

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-317

8.5.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Feil ved 48 år gammelt avløpsrør — skjulte eldre vannskader — opplysningssvikt? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1968 i Kragerø kommune ble solgt "som den er" for kr 2,3 mill., og overtatt av kjøper 20.6.16. Etter å ha flyttet inn, fikk kjøper problemer med tett avløp og oversvømmelser fra et toalett i boligens underetasje. Kjøper oppdaget også gamle fuktskader i samme etasje, noe kjøper mente at måtte stamme fra tidligere problemer med avløpet som selger måtte ha kjent til. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte mangel som en følge av opplysningssvikt, samt at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand. Selskapet avviste kravet, og anførte at det ikke forelå opplysningssvikt, og at det uansett var påregnelig med utbedringer på et 48 år gammelt avløpsrør. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag/erstatning på kr 173 782

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selskapet som en følge av feil ved avløpsrør og fuktskader, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Kragerø kommune på festet tomt oppført i 1968.

Opprinnelig eier A inngikk festekontrakt med grunneier tinglyst den 11.10.67. Hjemmelen til feste ble gitt i gave til blant annet selger J og overføringen ble tinglyst den 18.4.11. A mottok faktura fra K datert 27.6.11 på kr 2 328 for høystrykkspyling/opsugning av tett avløpsrør.

Eiendommen ble lagt ut for salg i 2016. I prospektet ble det opplyst at boligen hadde offentlig vann og avløp, samt at boligen blant annet inneholdt en hybelleilighet med egen inngang i boligens underetasje. Leiligheten inneholdt blant annet et toalett og en stue med laminatgulv. Prisantydning var kr 2,5 mill.

Egenerklæringen ble underskrevet av samtlige eiere. Spørsmålet om når selger hadde kjøpt boligen og om selger hadde bodd i eiendommen i de siste 12 månedene ble ikke besvart, men det ble oppgitt som kommentar at selger aldri hadde bodd på eiendommen og derfor hadde hatt begrensede muligheter til å besvare selskapets spørsmål. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til tilbakeslag og opplyste at det hadde vært tett avløp som hadde blitt rettet opp av K. Selger var verken kjent med fuktmerker i underetasjen eller sopp- og råteskader og det var verken utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget. Selskapets spørsmål om det forelå samsvarserklæring, ble ikke besvart.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det blant annet ble opplyst at det måtte påregnes oppgraderinger utover normalt vedlikehold i årene som kom. Dette gjaldt blant annet våtrom og kjøkken. Om dreneringen ble det opplyst at det var utforede vegger i

underetasjen. Tilstanden bak veggene kunne ikke kontrolleres uten inngrep. Det var blitt søkt etter fukt i gulv og vegger uten at unormale verdier ble registrert. Det fremgikk videre at utforede vegger og oppforede gulv i rom under terreng var en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Avløpsrørene fikk TG 2 grunnet alder og det ble opplyst at eldre avløpsrør av støpejern var utsatt for groing og rust. Boligens utstyr for sanitærinstallasjoner herunder wc i hybelleiligheten fikk TG 2.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,3 mill. ved kjøpekontrakt datert den 6.6.16 og overtatt av kjøper den 20.6.16.

I august/september 2016, da kjøper tok eiendommen i bruk, ble det avdekket problemer med toalettet i underetasjen. Toalettet ble oversvømt og vann fløt utover gulvet. Ifølge opplysninger fra kjøper, ble K tilkalt og kjøper skulle da ha fått opplysning om at det i forbindelse med spylingen i 2011 hadde vært betydelige oversvømmelser fra samme toalett.

Kjøper ble mistenksom og kontaktet byggmester H for undersøkelser tilknyttet til tidligere skader. Fra Byggmester Hs rapport datert 22.8.17 hitsettes:

I forbindelse med våre undersøkelser av eiendommen var det tydelig at tidligere eier har gjort tiltak For å dekke over vannskader.

I gang var det lagt parkett av nyere dato over tidligere vannskader utelukkende for synets skyld. Men det var helt tydelig tidligere fuktskader når vi rev opp parketten. Vegger var skadet og det var tydelige tegn på vannskader ca 20-30 cm opp på vegg og svellende Sponplater.

