vært slik hele tiden vi har bodd der, uten at det har skapt noe problem, jeg oppdaget det først da vi skiftet toalett for noen år siden.

...

Jeg sikter til at vi ikke har gjort noen endringer annet enn bytte av toalett etter innflytting.

Diameter på rør har vært det samme siden vi flyttet inn i -86/87.

Vi har ikke oppdaget noen lekkasje.

Selger H ga følgende forklaring til selskapet:

Jeg mener det har vært slik mens jeg har bodd der, og at det har gått bra slik det har vært.

Kjøper har anført at selger har kjent eller måtte kjenne til at rørene var underdimensjonerte og uegnet til avløp fra toalettet. Det ble videre anført at selger måtte kjenne til lekkasje fra toalettet, jf. avhl. § 3-7. Det ble videre anført at det var gitt uriktige opplysninger om rørarbeider i egenerklæringsskjemaet, ved at selger selv hadde koblet på avløpet ved egeninnsats, jf. avhl. § 3-8. Det ble i tillegg anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har anført at selger opplyste om innsnevringen før overtakelsen, og at kjøper hadde akseptert mangelen. Videre hadde ikke selger noen problemer med innsnevringen og hadde ikke kjent til at innsnevringen var feil. Det ble atter videre anført at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Det ble samlet anført at innsnevringen ikke utgjorde en mangel, jf. avhl. § 3-7 og 3-8. Selskapet avviste at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter bestemmelsene foreligger en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller dersom eiendommen ikke svarer til opplysninger som er gitt av selger eller i salgsdokumentasjonen. Det er videre et vilkår for at det skal foreligge en mangel, at en kan gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. Nemnda bemerker at det er kjøperen som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til de relevante forholdene ved eiendommen.

Kjøper har innhentet en fagkyndig vurdering, hvor det er antatt at årsaken til lekkasjen fra toalettet er at avløpsrøret på 75 mm er underdimensjonert samt at det ikke finnes egnede

overganger/muffer fra et toalett til et avløpsrør av denne dimensjonen. Dette medfører at bortledning fra toalettet kan gå tregt samt at det er utfordrende å få overgangen mellom toalettet og avløpsrøret tett. Nemnda legger dette til grunn.

Slik saken er forelagt nemnda, som har skriftlig behandling, er det ikke konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var en lekkasje fra toalettet. Det vises i denne forbindelse blant annet til tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget hvor det fremgår at det ikke ble funnet fukt på badet, men stedvis påvist sprekker i gulvfliser. Selger har imidlertid opplyst at han var kjent med at avløpsrøret *"hadde mindre dim. et lite stykke fra toalettet og ned noen cm før det går over i 110 mm."* Spørsmålet er om dette var et forhold som det forelå opplysningsplikt om før salget. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke legge til grunn at selger opplyste kjøper om dette muntlig før salget. Nemnda har ikke funnet det nødvendig å ta endelig stilling til spørsmålet om det forelå opplysningsplikt om forholdet da nemnda — dog under tvil — er kommet til at forholdet uansett ikke har innvirket på avtalen. Nemnda viser i denne forbindelse til at det ved salget var opplyst om at det var utført arbeider på badet av ufaglærte, noe som er en risikoopplysning. Badet var også av ukjent alder. Toalettet var skiftet av selger i hans eiertid, og ut fra de foreliggende opplysningene må det legges til grunn at toalettet har fungert tilfredsstillende i denne perioden. På denne bakgrunn er nemnda under tvil kommet til at en eventuell mangelfull opplysning om dimensjonen på avløpsrøret, ikke kan ha innvirket på avtalen.

Slik saken er opplyst for nemnda, fremstår det som uklart om selger har utført arbeider på rørene på badet, og om det er gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet. Nemnda kan imidlertid ikke se at en eventuell uriktig opplysning fra selger om at det ikke har vært utført arbeider på rørene, kan ha innvirket på salget. Det vises til drøftelsen over for så vidt gjelder om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og innvirkningsspørsmålet står i samme stilling for en eventuell uriktig opplysning etter avhl. § 3-8.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, altså at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det som etter omstendighetene ved salget kunne forventes. Det vises til at utbedringskostnadenes størrelse etter kjøpers opplysninger beløper seg til kr 115.700, noe som utgjør 3 % av kjøpesummen. Tatt i betraktning den informasjonen som ble gitt om badet i salgsdokumentasjonen, herunder at det var gjort arbeider på badet ved egeninnsats samt at badets alder ikke var oppgitt, kan nemnda etter en skjønnsmessig helhetsvurdering ikke se at verken det kvantitative eller kvalitative kravet i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt.

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), Claus Listerud (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).