

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-184

13.3.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Feilmontert rør-i-rør-anlegg — uriktig opplysning? — takstmannsansvar? — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-19 første ledd.

En leilighet fra 1994 i Trondheim ble solgt "som den er" for kr 3,75 mill., og overtatt av kjøper 1.8.14. Det ble opplyst i boligsalgsrapporten at røranlegget var bygget som et rør-i-rør-system, som var *"i tråd med moderne prinsipper og myndighetskrav, og gir god sikkerhet mot skader ved eventuelle lekkasjer"*. Omtrent ett år etter overtakelsen oppsto en vannlekkasje fra badet, og det ble avdekket at røranlegget var feilmontert. Kjøper reklamerte til eiendomsmegleren den 6.8.15. Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om røranlegget i boligsalgsrapporten som forelå ved salget. Selskapet har avvist kravet, og bl.a. anført at det ikke forelå grov uaktsomhet på takstmannens side, og at opplysningene som var gitt ikke var uriktige. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 75.000, takstutgifter kr 15.669, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selskapet som en følge av et feilmontert røranlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Eiendommen er en leilighet oppført i 1994. I salgsoppgaven ble det opplyst om et *"lyst og pent flislagt bad med badekar"*.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget, utarbeidet av takstmann RH., ble leiligheten beskrevet som *"pen, godt vedlikeholdt"*. Badet ble vurdert til TG 1. Punktet "VVS" ble ikke gitt tilstandsgrad, men det ble gitt følgende opplysninger:

Her vurderes vannrør, (...). Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av (...) andre godkjente dokumenter.

...

Røranlegget er bygget som "rør-i-rør" system. Dette er i tråd med moderne prinsipper og myndighetskrav, og gir god sikkerhet mot skader ved eventuelle lekkasjer på anlegget.

Skap med fordelinger og avledning av forbruk er montert på vegg i badet. Det ble ikke påvist antydninger til fuktskader rundt dette.

Det ble oppgitt i egenerklæringsskjemaet at boligen ble solgt av et dødsbo, og at *"fullmektig har lite eller ingen kjennskap til boligen"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.750.000 ved kjøpekontrakt datert den 20.6.14. Overtakelse fant sted den 1.8.14.

Sommeren 2015 oppsto det vannlekkasje fra badet som følge av brudd på vannrør. Kjøper reklamerte til megler den 6.8.15.

I forbindelse med utbedringsarbeidene ble det avdekket at rør-i-rør-anlegget var feilmontert. Videre ble det avdekket at fordelerskap ikke var sprutsikkert og at rørkoblingene var utilgjengelige for inspeksjon. Følgeskadene ble dekket av kjøpers bygningsforsikring.

Kjøper har innhentet flere vurderinger knyttet til røranlegget. Det ble i tre takstrapporter fra takstmann HV. påpekt feil ved monteringen av røranlegget.

Byggmester BV. oppga følgende i e-post av 31.8.16:

Når det gjelder anlegget er det ikke et fullverdig rør i røranlegg. Anlegget er ikke trekkbart, og deler av anlegget er innekledd i vegg uten mulighet for lett utskiftning. Det er kobber med skruffitting i vegg uten inspeksjon. Ved en evt. lekkasje vil dette medføre skade på bygning uavhengig lekkasje sted på anlegget. Når det gjelder myndighetskrav kan jeg ikke svare på det uten byggeår og hvilken forskrift som ligger til grunn for byggesøknad da bygningen ble prosjektert. Ut fra gitte opplysninger/befaring for dato for boligsalgsrapporten er det ikke et anlegg i h.h.t. moderne prinsipper (2014)

I e-post av 9.9.16 oppga takstmann HV:

Å gi dette badet TG 1, er utenfor det som betegner et TG 1 våtrom. Her er det svikt i utforming av badet da det er fall mot dør og ved vannlekkasje vil vann renne ut og føre til vannskade på gulv utenfor baderommet. Med sånne åpenbare/ uheldige og risiko konstruksjoner vil jeg gi badet TG 3. Uavhengig av TG skal fallforhold vært kommentert i dette tilfellet. For øvrig har jeg samme oppfatning av røropplegget som BV.

Takstmann ÅH. fikk i oppdrag å vurdere om opplysninger gitt i boligsalgsrapporten som forelå ved salget var feil. I rapport datert 13.1.17 fremgikk:

Her er det et fordelingsskap som mangler hele plata i toppen, noe som er godt synlig ved åpning av skap. Ut i fra dette er det nok normalt at takstmann i Boligsalgsrapport bemerker at dette er et rør i røranlegg, men mangelfullt utført.

