

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-242

9.4.2018

AmTrust Europe Limited

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

Uriktig opplysning om vanntrykk — avhl. § 3-8.

En enebolig fra 1983 i Røyken kommune ble solgt "som den er" for kr 3 200 000 ved kontrakt datert 15.6.17. Det ble opplyst i salgsdokumentene at boligen var et dødsbo og hadde oppgraderingsbehov. Eierskifterapport utarbeidet i forbindelse med salget opplyste at det var "*observert normalt vanntrykk*" og god avrenning fra vannkran. Kjøper avdekket etter overtakelsen at vanntrykket var dårlig, og innhentet rapport hvor det fremgikk at vanntrykk som her påvist ikke oppstår over måneder men tar flere år. Det ble anført at det var gitt uriktige opplysninger av takstmann i eierskifterapporten. Selskapet avviste kravet, og viste til at takstmannen fastholdt sin vurdering av at vanntrykket var normalt på befaringsdagen, og at forholdet uansett ikke hadde virket inn på avtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 31 345, utgifter til juridisk bistand kr 22 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av uriktig opplysning om dårlig vanntrykk, jf. avhl. § 3-8.

Eiendommen er en enebolig oppført i 1983. Boligen ble solgt som et dødsbo og egenerklæring var ikke utfylt. Prospektet opplyste under punktet "*standard*":

Frittliggende enebolig med oppgraderingsbehov.

Boligen selges som et dødsbo. Eiere har liten eller ingen kjennskap til boligens tilstand eller standard.

Eierskifterapport utarbeidet i tilknytning til salget opplyste under punktet "*rør, sanitær og ventilasjon*":

Det er observert normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.200.000 ved kjøpekontrakt datert den 15.6.17. Overtakelse fant sted den 4.7.17.

Kjøper ble etter overtakelsen oppmerksom på at vanntrykket var dårlig. Kjøper innhentet rapport fra rørlegger, hvor det fremgikk:

Dårlig vanntrykk er veldig enkelt å påvise. Man avleser trykkmanometer, åpner kran og sjekker avrenning. Hvis man ser trykkfall og reduksjon i vannmengde, kan man åpne på flere plasser i samme røranlegg for å eliminere feil internt i anlegget. Dette ble utført av vår rørlegger som observerte et normalt trykk (ca. 5 bar på manometer) og ved åpning av kran(er) et tydelig trykkfall i løpet av noen sekunder. Erfaringsmessig er det bakkekran utvendig som skaper denne problematikken. En slik problemstilling vil ikke oppstå i løpet av et par måneder, men gradvis komme i løpet av flere år.

Utbedringskostnader ble her estimert til kr 20.345. I tillegg ble det innhentet tilbud for gravearbeider på kr 11.000.

Selskapet fremla uttalelse fra sin egen takstmann, hvor det fremgikk at:

Takstmannen ved salget opplyser om "normalt vanntrykk". Hva som oppleves som normalt kan selvsagt variere fra person til person og lar seg derfor vanskelig etterprøve, med mindre det er markant i en eller annen retning. Vanntrykk kan variere i perioder, men min erfaring er at man da snakker om små variasjoner. Jeg kan heller ikke utelukke at dersom anlegget har stått avstengt i en periode, for så å brukes, så kan det avgis smuss inne i røret som igjen kan sette seg i filteret på de forskjellige tappestedene og dusjhoder og gi noe dårligere vanntrykk. Men i hovedsak er det begroing inne i koblinger/ overganger og etterhvert vannrørene som gir dårlig vanntrykk.

SINTEF Byggforsk uttaler seg noe om sanitærinstallasjoner i sitt blad 700.330. Her setter de en samlet anbefalt brukstid for sanitærinstallasjonen ved en bolig fra 1970 til 30 år, mens ved en bolig som er oppført i 2000 settes det en anbefalt brukstid på 40 år.

Selger har i sin forklaring til selskapet oppgitt:

Uansett, jeg ser ikke at ny eier har noe å komme med her da både han selv og personen som var med ham på visning åpnet vannkranene på bad og kjøkken for å teste trykk. De hadde da ingen kommentarer til at det var svakt vanntrykk i boligen.

Takstmannen som utarbeidet eierskifterapporten har uttalt til selskapet den 30.10.17 at:

Normalt så setter jeg på vannkrana og lar vannet renne i vaskeummen. Her kontrollerer jeg vanntrykket og avrenningen fra vaskeummen. Vanntrykket og avrenningen kontrolleres over ca 20-40 sek, tiden avhenger av at jeg får gjort meg opp en mening om både vanntrykket og avrenningen. Dersom dette ansees som normalt skriver jeg dette. Dersom vanntrykket er normalt, men avrenningen er treg- skriver jeg dette. Dersom vanntrykket synker over denne tiden- skriver jeg også dette. Det ble på befaringsdagen ikke registrert svekkelser ved vanntrykket og avrenningen.

