

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-878

29.11.2018

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – vanntrykk – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En enebolig i Os kommune oppført i 1975 ble "solgt som den er" og overtatt av kjøper 1.8.17. Kjøper oppdaget flere forhold ved boligen på tidspunktet for overtakelse, herunder bl.a. utett tak, dårlig vanntrykk og feil ved el-anlegg. Kort tid senere oppdaget kjøper en jordkabel som lå delvis over terreng ved boligen/garasjen. Selskapet har oppgitt at selger har erfart dårlig vanntrykk, men at det var individuelt hvorvidt dette ble oppfattet som et problem, og selskapet anførte at selger ikke kjente eller måtte kjenne til de påberopte forholdene. Selskapet anførte videre at opplysningene uansett ikke var egnet til å virke inn på avtalen og viste til boligens byggeår og risikoopplysninger som fremgikk i salgsdokumentasjonen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selskapet, jf. avhl. § 3-7, for følgende forhold:

- Dårlig vanntrykk
- Utett tak
- Jordkabel over terreng
- Feil ved el-anlegg

Boligen er en enebolig i Os kommune oppført i 1975.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Boligen holder for det meste eldre standard og det må påregnes rehabilitering

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at de hadde bodd i boligen i 36 år. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært feil ved bad/våtrom, og bemerket i pkt. 1:

Iflg. Taksmann er det fukt lekkasje

Selger har videre svart "*Ja – kun av faglærte*" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom de siste 10 år, og bemerket at arbeidet var utført av "*Byggm. (..)*" og kommenterte videre "*Alt OK*". Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til utettheter ved tak, etc. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeider eller kontroll på el-anlegget, svarte selger "*Ja – kun av faglærte*" og bemerket:

Os (..) – BKK

Byttet jordfeilbryter i 2017.

Funnet i orden

Videre har selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært feil ved eller kontroll av vann/avløp.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, fremgikk følgende:

Bygningen er konstruksjonsmessig i sin opprinnelige utførelse fra byggeår. Av hovedpunkter for bygningens tilstand kan nevnes fukt i gulv og vegger mot grunn i underetasjen, at baderommet og vaskerommet i underetasjen må påregnes pusset opp/renovert, det må påregnes en del oppussing av overflater, og at det må skiftes en del vinduer. Baderommet i hovedetasjen ble pusset opp for ca. 2 år siden.

...

Boligene holder for det meste eldre standard.

I tilstandsrapporten ble takkonstruksjon og takteking gitt tilstandsgrad (TG) 2, med opplysninger om at takkonstruksjon virket å være i bra stand, men at taktekingen var noe tilgrodd og hadde normal slitasje. Badet ble gitt TG 3, og følgende opplysning ble gitt:

Det ble registrert at overgang vegg/gulv rett ved sluket ikke er tett og at det rant vann fra dette hullet og ned i sluket under befaringen.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fukt i gulvet under befaringen.

El-anlegget ble ikke vurdert i tilstandsrapporten, men det ble påpekt at boligen hadde sikringsskap med skrusikringer.

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 9.6.17, og overtatt av kjøper 1.8.17.

Ved overtakelsen oppdaget kjøper flere mangler ved boligen. Kjøper avdekket at taket var utett, at det var dårlig vanntrykk og feil med el-anlegg. I overtakelsesprotokollen kom kjøper med følgende merknader:

Vaskemaskin er fjernet vi har avtale på at jeg skal beholde, en lysarmatur fra stua og kabel er kuttet og er litt farlig, dårlig vann trykk når bruker vann på to forskjellige plass, farlig strøm kabel i kjeller leilighet, knust 3 takstein.

Kjøper tok kontakt med sitt boligforsikringsselskap som rekvirerte takstmann B. som i sin rapport konkluderte med at taket var utett som en følge av at takstein var knust eller hadde flyttet på seg, og at undertaket var utett.

Kjøper oppdaget deretter en synlig kabel ved boligen/garasjen da denne lå delvis over terreng. Kjøper henvendte seg til O. Elektro, som i sin befaringsrapport oppga:

Kursen som forsyner garasjen er ikke forskriftsmessig utført og må utbedres.

Kabeltypen ligger delvis synlig over terreng flere steder.

Feil kabeltype er brukt. Den kabeltypen har ikke egenskapene som kreves av jordkabel.

Kjøper kontaktet E. VVS i forbindelse med utredning av dårlig vanntrykk, og det fremgikk av skaderapporten:

Bad i kjeller:

Her har det vært utført noe arbeid allerede. Er under riving.

Under riving er det oppdaget en STOR vannlekasje på rør i grunn opp i vegg. Denne er lappet med slange og slange klemmer. Dette er ikke gjort av en fagmann. Dette har vært lenge. Det har foretaket store skader i grunn og er en årsak til at vanntrykket i huset generelt er dårlig. Hvor stort omfanget er vet vi ikke før kjeller gulvet meisles.

