

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-939

14.12.2018

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved avløpsrør fra bod – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En eierseksjonsleilighet fra 1925 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 5,7 mill. ved udatert kjøpekontrakt våren 2016. I egenerklæringen oppga selger å ikke være kjent med blant annet feil ved avløp. En bod innredet som garderobe ved salget hadde tidligere vært et toalettrom. Etter overtakelsen installerte kjøper en vaskemaskin i boden, og avdekket da at avløpsrøret fra rommet var kappet et sted i etasjeskillet. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om kjennskap til at avløpet var defekt, og viste bl.a. til et referat fra et sameiermøte i 2008 som omtalte lekkasje fra toalettrommet. Selger hadde også svart uriktig på spørsmål om kjennskap til feil ved avløp i egenerklæringen. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til at selger kun var kjent med at et toalett hadde blitt fjernet i 2007/08, og at avløpsrøret da hadde blitt plombert av rørlegger. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader på kr 57 629 samt kr 14 005 for inspeksjoner av rørlegger.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selskapet som en følge av defekt avløpsrør i bod, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Eiendommen er en eierseksjonsleilighet oppført i 1925.

Prospektet opplyste under punktet "*standard*":

Pent flislagt badrom bestående av flis på gulv og mosaikk på veggene i dusjsone. Vegghengt toalett, servant med underskap og dusjnische. Opplegg vaskemaskin.

Selger hadde svart "*nei*" på egenerklæringens spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid ved vann og avløp. Selger oppga å ha eid leiligheten siden 2005.

Leiligheten har en bod som ved salget var innredet som en garderobe. Ifølge kjøper, spurte kjøper på visning om det ville la seg gjøre å sette inn vaskemaskin i den aktuelle boden, som tidligere hadde vært et toalettrom. Megler eller selger skal da ha svart bekreftende på dette.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 700 000 ved udatert kjøpekontrakt våren 2016. Boligen ble overtatt av kjøper den 2.5.16.

I forbindelse med at kjøper skulle koble vaskemaskinen til vann og avløp i boden, viste det seg at avløpsrøret var kappet et sted i etasjeskillet. Det oppsto ved bruk av vaskemaskinen en fuktskade hos beboer i underliggende etasje. Kjøper innhentet rapport fra rørlegger J. som skrev i e-post den 5.12.17:

Undertegnede ble tilkalt pga lekkasje fra 2 etasje og ned til 1 etasje ved bruk av vaskemaskin. Det viser seg at rørene er kuttet i 1 etasje ved modernisering av leiligheten i første etasje. I 2 etasje er det ingen tegn til at

rørene er kuttet i etasjen under så det var helt naturlig at rørlegger og byggherre trodde at avløpet i klosett rommet fungerte. Ved tv kontroll er dette røret kuttet i etasjeskille. Fant ingen dokumentasjon på plan og bygg at røret var plugget eller fjernet. Dette skulle normalt sett vært fjernet helt opp og da ville dette utløst byggesak da røret brøt brann skillet. Det er helt normalt og logisk samt godt håndverk skikk å fjerne hele avløps rør så ingen kobler seg på kuttete rør og lager skade på eiendommer.

Utbedringskostnadene utgjorde ifølge fakturaer fra rørlegger J. kr 57 629. I tillegg har kjøper hatt utgifter til inspeksjoner for å avdekke skadene på henholdsvis kr 8 005 og kr 6 000.

Kjøper fremla et referat fra sameiermøte den 20.5.08, samt fakturaer for utført arbeid i boligen i tilknytning til en vannskade fra toalettrommet i 2008.

Selger forklarte at han ikke hadde noen kunnskap om at avløpet ikke var i orden, da det aldri hadde blitt brukt i hans eiertid. Selger forklarte at toalettet hadde blitt fjernet etter en vannskade i 2007, og at arbeidet var utført av faglærte.

Kjøper har anført at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om at avløpet var defekt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det var ingen rimelig grunn til at man eide en leilighet over tid uten å undersøke vann og avløp. Vannskaden i 2008 sannsynliggjorde etter kjøpers syn at selger var kjent med at avløpet var defekt. Videre var selgers svar på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til feil ved avløp uriktig.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 57 629, jf. avhl. § 4-12, samt erstatning på kr 14 005 for undersøkelser av rørlegger.

Selskapet har anført at kjøper har reklamert for sent etter avhl. § 4-19 da det ble reklamert først over ett år etter overtakelse. I alle tilfeller avviste selskapet at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Arbeider på rør i forbindelse med en lekkasje før toalettet ble fjernet og røret plombert utgjorde ingen opplysning som en kjøper hadde grunn til å regne med å få, rommet var uansett solgt som en bod og innredet som garderobe for oppbevaring av klær. Det var først i den senere tid at det hadde kommet frem at den underliggende leiligheten hvor avløpet var kappet ble totalrenovert i perioden 2011 til 2016. Selger hadde aldri blitt gitt opplysninger om at avløpet hadde en defekt. Selger kan ikke svare for arbeider gjort i underliggende leilighet ved en eventuell renovering, og vilkåret om at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, var dermed ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert, kunne ikke sekretariatet se at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger som hadde innvirket på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på grunn av ikke fungerende avløp på innredet bod, som tidligere var et toalettrom. Etter bestemmelsen 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. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og den kan dermed kun vurdere saken ut i fra de fremlagte dokumentene.

Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det i salgsdokumentasjonen er gitt en uriktig opplysning om eiendommen, og den uriktige opplysningen ville ha innvirket på kjøpsavtalen.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Slik saken er presentert for oss er det kun det avkappede avløpet i etasjeskillet som anføres i klagen at utgjør en mangel. Selger forklarer at han ikke har kjent til dette forholdet. Vi finner ikke tilstrekkelige holdepunkter for ikke å legge til grunn selgers forklaring. Det er ikke for oss dokumentert noen holdepunkter som tilsier at selger kjente eller måtte ha kjent til forholdet.

Så vidt vi forstår saken har selger brukt boligen på alminnelig vis til tross for at avløpet var kappet. Det vil etter vårt syn være å strekke kravet til selger kjennskap til egen bolig for langt at han skal ha kjennskap til skjulte feil som har sitt utspring i tiltak gjort i leiligheten under. Hvorvidt selger har blitt opplyst om forholdet av nabo i leiligheten under er ikke mulig for oss å ta stilling til. Vi kan dermed ikke se at selger har misligholdt sin opplysningsplikt.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til det sekretariatet her fremholder.

Kjøper har også anført at uavhengig av om avløpsrøret var kuttet i etasjeskillet, er det et faktum at avløpet var plumbert slik at det ikke fungerte. Dette var i seg selv en opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Nemnda viser i denne forbindelse til at det aktuelle rommet på salgstidspunktet var innredet som en bod, og det var også markedsført som dette. Kjøper hadde følgelig ingen forventning om at rommet kunne fungere som noe annet enn en bod. Slik saken er opplyst for nemnda, kan det ikke legges til grunn at verken selger eller megler har gitt kjøper forventninger om at boden kunne innredes som et vaskerom. Selv om det eventuelt legges til grunn at selger har gitt ufullstendige opplysninger om plomberingen etc. av avløpsrøret, kan ikke nemnda se at det kan legges til grunn at de ufullstendige opplysningene har virket inn på kjøpsavtalen slik denne saken ligger an.

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Det er etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

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), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).