I stue var det også gjort tydelige tiltak av tidligere eier for å dekke over vannskader. Også her var det lagt parkett av nyere dato for å dekke over vannskader. Også her var det lagt parkett av nyere dato utelukkende for synets skyld og for skjule vannskadene. Videre var vegger i stue skadet på lik måte som i gangen, dvs. med vannskader 20-30 cm opp På vegg med svellede sponplater.

Kjøper reklamerte til selskapet den 21.9.16 over tilbakeslagsproblematikk og ufagmessigheter på det elektriske anlegget.

Boligens el-anlegg ble kontrollert den 23.9.16. Det ble avdekket flere feil herunder overslag til jord på grunn av fukt i vegg i stuen i hybelleiligheten.

Byggmester H ga tilbud for utbedring av vannskadene på kr 42 220 inkl. mva. Fra tilbudet hitsettes:

Vannskadene er vurdert å komme som følge av delvis tette avløpsrør under støt golv eller utvendig fra bygg til gata, og har forårsaket oversvømmelse i del av kjeller/1. etasje ved at vann er rent inn gjennom vannlåser ved bruk av bad/avløp i etasje over, sannsynligvis har rør vært del tilstoppet over lang tid før (kjøper) overtatt bolig.

Kjøper fremla senere en ny bekreftelse fra byggmester hvor det fremgikk:

Vi kan bekrefte at det også var vannskader på gulvbelegget som var under parketten. Parketten som er lagt for å skjule vannskadene er av nyere dato og må være lagt de siste årene før salg.

Kjøper innhentet pristilbud fra V datert den 9.3.17 på kr 86 562 inkl. mva. for utskifting av avløpsrør. Arbeid i tilknytning til oppgraving av belegningsstein var ikke medregnet.

I e-post til selskapet den 5.5.17, ble det opplyst at de totale kostnadene ville bli på kr 173 782 inkl. mva. Kostnader til belegningsstein var da medregnet.

I epost fra V den 15.5.17 fremgikk:

(Boligen) er det betong rør som ligger med mot fall, i tillegg er det inntrenning av røtter i skjøter. Dette er noe som har vært i flere år, ikke noe nytt fenomen nå. Dette må skiftes.

I forbindelse med at kjøper brakte saken inn for sekretariatet for Finansklagenemnda, utarbeidet en av selgerne J en redegjørelse i saken. Fra denne hitsettes:

(Boligen), ble bygd i 1968 E. og A. De har vært de eneste beboerne i huset før det ble solgt. I 2011 ble huset overdratt til arvingene ("selger") mot at E. og A. kunne bo der så lenge de ville. På grunn av høy alder og sviktende helse måtte de etter hvert flytte ut av huset. A. flyttet sist i desember 2014. Huset sto da tomt inntil det ble solgt. Undertegnede har både i den siste tiden da E. og A. bodde i huset, og siden da det sto tomt tatt seg av praktiske oppgaver som plenklipping, snømåking, skifting av lyspærer o.l.

For ordens skyld kan nevnes at jeg har barn, svigerbarn og barnebarn på R. som jeg besøker så ofte jeg kan. Dette forklarer hvorfor jeg bl.a. ikke var til stede da kloakken ble spylt i 2011.

...

Det har hele tiden vært gjort tydelig at avløpsrørene ble spylt i 2011. E. og A. bodde da fortsatt i huset. Jeg var på besøk på R. da det skjedde, og var derfor ikke selv til stede, da svigerfar underrettet meg om det som hadde skjedd. Jeg tok det derfor med i egenerklæringen ved salget av huset. Det har ikke senere vært problemer med avløpet. Påstanden om at toalettet ikke senere har vært i bruk, er bare tull. Siden E. og A. ble så gamle, fikk de opphøyet toalett i 2. etasje, og toalettet der ble fylt med hjelpeutstyr til de gamle. Det førte til at når det var besøk, ble det omtalte toalettet i første etasje vanligvis benyttet da dette var mer innbydende. Dette ble praksis helt til de gamle flyttet ut. Det var aldri noen problemer med toalettet. Svært mange besøkende kan bekrefte dette.

...

Når det gjelder påstanden om at det var betydelige oversvømmelser på samme bad i 2011, kan jeg ikke si noe om hvor mye det var da jeg ikke var tilstede, (...)

De påviste skader på vegg og gulv i underetasjen er helt ukjent for meg, og også for de gamle beboerne. Skaden kan heller ikke ha vært veldig tydelig idet den ikke ble oppdaget av takstmann da han gikk svært nøye gjennom huset for å utarbeide tilstandsrapport.