(Bilde) Tydelig prøvd å dekkes til med silikon.

...

Har vært utbedret en lekkasje på eksisterende kobberrør. Kobber/gjengerør i grunn.

Selskapet gjenga selgers forklaring i saken:

Hva gjelder dårlig vanntrykk i boligen, har selger forklart at de er kjent med at når man tapper vann i kjelleren blir det noe dårlig vanntrykk oppe.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger flere feil og mangler ved boligen, og dette ble blant annet bemerket ved overtakelse. Kjøper har anført at utett tak, dårlig vanntrykk og problemer med strøm utgjorde en mangel. Kjøper anførte at de aktuelle feilene ikke var påregnelige ved kjøpet, og viste til de fremlagte skaderapportene. Kjøper viste videre til at naboen hadde forklart at han gjentatte ganger hadde fortalt selger at jordkabelen til garasjen måtte graves ned.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at el-anlegget var fra byggeår, og at det måtte anses påregnelig med utbedringer. Selskapet viste til at boligen var fra 1975 og at det fremgikk av salgsdokumentasjonen at rehabilitering måtte påberegnes. Vedrørende vanntrykket bemerket selskapet at selger hadde hatt kjennskap til dette, men anførte at opplevelsen av dårlig vanntrykk var individuelt og at dette kunne påvirkes av endret bruk. Ytterligere anførte selskapet at det fremgikk klare risikoopplysninger om badet i underetasjen. Selskapet påpekte at den aktuelle vannlekkasjen som kjøpers rørlegger nevnte i sin rapport var den samme som selger opplyste om i egenerklæringsskjemaet. Selskapet anførte at opplysningen uansett ikke var egnet til å virke inn på avtalen. Hva angikk vannlekkasje fra taket, anførte selskapet at selger ikke har hatt kjennskap til dette.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet la til grunn at selger hadde vært kjent med dårlig vanntrykk, og at selger måtte ha kjent til lekkasjen som var ufagmessig utbedret, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet ga selskapet medhold for de øvrige forhold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel grunnet dårlig vanntrykk, utett tak, jordkabel over terreng og feil ved det elektriske anlegget, jf. avhl. § 3-7.

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en 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. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

For så vidt gjelder jordkabelen, forstår nemnda det slik at denne ble lagt i forbindelse med oppføring av garasjen i 2007. Det fremgår av sakens opplysninger at det er benyttet feil kabeltype og at denne ikke er forskriftsmessig utført. Kjøper oppdaget at kabelen lå over terreng etter et kraftig regnskyl i forbindelse med klipping av plenen. Nemnda forstår faktum slik at jordkabelen lå skjult forut for det nevnte regnskyllet. Slik nemnda ser det, er det ikke konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var benyttet feil kabeltype og/eller at denne ikke var forskriftsmessig utført. Videre foreligger det heller ikke konkrete holdepunkter for at selger har forsøkt å skjule jordkabelen. Kjøper har for nemnda anført at naboen i samtale med ham har opplyst at selger flere ganger ble konfrontert med at plasseringen av jordkabelen var ulovlig, samt at selger hadde gjort arbeidene selv. Nemnda bemerker at opplysningene om hva naboen skal ha tatt opp med selger, samt hvem som har utført de nevnte elektriske arbeidene, er

udokumentert. Da saksbehandlingen for nemnda er skriftlig, kan ikke nemnda legge avgjørende vekt på kjøpers opplysninger på dette punktet. Slik nemnda ser det, foreligger det følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