Kjøper fremla en e-post datert 28.6.16 sendt fra en nabo til kommunens vann- og avløpsselskap hvor det fremgikk at:

Vi er 3 hus i (gaten) som er plaget med lavt vanntrykk. Dvs., hvis f.eks. en oppvaskmaskin går mens man dusjer merker man kraftig redusert trykk. Samme hvis det f.eks. tappes fra 2 kraner samtidig osv. Vi er usikre på årsaken til dette problemet - om det ligger i det kommunale ledningsnettet eller i det private, om det ev. ligger i skjæringspunktet mellom disse eller liknende. Hvordan går vi eventuelt frem for å finne årsaken til det lave vanntrykket, og ikke minst utbedre dette?

Kjøper har anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Eierskifterapporten opplyste om normalt vanntrykk, hvilket viste seg å ikke være tilfelle. Uavhengig av at boligen ble solgt som dødsbo heftet selger for takstmannens opplysninger om vanntrykket. Kjøper hadde fremlagt uttalelse fra rørlegger som tilsa at vanntrykket ikke kunne ha blitt forringet i tiden mellom utarbeidelse av eierskifterapporten og overtakelse. Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 31.345, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. I tillegg har kjøper hatt utgifter til juridisk bistand på kr 22.750 som kreves dekket i medhold av avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist at det forelå en uriktig opplysning gitt av takstmann, jf. avhl. § 3-8. Selskapet viste til uttalelse fra sin egen takstmann som tilsa at når vannet ikke hadde vært i bruk over tid kunne det oppstå forringelse av vanntrykket. Takstmannen som utarbeidet eierskifterapporten hadde også fastholdt at vanntrykket var tilfredsstillende da han utarbeidet rapporten. I alle tilfeller hadde ikke forholdet innvirket på avtalen da boligen ble solgt som et dødsbo og kjøper ble særskilt oppfordret til å undersøke boligen nærmere. I tillegg ble boligen solgt med opplysning om oppgraderingsbehov.

Sekretariatets vurdering

Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at det var gitt en uriktig opplysning ved salget som hadde virket inn på avtalen iht. avhl. § 3-8, jf. FinKN-2011-421 og FinKN-2015-281.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet i saken er om det er gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen, jf. avhl. § 3-8. For at det skal foreligge en mangel etter nevnte bestemmelse, må opplysningen være tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen.

Takstmannen opplyste i eierskifterapporten at *"det er observert normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran"*. Kjøper har anført at han etter overtakelse ble oppmerksom på at vanntrykket var dårlig, og det ble innhentet en rapport som konkluderte med et betydelig trykkfall kort tid etter åpning av kran(er). Det fremholdes i rapporten at *"En slik problemstilling vil ikke oppstå i løpet av et par måneder, men gradvis komme i løpet av flere år"*.

Nemnda bemerker at skaderapporten som er fremlagt av kjøper, tilsier at vanntrykket i boligen ikke kan ha endret seg på en slik måte selskapet hevder fra det tidspunktet takstmannen befarte eiendommen og til kjøper overtok eiendommen. Dette taler for at vanntrykket var forholdsvis likt da takstmannen befarte eiendommen som da skaderapporten ble utarbeidet, og at vanntrykket ikke var normalt. Det er likevel etter nemndas syn noe uklart hvordan vanntrykket rent faktisk var på tidspunktet hvor takstmannen befarte eiendommen forut for at han utarbeidet eierskifterapporten. Det vises i denne forbindelse blant annet til takstmannens forklaring om hvordan han undersøkte vanntrykket. Informasjon fra en av boligens naboer, jf. fremlagt e-post fra juni 2016, kan også tale for at vanntrykket hovedsakelig fremstår som for lavt når det tappes vann fra to eller flere kraner/uttak samtidig. Sistnevnte må tas med i vurderingen når nemnda skal ta stilling til om takstmannen objektivt sett har gitt en uriktig opplysning i eierskifterapporten.

Nemnda innehar ikke selv bygningsteknisk fagkompetanse, og saksbehandlingen for nemnda er skriftlig. Nemndas vurderinger av sakens problemstillinger må følgelig baseres på de skriftlige dokumentene som foreligger. Det er kjøper som har bevisbyrden for at det objektivt sett er gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen. Tvil knyttet til skadeårsak og -omfang går følgelig ut over kjøperen. Nemnda har kommet til — slik saken er opplyst — at kjøperen ikke har oppfylt sin bevisbyrde i den foreliggende saken. Nemnda viser til den usikkerhet som hefter ved hvordan vanntrykket rent faktisk var under takstmannens befaring, og nemnda finner det følgelig ikke sannsynliggjort at takstmannen har gitt en objektivt sett uriktig opplysning om vanntrykket i eierskifterapporten.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad, (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørлие (forbrukerrepresentant).