

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-842

21.11.2018

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved avløp/sluk – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En halvdel av en tomannsbolig fra 1916 i Horten kommune ble solgt "som den er" for kr 1,455 mill., og overtatt av kjøper 1.11.17. I egenerklæringsskjemaet hadde selger oppgitt at han ikke kjente til at det var eller hadde vært feil ved vann eller avløp, tilbakeslag, el.l. Etter overtakelsen oppdaget kjøper tette rør på badet, og kjøper forklarte at første gang dusj og vask på badet ble brukt, ble det oversvømmelse fra slukene. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke kjente til forholdet, samt at forholdet uansett ikke hadde virket inn på kjøpet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 26 831, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved avløp på bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Eiendommen er en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1916. Ifølge salgsprospektet ble både baderomspanel og innredning fornyet i 2015.

I tilstandsrapporten ble *"Overflater på innvendige gulv – 1. etasje/Bad"* gitt tilstandsgrad (TG) 2, og det ble opplyst at sluket var av støpejern av eldre årgang. Vinylbelegget på gulvet ble antatt å være fra 1992. Under omtalen av VVS fremgikk det at innvendige avløpsledninger var av støpejern og under tilstandsvurderingen ble det oppgitt at *"forventet levetid er nådd for innvendige sanitære ledninger"*.

Det ble opplyst i egenerklæringsskjemaet at selger hadde bebodd eiendommen fra juli 2003 til juli 2012. Ifølge salgsoppgaven har han ikke bebodd den siden. Selger svarte *"nei"* på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til om det *"er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende"*.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 1 455 000 ved kjøpekontrakt datert 22.9.17. Overtakelse fant sted 1.11.17.

Den 9.11.17 reklamerte kjøper til selskapet og beskrev forholdet slik:

Det er avdekket tette rør på bad. Når kjøper skulle bruke dusj og vask på bad første gang etter overtakelsen viste det seg at det blir oversvømmelse fra slukene på badet nesten med en gang man skrur på vannet.

Selskapet redegjorde for selgers forklaring i saken:

Selger opplyser om at boligen har vært utleid siden 2012 og således ikke opplevd tett sluk. Leietaker har heller ikke klaget på tett sluk/avløp, foruten om i 2015, og da ble røret mellom dusj og sluk staket opp.

Det minnes om at sluk kan tørke ut i tiden mellom utflytting og overtakelse. I tørre sluk vil avrenning erfaringsmessig går tregere, og et tett sluk/rør vil for alle tilfeller anses å være alminnelig vedlikehold.

Selger opplyste bl.a. følgende til selskapet i e-post av 15.11.17:

For å ta det med staking av røret:

Leietakerne kontaktet meg kort tid etter innflytting og nevnte at det var en lekkasje under dusjkabinettet. Jeg kontaktet (en rørleggerbedrift) som hadde gjort tilkoblingene til vann og avløp for å fikse det. Jeg var ikke selv tilstede da det arbeidet ble utført. Leietakerne hadde da sagt til rørleggeren at det var dårlig avrenning fra dusjen. Rørleggeren prøvde da å bruke avløpsåpner gjorde en staking av rør fra dusj til sluket på gulvet. Det var fremdeles en lekkasje etter at rørleggeren var ferdig. Da (rørleggerbedriften) ikke klarte å tette lekkasjen leide jeg inn en annen rørleggerbedrift for å ordne det. En rørlegger fra (B AS) skiftet da ut sluket på dusjkabinettet slik at lekkasjen ble tettet.

I den tiden jeg selv bodde i boligen (2003-2012) hadde jeg aldri problemer med avløp på badet, verken fra vask eller badekar.

Det kan nevnes at jeg ca en uke før visning selv lot vannet i dusjen stå på med fullt trykk et par minutter for å se at det ikke var noen lekkasje. Jeg kunne da se at vannet rant ut fra dusjen gjennom avløpet uten at det ble noen lekkasje.

Kjøper kontaktet tidligere leietaker og spurte om han opplevde problemer med rør/sluk på badet i leieperioden, samt om han informerte selger om eventuelle problemer. Det siteres fra leietakers svar i e-post 22.11.17:

Ja det stemmer at jeg leide (boligen) for ca 1 år siden. Et av våre kriterier for å flytte inn der var at badet skulle pusses opp. Badet var i svært dårlig stand før oppussing. Det var mugg å vannskader. Det sto et badekar der og det ble ikke gjort noe med sluket. Det som viste seg å være problemet var at røret fra dusjkabinettet og til sluket går i en bend å da renner det svært dårlig. Jeg klaget flere ganger å fikk rørlegger til å se på problemet flere ganger uten at det ble noe bedring. Det rant også til tider dårlig i selve sluket.

Hvis det er noe mer du/dere lurer på så skal jeg svare så godt jeg kan. Vi var svært missfornøyde og brøt vår kontrakt med (selger) da det var så mange problemer som aldri ble utbedret.

