

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-843

21.11.2018

Protector Forsikring ASA

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

Tilbakeslag fra avløpsrør – uriktig opplysning om "*alt utbedret*"? – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig i Rana kommune fra 1966 ble solgt "som den er" for kr 3 785 000, og overtatt av kjøper 12.9.17. Ved salget ble det opplyst om rørfornyelse i 2016/17 utført av fagfolk. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger bl.a. om "*tilbakeslag i avløp. Alt utbedret*". Noen dager etter overtakelsen opplevde kjøper tilbakeslag i sluk. Kjøper reklamerte til selskapet og hevdet at selger hadde gitt uriktige opplysninger. Selskapet avsto kravet og viste til at arbeidene selger hadde opplyst om faktisk var utført og at det forelå dokumentasjon på dette. Nemndas flertall kom til at det var gitt en uriktig opplysning, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 32 447, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av tilbakeslag fra avløpsrør, jf. avhl. § 3-8.

Boligen ble oppført i 1966. I salgsprospektet ble det bl.a. gitt følgende opplysninger:

- Rørfornyning foretatt på kloakkledning i 2016 og 2017
- Rør-i-rør system med vannfordelingsskap montert på bad i kjeller

Videre siteres fra salgsprospektets overskrift "*vei, vann og avløp*":

- Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
- Rørfornyning ble utført på avløpsledningen i 2016 og 2017.
- Utført av fagfolk, og kvittering og garanti foreligger.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "*ja*" på spørsmål om kjennskap til "*om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?*", og bemerket:

Tilbakeslag i avløp. Alt utbedret av firma (H) og (E). Alle kloakkrør er fornyet/byttet ut i hele huset og ut til kommunal ledning. Se vedlegg til megler for BEVIS, på RØRFORNYELSE

Selger opplyste videre at det var "*utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år*", samt at arbeidet var utført "*kun av faglærte*". Under overskriften "*firmanavn*" oppga selger firma H. og E. Videre redegjorde selger for hva som var blitt gjort av hvem og når:

(H) firma fra (B) og (E) firma har lagt inn nye kloakkrør i hele huset og ut til kommunal ledning. Megler har RØRFORNYELSE BEVISET.

I boligsalgsrapporten vedlagt salgsprospektet ble det bl.a. gitt følgende opplysninger:

- Boligen er oppgradert å modernisert siden byggeåret og det som er gjort er:
- Kjelleren er oppgradert og modernisert og det er etablert utleiedel med egen inngang.

...

- 2017 Ny rørfornyning i stikkledning fra boligen og til kommunalt nett. Ble utført etter at Takstmannen var på befaring

Boligsalgsrapportens punkt "*Avløp og vannrør*" ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 med følgende kommentar:

Boligen har:

- Vannrør av rør i rør system med vannfordelingsskap montert på badet i kjelleren.
- Avløp av plast innvendig i boligen

...

Avløpsrør ligger skjult i boligen å var vanskelig å inspisere.

"*Vann og avløp (stikkledninger)*" ble gitt TG 1 med følgende kommentar:

Stikkledninger består av:

- Soilrør fra byggeår.
- Vannrør trolig av kobber eller galvanisert jernrør.

...

Avløpsrørene er utbedret med rørfornyning. Dette ble gjort etter Takstmannen var på befaring.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 785 000 ved kjøpekontrakt datert 24.8.17, og overtatt av kjøper 12.9.17.

Noen dager etter innflytning opplevde kjøper tilbakeslag i sluk. Dette ble forsøkt utbedret med rørråpner, uten at problemet bedret seg. Den 5.10.17 mottok kjøper en tekstmelding fra leietaker hvor det ble opplyst om problemer med kloakken.

Det ble fremlagt et udatert notat fra firma E. hvor det fremgikk:

Viser til befaring (...) den 10/10.

I forbindelse med problemer med avløpsrørene ble det utført en kamerakontroll av avløpsrørene. Det som man ser da er at tilstoppingene er i grenpunkter til wc i hybeldelen. Dette er et gammelt grenrør som er gjenåpnet etter rørfornyning.

Problemet synes å være at grenrøret ligger flatt og grener 90 grader inn på det rehabiliterte hovedstrekket.

Vårt forslag til løsning er å ta seg ned på grenpunktet og bytte dette ut med en nytt plastgrenrør som grener 45 grader inn på hovedstrekket. På denne måten vil man unngå at papir o.l stopper opp i grenpunktet.

Firma E. ga et pristilbud på utbedring av bunnledning til kjøper på kr 23 938 inkl. mva. Kjøper innhentet videre et pristilbud fra B. AS for materialer på kr 8 509 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at selger ga uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8. Kjøper viste til at det ikke var riktig at problematikken forbundet med tilbakeslag fra avløp var utbedret, og påpekte at det kunne foreligge en mangel etter avhl. § 3-8 selv om selger var i god tro og ikke kunne klandres for å ha gitt uriktige opplysninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 32 447, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Opplysningen om at "*alt er utbedret*" var ikke uriktig. Selger hadde etter rørfornyelsen aldri opplevd tilbakeslag i avløp, og har ikke hatt noen grunn til å tro at ikke alle rør ble tilfredsstillende fornyet. Problemet med det aktuelle grenrøret hadde ikke sammenheng med selve rørfornyingen ettersom røret var fra byggeår.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet bemerket at opplysningene gitt i egenerklæringsskjemaet måtte forstås i lys av selgers subjektive kjennskap til boligen, og at det ikke var holdepunkter i saken som kunne tilsi at selger var kjent med at rørfornyelsen ikke hadde utbedret problemet, jf. FinKN-2018-127.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til "om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?", og bemerket:

Tilbakeslag i avløp. Alt utbedret av firma (H) og (E). Alle kloakkrør er fornyet/byttet ut i hele huset og ut til kommunal ledning. Se vedlegg til megler for BEVIS, på RØRFORNYELSE

Kjøper opplevde likevel tilbakeslag i avløpet kort tid etter overtakelsen. Rørene ble kontrollert av E. AS, som avdekket følgende:

I forbindelse med problemer med avløpsrørene ble det utført en kamerakontroll av avløpsrørene. Det som man ser da er at tilstoppingene er i grenpunkter til wc i hybeldelen. Dette er et gammelt grenrør som er gjenåpnet etter rørfornyning.

Problemet synes å være at grenrøret ligger flatt og grener 90 grader inn på det rehabiliterte hovedstrekket.

Vårt forslag til løsning er å ta seg ned på grenpunktet og bytte dette ut med en nytt plastgrenrør som grener 45 grader inn på hovedstrekket. På denne måten vil man unngå at papir o.l stopper opp i grenpunktet.

Eiendommen har en mangel etter avhl. § 3-8 når det er forhold ved den som ikke svarer til opplysning som selger har gitt til kjøper. Mangelen er forskjellen mellom den opplyste og den faktiske tilstand. Regelen er som utgangspunkt objektiv og gjelder uansett årsaken til at opplysningene var uriktige. Det kan altså foreligge en mangel selv om selger ikke kan klandres for å ha gitt en uriktig opplysning og er i god tro. Dette er en viktig forskjell i forhold til avhl. § 3-7, hvor det er en forutsetning at selger kjente eller måtte kjenne til de faktiske forhold.

Det sentrale spørsmålet for nemnda blir om opplysningen "alt utbedret" i relasjon til tilbakeslag i avløp, må anses som uriktig i lys av den feilen som ble avdekket – nemlig flatt grenrør. På den ene siden viser den avdekkede feilen at ikke "alt" vedrørende tilbakeslag i avløpsrørene var blitt utbedret. På den andre siden var det flate grenrøret en svakhet ved konstruksjon som først ble avdekket ved kamerakontroll av rørene etter overtakelsen. Avgjørelsen må etter nemndas syn bero på en konkret tolking av de opplysningene som ble gitt fra selgers side, herunder hvor langt det er rimelig og naturlig å strekke formuleringen om at "alt" som gjelder tilbakeslag i avløp ble utbedret.

Nemnda har delt seg i spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. § 3-8.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Sogn, Olsen, Hafnor og Sørliie – bemerker:

Flertallet har, riktignok under noe tvil, kommet til at det foreligger en mangel grunnet uriktige opplysninger. Flertallet legger særlig vekt på at opplysningen om "alt utbedret" var direkte knyttet opp mot et spesifikt forhold: Tilbakeslag i rør. Videre ble opplysningen ledsaget av formuleringen "Alle kloakkrør er fornyet/byttet ut i hele huset og ut til kommunal ledning", og uttrykket "rørfornyelse" var inntatt med store bokstaver. Dette, sammen med opplysningen om at fagfolk hadde utført dette, trekker etter flertallets syn i retning av at "alt utbedret" må sies å omfatte enhver feil ved avløpsrørene som kunne tenkes å forårsake tilbakeslag. Ingen forbehold eller reservasjon ble tatt, og opplysningene ga kjøper en klar forventning om at alle feil og svakheter relatert til tilbakeslag av avløpsvann var blitt utbedret.

Flertallet tilføyer på generelt grunnlag at en opplysning om "alt" er utbedret ikke nødvendigvis betyr at selger svarer for alle varianter av feil som på en eller annen måte kan knyttes til dette forholdet. Det må i det enkelte tilfellet foretas en konkret vurdering av de gitte opplysningene og hvor nær sammenheng – eventuelt hvor upåregnelig – den aktuelle feilen er i relasjon til disse.

Flertallet har videre kommet til at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 er oppfylt, og viser i denne sammenheng til at tilbakeslag av avløpsvann har et ikke helt ubetydelig skadepotensial og til at et velfungerende avløp er en sentral funksjon på baderommet.

Mindretallet – bestående av Skramstad og van der Lagen-Larsen – bemerker:

Mindretallet har kommet til at det ikke kan anses å foreligge en mangel etter avhl. § 3-8.

Mindretallet mener opplysningen om at "alt" var utbedret ikke kan strekkes så langt at den også kan sies å dekke en mer eller mindre skjult feil ved avløpsrørene. Selgers opplysning om at alt ble utbedret må tolkes i lys av den konkrete utbedring av de feil som han var kjent med, og dette omfattet ikke grenrørene.

I tråd med flertallets syn skal det utmåles et prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er krevd kr 32 447 for utbedring av feilen. Kravet legges til grunn som dokumentert og godtgjort.

Det er i tillegg krevd forsinkelsesrente fra 11.1.18 (tretti dager etter påkravstidspunktet), som også tilkjennes.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper 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).