Øvrig opplegg som er avdekket i veggen er det da som sagt umulig å se, og da vil dette være mangler som takstmann ikke har mulighet for å oppdage.

...

Undertegnede mener ut i fra det som var synlig ville vært riktig beskrivelse å omtale dette som "rør i rør", men med mangelfull/feil utførelse. Det ville vært riktig å bemerke manglende tetting i topp skap, samt også bemerke at tilførsel av varmt og kaldt vann er kobberrør, som for så vidt var vanlig praksis i byggeår. Dette ville gitt en klar indikasjon til kjøper om mangler på anlegget

Følgende påstand burde ikke stått i Boligsalgsrapport: "Dette er i tråd med moderne prinsipper og myndighets krav, og gir god sikkerhet mot skader ved eventuelle lekkasjer på anlegget"

...

Etter avdekking ser vi at dette er utført delvis med rør i rør, delvis med åpne kobberrør med skjøter i vegg. Vi ser at kobberrør for varmt og kaldt vann har avstikkere i veggen som tydeligvis forsyner flere leiligheter. Dette er en utførelse som ikke er godkjent i henhold til tolkninger av plan og bygningsloven nå, men igjen påpekes at det var vanlig praksis å legge heltrukken cuterlex som tilførsel i 1994

Takstmann ÅH. beregnet kostnader for å montere nytt fordelerskap samt utbedre røranlegget på til sammen kr 75.000 inkl. mva.

Det ble også innhentet kommentar fra takstmann RH som utarbeidet boligsalgsrapporten. RH oppga i e-post av 6.2.17 følgende:

I rapporten for (boligen) har jeg bevisst ikke skrevet noe om kvaliteten på røranlegget, fordi det er en lukket konstruksjon.

...

Jeg er ikke enig i at manglende plate på toppen av skapet skulle indikere at anlegget er feil bygget, slik kravene var i 1994.

...

Det kritiseres for at jeg har skrevet at "Røranlegget er bygget som "rør-i-rør" system. Dette er i tråd med moderne prinsipper og myndighetskrav, og gir god sikkerhet mot skader ved eventuelle lekkasjer på anlegget."

Jeg har kun gitt generell informasjon om at dette er bygget som rør-i-rør, og at rør-i-rør-anlegg generelt er i tråd med moderne prinsipper og krav. Jeg har f.eks. ikke vurdert om dette var myndighetskrav i 1994, hvilke det ikke var så vidt jeg vet. Fram til Teknisk forskrift 1997 (TEK 97) var det tillatt å montere kobberør i bygningskonstruksjoner. At rør-i-skap med fordelingsstokk er montert er en sterk indikasjon på at det (selv om det muligens ikke var krav til det i 1994) likevel er montert et rør-i-rør-anlegg. Et slikt anlegg er i tråd med moderne prinsipper, selv om det ikke helt er i henhold til dagens prinsipper. Dette må ses i sammenheng med bygningsår 1994. Jeg har ikke gjort noen kvalitativ vurdering av anlegget nettopp fordi det er innebygget i vegg, og jeg har heller ikke gitt det tilstandsgrad, noe som kreves når tilstanden på en bygningsdel vurderes i Boligsalgsrapporter.

Kjøper har anført at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og har i hovedsak vist til at selger identifiseres med takstmannen som *"måtte kjenne til"* at røranlegget ikke var montert korrekt. Kjøper har vist til rapporten fra takstmann ÅH., hvor det fremgikk at det var negative forhold ved anlegget som var godt synlige. Det var også uriktig at røranlegget *"er i tråd med moderne prinsipper og myndighetskrav"*, slik det var opplyst i boligsalgsrapporten.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 75.000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, kostnader til takstmenn på kr 15.669, jf. avhl. § 4-12, subsidiært etter avhl. § 4-14. Kjøper har også krevd forsinkelsesrente fra 29.8.16.

Selskapet anførte at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Videre avviste selskapet at det forelå grov uaktsomhet hos takstmannen, jf. avhl. § 3-7, og bemerket at den største delen av rør-i-rør-anlegget var skjult i veggen. Selskapet har anført at opplysningen om røranlegget ikke var uriktig, jf. avhl. § 3-8, og viste til at boligsalgsrapportens opplysning kun ga en generell beskrivelse av et rør-i-rør-anlegg, og at det ikke kunne forstås slik at akkurat dette konkrete røranlegget var i tråd med moderne prinsipper og myndighetskrav.