Kjøper innhentet deretter et takstnotat fra takstmann S., hvor det fremgikk at årsaken til tilstoppelsen var antatt å ligge i avløpsrøret som gikk fra sluket på badet og inn på hovedavløpsrøret. Utbedring ble estimert til kr 18 750 inkl. mva. Det siteres fra notatet:

Undertegnede har vurdert årsak til tilstoppelse i avløpsrøret fra gulvsluk på baderommet. Dette avløpet er et eldre 75mm støpejerns-rør, som går inn i kjellerrom på naboseksjonen, og inn på et 110mm hovedavløpsrør. Dette hovedavløpsrøret er avløp fra bad/toalett i naboseksjonen, og det er ikke opplyst om problemer med dette. Problemet med tilstoppelser antas derfor å ligge i det 75mm avløpsrøret mellom hovedavløp og gulvsluk, da dette også har flere retningsendringer og er tilkoblet hovedavløpet med et T-bend.

Det anbefales å skifte ut den delen av 75mm avløpet fra sluket, som er tilgjengelig fra kjellerrommet, rense avløpet opp mot gulvsluket, og etablere et Y-bend inn på hovedavløpet, samt etablere en stakeluke.

Kjøper har i hovedsak anført at forholdet ved avløpet utgjør en mangel etter avhl. § 3-7, og vist til at selger har holdt tilbake opplysninger om tilbakeslag fra sluk/avløp. I selgers egenerklæringsskjema hadde selger krysset av for at han ikke hadde kjent til feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende. Det fremgikk imidlertid av uttalelsene til leietakeren at tett sluk/avløp var et stort problem da han leide boligen, og at det ikke ble utbedret til tross for gjentatte forsøk. Videre var det tilbakeslag fra sluk/avløp første gangen kjøper skrudde på vannet på badet etter overtakelse.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 26 831 for utbedringskostnadene og honorar til takstmann, jf. avhl. § 4-12 annet ledd, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger opplysningssvikt, samt at forholdet uansett ikke ville ha innvirket på kjøpet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at selger ikke har hatt kjennskap til eller unnlatt å opplyse om forhold ved rørene. Etter at arbeidene ble utført i 2015 hevdet selger å ikke ha hatt problemer i tilknytning til dette.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Det ble lagt til grunn at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7 og vist til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at selger var kjent med problemer med avløp/sluk etter utbedringen av dusjkabinettet i 2015. Sekretariatet la videre til grunn at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Selv om selger hadde gitt et uriktig svar på spørsmål i egenerklæringen om tidligere feil ved avløp, ville ikke en opplysning om at dette var utbedret ha virket inn på avtalen, jf. FinKN-2018-562.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Sekretariatet har om problemet med avløpet uttalt følgende:

Etter sekretariatets syn er det ikke tilstrekkelig i seg selv at kjøper opplevde at vannet ved første gangs bruk fløt opp gjennom sluk(ene). Selv om det kan være noe påtakelig, hadde huset stått tomt en periode og rørene var gamle. Dette kan føre til at det tetter seg fra en periode til en annen. Selger anfører for øvrig at han omtrent en uke før visning lot vannet i dusjen stå på med fullt trykk et par minutter for å se at det ikke var noen lekkasje, og vannet skal ha rent som normalt gjennom avløpet.

Leietakers forklaringer om hvordan det var i perioden etter 2015 med tanke på eventuelt tilbakeslag fra hovedsluk(ene) – da så vidt forstås sluket i selve dusjkabinettet ifølge selger ble skiftet for å forhindre lekkasje – er ikke klare. Hovedproblemet synes å ha vært avrenningen fra dusjkabinettet, hvor det (mest sannsynlig) fremstår som at det feilaktig har vært trodd fra både leietaker og selger at problemet har ligget mellom dusjkabinettet og sluket. Leietaker har vist til bend på dette røret (som ikke er det samme som bend på avløpsrøret under hovedsluket). Det vi forstår leietaker sier om hovedsluket er at "det rant også til tider dårlig i selve sluket". Det er ikke det samme som at det har vært tilbakeslag på badegulvet fra hovedsluket, eller at dette er noe han har gjort selger spesielt oppmerksom på.

Ut fra vår skriftlige saksbehandling, kan vi ikke se at bevisbyrden er oppfylt for at selger skal ha kjent til at det var problemer med avløp/sluk etter utbedringen av dusjkabinettet i 2015.

Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Leietakers beskrivelse av problemet er noe uklar, og selger har ikke bebodd leiligheten de senere år. Kunnskapskravet i avhl. § 3-7 kan ikke anses oppfylt, og det foreligger ikke mangel etter denne bestemmelsen.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-8, er nemnda enig med sekretariatet i at det isolert sett er gitt feil opplysninger i egenerklæringsskjemaet når det fremgår at det ikke er foretatt noen reparasjoner på badet. Selger har erkjent at røret mellom dusj og sluk ble staket opp i 2015. Nemnda er imidlertid også enig med sekretariatet i at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 medfører at det likevel ikke foreligger en mangel. En opplysning til kjøper om denne reparasjonen kan ikke antas å ha hatt noen betydning for avtaleinngåelsen.

Det foreligger etter dette ingen mangler grunnet opplysningssvikt, og selskapet gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).