Påstanden om at selger har lagt gulv for å skjule skadene, er grunnløse grove beskyldninger. Riktignok har jeg sammen med A. lagt laminatgulv i stua nede, men dette ble gjort så tidlig som midten av 1980-tallet hvis jeg husker riktig, og som følge av han ønsket nytt gulv i stedet for det gamle belegget. Gulvet i den lille gangen til hybelen ble av samme grunn lagt noe seinere, men det er fortsatt flere tiår siden, og har ingen sammenheng med noen vannskader.

Kjøper har anført mangelsansvar etter både avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om tidligere vannskader og eksisterende problemer med avløpet, og at selger hadde forsøkt å skjule vannskadene ved å legge nytt gulv samt at selger hadde unngått bruk av toalettet i underetasjen og unnlatt å utbedre avløpsrørene. Kjøper har også anført at selger måtte ha kjent til at stikkontaktene i stuen i hybelleiligheten ikke fungerte. Kjøper anførte videre at opplysningen i egenerklæringen om at tilbakeslag/tett avløp hadde blitt utbedret var uriktig. Videre viste kjøper til at utbedringskostnadene utgjorde 7,55 % av kjøpesummen samt at det ikke skulle gjøres fradrag før vesentlighetsvurderingen.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke var dokumentert at selger hadde tilbakeholdt opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Selskapet bemerket at opplysningene i egenerklæringen kun ga uttrykk for selgers subjektive kjennskap til eiendommen, jf. avhl. § 3-8. Selskapet anførte videre at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til at det var påregnelig for kjøper at det kunne påløpe kostnader til nødvendige reparasjoner og oppgraderinger av avløpet ut i fra alder og opplysninger gitt i salgsdokumentasjonen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Boligen er solgt av arvingene etter tidligere eier. De overtok eiendomsretten i 2011, men tidligere eier fortsatte å bo i boligen i henhold til en livsvarig boret. Huset var ubebodd fra 2014 frem til salget i 2016.

Kjøperen gjør gjeldende mangel som følge av brudd på opplysningsplikten etter avhl. § 3-7, og at det er gitt uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Når det gjelder avhl. § 3-7, mener kjøperen at selgernes representant må ha kjent til vannskade som oppsto da toalettet flommet over i 2011.

Representanten forklarer at han var kjent med tett avløp og spyling som ble utført i 2011, og han viser til at dette ble opplyst i egenerklæringen. Han benekter kjennskap til oversvømmelse og vannskade, herunder kjennskap til ny parkett som skjulte skaden. Han synes for øvrig å betvile at slik oversvømmelse med påfølgende vannskade har funnet sted, og at det er lagt ny parkett etter 2011. Det foreligger etter nemndas syn ikke tilstrekkelige holdepunkter for at representanten eller andre blant selgerne må ha kjent til vannskaden. Heller ikke er det grunnlag for å mene at det foreligger brudd på opplysningsplikten etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder tilstanden på avløpsledningen. Mangel kan etter dette ikke gjøres gjeldende på grunnlag av avhl. § 3-7.

Anførselen om avhl. § 3-8 synes å være begrunnet med opplysningen i egenerklæringen om at tett avløp i 2011 var rettet av navngitt firma. Nemnda vil bemerke at denne opplysningen gir uttrykk for det selgerne kjente til. Selv om opplysningen skulle vise seg å være objektivt uriktig, kan den ikke gi grunnlag for mangel etter avhl. § 3-8.

Ifølge avhl. § 3-9 andre punktum foreligger det også en mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Det følger av Høyesteretts dom i Rt. 2010 s. 103 at mangel etter denne bestemmelsen i utgangspunktet forutsetter at relevante utbedringskostnader utgjør opp mot 6 % av kjøpesummen. Påregnelige kostnader teller ikke med i vurderingen. Boligen var 48 år gammel på kjøpstidspunktet. Kjøperen måtte ut fra avløpets alder og opplysninger i salgsdokumentasjonen være forberedt på at avløpet kunne være gått ut på dato. Kostnadene til utbedring av selve avløpet er derfor ikke relevante i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kostnadene på kr 42 220 til utbedring av vannskadene er ikke tilstrekkelige til å medføre mangel etter § 3-9 andre punktum.

Kjøperne kan etter dette ikke gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).