Sekretariatets vurdering:

Sekretariatet fant ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til at røranlegget var uriktig montert, og viste til at rapporten var basert på visuelle observasjoner, jf. avhl. § 3-7. Ved vurderingen etter avhl. § 3-8, kom sekretariatet til at opplysningen som ble gitt om røranlegget i boligsalgsrapporten fremsto som misvisende, og at kjøper på bakgrunn av opplysningen kunne legge til grunn at det ikke heftet feil ved anlegget. Under henvisning til FinKN-2016-225 og FinKN-2016-428 konkluderte sekretariatet med at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda bemerker først at det i henhold til nemndspraksis er tilstrekkelig at kjøper reklamerer overfor megler for at kravet til reklamasjon er oppfylt, jf. FinKN-2016-528. I denne saken reklamerte kjøper overfor megler 6.8.15. Rørbruddet skjedde sommeren 2015, og kjøpers reklamasjon er fremsatt innen *"rimeleg tid"*, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har gjort gjeldende at det er gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om rør-i-rør-anlegget i boligsalgsrapporten, som ble utarbeidet i forbindelse med salget av eiendommen.

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få. Selger identifiseres i denne

henseende med sin takstmann. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av takstmannens opplysningsplikt, er at han kjente eller måtte kjenne til det aktuelle forholdet. Kjøper har bevisbyrden for at kunnskapskravet er oppfylt, jf. FinKN-2014-304 hvor nemnda uttalte at det forutsettes "*klare bevismessige holdepunkter*" for at selger har kjent til forholdet.

Nemnda kan ikke se at det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for at den feilaktige monteringen av røranlegget fremsto så tydelig for takstmannen at han skulle ha bemerket dette i boligsalgsrapporten. Det fremgår i innledningen at rapporten på dette punktet er basert på visuelle observasjoner. Det er ikke forklart hvordan feilmonteringen av rørene kunne oppdages uten det ble foretatt slike inngrep som skjedde i ettertid i forbindelse med reklamasjonen. Nemnda finner at det ikke i denne forbindelse er utvist grov uaktsomhet fra takstmannen, og det foreligger da ikke noen mangel etter avhl. § 3-7.

Etter avhl. § 3-8 kan en uriktig opplysning om eiendommen utgjøre en mangel. Et utsagn må for å ansees som en opplysning etter avhl. § 3-8 være tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen.

I boligsalgsrapporten som ble utarbeidet i tilknytning til salget, ble det uttalt:

Røranlegget er bygget som "rør-i-rør" system. Dette er i tråd med moderne prinsipper og myndighetskrav, og gir god sikkerhet mot skader ved eventuelle lekkasjer på anlegget.

Nemnda bemerker først at opplysningen i boligsalgsrapporten om at det er et rør-i-rør-anlegg i boligen ikke er uriktig. Nemnda bemerker videre at det kan reises spørsmål om i hvilken utstrekning det som deretter sies — jf. særlig uttrykket "*moderne prinsipper*" kan ansees å innebære opplysninger i avhl. § 3-8 sin forstand. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til dette.

Det sentrale spørsmålet i saken har vært knyttet til partenes uenighet om hvorledes disse to gjengitte setninger skal forstås når de leses i sammenheng. Kjøper mener at omtalen av egenskaper som knytter seg til rør-i-rør-systemet må leses slik at de gjelder opplegget i den aktuelle boligen. Selskapet hevder annen setning må forstås som en generell beskrivelse av rør-i-rør-systemet, og at det ikke er en vurdering av det konkrete anlegget.

Etter nemndas syn er det selskapets fortolkning som har best støtte i ordlyden i det som her er gjengitt. Nemnda vil minne om at feilmonteringen ikke kunne oppdages uten slike inngrep som de som ble foretatt i forbindelse med reklamasjonen. Når man legger til grunn det som i innledningen til dette avsnittet — få linjer foran sitatet — uttales om takstmannens arbeid, ville det neppe vært mulig for takstmannen å gi en erklæring med det innhold kjøper hevder er gitt. Det vises til det nemnda ovenfor har uttalt vedrørende forholdet til avhl. § 3-7.

Nemnda finner etter dette at det ikke er gitt noen uriktig opplysning som innebærer en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda finner heller ikke at det som er gjengitt fra boligsalgsrapporten, er misvisende på en slik måte at det av den grunn må ansees å være gitt en uriktig opplysning.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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