

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-129

15.2.2019

Protector Forsikring ASA

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

43 år gammel bolig – dårlig vanntrykk – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Et rekkehus i Ålesund oppført i 1974 ble solgt "som den er" for kr 2,82 mill. og overtatt av kjøper den 11.12.17. Kjøper avdekket etter overtakelsen at det var dårlig vanntrykk i kranene. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at forholdet måtte ha vært kjent for selger. Selskapet avviste ansvar i saken under henvisning til at vanntrykk oppleves subjektivt og at vannrørene var opplyst å være fra byggeåret. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om erstatning kr 255 093, samt saksomkostninger på kr 140 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av dårlig vanntrykk, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er et rekkehus i Ålesund kommune oppført i 1974.

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

- Vannrør i glødde kobberør. Fornyet i bad i U.etasje. Nye rør fra vegguttak til armaturer i wc-rom og kjøkken ved oppussing.
- Avløpsrør i plast, mulig skjulte rør i PVC.

I eierskifterapporten som forelå ved salget fremgikk blant annet følgende om "VVS":

Ledningsnett; Vannrør i glødde kobberør. Fornyet i bad i U.etasje. Nye rør fra vegguttak til armaturer i wc-rom og kjøkken ved oppussing.

Avløpsrør i plast, mulig skjulte rør i PVC.

Sanitærutstyr; WB med volum ca 200 liter, montert ca 2004. Stoppekran i vaskerom. Montert vannmåler ca 2005.

...

Vannrør i kobber og avløpsrør i PVC har anbefalt brukstid 30 år. Rør fra byggetidspunktet har oppnådd alder ca 45 år. Gjenstående teknisk levetid er usikker, og oppgradering må påregnes. Bereder har utgått anbefalt brukstid.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha bodd i boligen i ni år, samt at de hadde bodd i boligen de siste 12 månedene. Det ble krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjente til "om det er/har vært feil på vann/avløp".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 820 000 ved kjøpekontrakt datert 20.11.17, og overtatt av kjøper 11.12.17.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det var dårlig vanntrykk i kranene.

Kjøper fremla fagkyndig vurdering fra KWL. AS datert 7.3.18 hvor det fremgikk:

Vanntrykk i bolig er målt til 3bar på tidspunkt for besiktigelse. Der er ikke installert trykkreduksjonsventil på inntak vann. For måling av vannmengde ble følgende test utført på tappepunkt i vaskerom: Vi måler tid det tar å fylle en 10l bønne med vann. Resultat mer enn 2 min (120sekunder). Tappepunkt skal ihht sanitærreglement og Rørhandboka ha en samtidighet med 0,4 l pr sekund Dvs ihht dette oppsett skulle vi i løpet av 2min ha tappet; $0,4 \times 120 \text{ sek} = 48 \text{ liter vann}$.

...

Trykk målt på inspeksjons tidspunkt er ok, med vannmengde er vesentlig under normalen, omtrentlig 1/5.

...

Årsak skyldes med overveiende sannsynlighet tiltatt utvendig vannledning. Ihht tilgjengelig info er utvendig felles rørledning og stikkledning inn mot bolig av type galv rør. Type galv rør gror igjen over tid, med konsekvens at bolig/boliger mister vannmengde. Andre boenheter har oppgitt å ha tilfredsstillende vannmengde, og slik må en anta at årsak ikke ligger på felles utvendig ledning, men på boligens egen stikkledning inn mot hus.

Kjøper fremla pristilbud fra KWL. AS datert 6.6.18. Kostnadene til ny vannledning til eiendommen ble vurdert til kr 255 093.

Rørlegger J. AS foretok også en vurdering av rørene og vanntrykket. Han filmet ulike punkter i boligen og utarbeidet en rapport datert 31.7.18:

Det ble totalt tatt fem videoer som etter min faglige vurdering med tydelighet viser at selger må ha kjent til boligens manglende vannleveranser i forhold til normalt vanntrykk i boligen.

Kjøper har også fremlagt flere fakturaer fra KWL. AS samt videoer av vanntrykket ulike steder i boligen.

Selger opplyste via selskapet at de hadde bodd i boligen i åtte år, uten å ha opplevd vanntrykket som et problem.

Kjøper har i hovedsak anført at vanntrykket avviker på en slik måte at det må ha vært klart for selger at denne informasjonen ville være av betydning for kjøper, jf. avhl. § 3-7. Det ble videre anført at manglende opplysninger om vanntrykket hadde innvirket på avtalen, og kjøper viste til at vanntrykket bare var 1/5 av normalt, og at kostnaden for nytt vannrør var usikker og ville ha fått betydning ved salget. Kjøper har også anført at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og bl.a. vist til utbedringskostnadenes størrelse.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper ved salget ble opplyst om at vann- og avløpsrør var fra byggeår og dermed var gått ut på levetid. Videre viste selskapet til at vanntrykk er et forhold som kan oppleves svært subjektivt, noe som tilsa at kjøper skulle ha foretatt undersøkelser. Innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 var heller ikke oppfylt, ettersom det ble gitt negative opplysninger om boligens vann- og avløpssystem.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. På bakgrunn av rørenes alder og opplyst forventet levetid, var sekretariatet av den oppfatning at en evt. mangelfull opplysning om vanntrykket ikke ville ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på grunn av dårlig vanntrykk. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysning om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som

kjøperen hadde grunn til å regne med å få. For at det skal foreligge en mangel, må en kunne gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

Det var opplyst i eierskifterapporten at vannrør i kobber og avløpsrør i PVC har en anbefalt brukstid på 30 år, samt at rør fra byggetidspunktet hadde en alder på ca 45 år. Det var i tillegg presisert at gjenstående teknisk levetid var usikker og at oppgradering må påregnes. Når det var opplyst at rørene var 15 år eldre enn anbefalt brukstid, kan ikke sekretariatet se at kjøper kunne ha særlige forventninger til vann- og avløpsrørene. Det var helt påregnelig at rørene måtte oppgraderes, ettersom dette var opplyst om. Kjøpers fagkyndig vurderte også at årsaken til svekket vanntrykk er at rørene gror igjen over tid. Vi forstår dette slik at årsaken til det dårlige vanntrykket sannsynligvis har sammenheng med naturlig forringelse og slitasje over tid. Følgelig er dette etter sekretariatets vurdering innenfor den risiko som kjøper ble opplyst om i forkant av salg.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7 da innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Nemnda slutter seg til dette, og tiltrer også sekretariatets begrunnelse. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta endelig stilling til om det ble gitt ufullstendige opplysninger ved salget. Eventuelle ufullstendige opplysninger har uansett ikke virket inn på avtalen når det ses hen til opplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen om rørenes alder og forventet levetid. Det var påregnelig for kjøper at det forelå et oppgraderingsbehov, noe som også var opplyst i eierskifterapporten. Etter nemndas syn foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-7. For ordens skyld bemerker nemnda at den i nemndsmøtet har sett videoene som er innsendt av kjøper.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Selv om det kvantitative kravet er oppfylt, kan ikke nemnda se at det kvalitative kravet er oppfylt. Det vises til at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at rørene var fra boligens byggeår og at de hadde overskredet forventet levetid med 15 år. Videre var det opplyst at det var påregnelig med utbedringer av rørsystemet. Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).