For så vidt gjelder utettheter ved taket og feil ved det elektriske anlegget, har selger opplyst at han ikke var kjent med de anførte feilene. Ut fra opplysningene som var gitt ved salget, legger nemnda til grunn at både taket og det elektriske anlegget var fra boligens byggeår (1975). Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte feilene. Det fremgår av skaderapporten for utetthetene ved taket, at forholdet synes å ha utviklet seg over tid. Det er ikke sannsynliggjort at vannlekkasjen fra taket hadde materialisert seg i selgers eiertid, og det må følgelig legges til grunn at skadene først ble synlige etter kjøpers overtakelse av boligen. Hva gjelder det elektriske anlegget, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det foreligger konkrete feil på dette. Og selv om det legges til grunn at det foreligger feil ved det elektriske anlegget, kan ikke nemnda se at en eventuell opplysningsmangel på dette punktet har virket inn på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Det vises til at det elektriske anlegget er fra byggeåret, og det er i salgsdokumentasjonen ikke opplyst om at det er foretatt utbedringer av anlegget etter dette. På denne bakgrunn var det påregnelig for kjøper at det var nødvendig med utbedringer/utskiftninger av det elektriske anlegget. Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 når det gjelder utettheter på taket og det elektriske anlegget.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet dårlig vanntrykk, herunder ufagmessig utbedring av lekkasje fra rør.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Av skaderapporten utformet av E. VVS AS går det frem at det var stor lekkasje fra rør i grunn og opp i vegg som har vedvart lenge. Det går videre frem at røret er forsøkt utbedret med slange og slangeklemmer, og at dette ikke er utført av faglærte. Det vises bl.a. til bruk av store mengder silikon. Fagkyndig beskriver lekkasjen som årsak for det dårlige vanntrykket og det har medført store skader i grunnen. Spørsmålet blir i det videre om *"selger kjente eller måtte ha kjent til"* tidligere vannlekkasje og ufaglært arbeid på vannrør, og om kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om dårlig vanntrykk, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er beskrevet å ha et gjennomgående rehabiliteringsbehov, videre fremgår det flere risikoopplysninger vedrørende badet i underetasjen, og badet er gitt TG 3 i tilstandsrapporten. Denne form for risikoopplysninger fritar imidlertid ikke selger fra å opplyse om konkrete feil eller mangler ved boligen som krever tiltak uavhengig av generell oppussing av boligen, se bl.a. FinKN-2014-421 og FinKN-2014-117. Det er videre klart av nemndspraksis at opplysninger om ufaglært arbeid er en omstendighet kjøper har en rettmessig grunn til å få opplysning om, se bl.a. FinKN-2017-175.

Nemnda er enig med sekretariatet i beskrivelsen av de faktiske forhold og av de rettslige utgangspunktene. Slik saken er opplyst for nemnda, finner nemnda imidlertid at det hefter stor usikkerhet ved hva som er årsaken til det dårlige/reduerte vanntrykket i boligen. Det er også etter nemndas syn uklart hvor dårlig/reduert vanntrykket er. For så vidt gjelder årsaken til det dårlige/reduerte vanntrykket, vises til kjøpers merknader etter sekretariatets avgjørelse. Kjøper opplyser her at *"hele vanninstallasjon på huset er byttet med ny rør i rør Sanipex, ny fordelskap Sanipex alle rørene i underetasje er fjernet"*. Selv etter at disse arbeidene er gjort, opplyser kjøper at det oppleves utfordringer med vanntrykket. Dette kommer etter det opplyste til uttrykk når det tappes vann to forskjellige steder i hovedetasjen. Videre finner nemnda at det er vanskelig å ha en bestemt oppfatning av hvor dårlig/reduert vanntrykket er. Selskapet har opplyst at selger aldri har oppfattet vanntrykket som unormalt eller dårlig, men de har erfart at trykket reduseres når man tapper vann i begge etasjene. Nemnda bemerker at det ikke er unormalt – og det foreligger heller ikke opplysningsplikt om – at vanntrykket reduseres noe når man benyttet to vannkilder samtidig i en bolig. Det må anses som vanlig at det i slike tilfeller vil oppleves noe redusert

vanntrykk. Men dersom vanntrykket reduseres mer enn det som må anses å være normalt, vil det etter nemndas skjønn være noe som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om. I denne forbindelse må det hensyntas at det kan være subjektivt når man opplever reduksjon i vanntrykket som problematisk, noe som også kan være påvirket av hvor mange personer som er i husholdningen. Slik saken er opplyst, finner nemnda ikke at det er sannsynliggjort av kjøper at det foreligger opplysningsplikt om vanntrykkets beskaffenhet i denne saken.

Det er på det rene at det er foretatt en ufagmessig utbedring av rørene i underetasjen ved bruk av slange og slangeklemmer. Nemnda bemerker at dette er forhold som det foreligger opplysningsplikt om, jf. avhl. § 3-7. Slik saken er opplyst for nemnda, må det legges til grunn at nevnte utbedring av rørene er utført for lenge siden. Boligen er oppført i 1975, og selger kjøpte boligen i 1981. Slik saken er opplyst, finner nemnda det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de ufagmessige arbeidene. Videre må det ut fra de foreliggende opplysningene legges til grunn at det i salgsdokumentasjonen var opplyst om lekkasjen fra den ufagmessige utbedringen. Det vises til at det i tilstandsrapporten under punktet om badet i underetasjen var opplyst at *"det ble registrert at overgang vegg/gulv rett ved sluket ikke er tett og at det rant vann fra dette hullet og ned i sluket under befaringen"*. Selgers egenerklæringsskjema må også forstås slik at det i punkt 1 er henvist til nevnte lekkasje. Slik nemnda ser det, er det sannsynliggjort at lekkasjen som omtales i tilstandsrapporten og egenerklæringen kommer fra den ufagmessige utbedringen av rørene, som nevnt over.

Nemnda har etter dette komme til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, verken for så vidt gjelder den ufagmessige utbedringen av rørene eller når det gjelder vanntrykket i boligen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).