

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-153

26.2.2019

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Frosne vannrør – reklamasjon 2 år etter overtakelse – avhl. § 3-7.

En enebolig i Steinkjer kommune oppført i 1901 ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill., og overtatt av kjøper den 29.4.16. Boligen besto av en eldre del og en tilbygget del med bad fra 2013. Det ble ved salget opplyst at det var innlagt nytt vann og avløp i 2009. Samtlige arbeider var utført av faglærte. Vinteren 2017 merket kjøper antydninger til at rørene frøs, og plasserte en varmeovn i kjelleren. Ifølge kjøper frøs rørene stadig oftere mot slutten av vinteren 2018, og den 9.5.18 sendte kjøper en reklamasjon til selskapet. Ifølge kjøper var det kjent blant naboer at tilknytning til de aktuelle rørføringene frøs, i overgangen mellom ny og gammel del av bygget. Kjøper anførte at det ble tilbakeholdt opplysninger om forholdene ved salget, og krevde utbedringskostnadene dekket. Selskapet avviste ansvar, og viste til at selger ikke hadde opplevd at rørene frøs etter at tilbygget baderom var ferdigstilt i 2013. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 59 750, samt forsinkelsesrente.

Skriv tekst.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av rør som fryser, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1901, med tilbygg fra 2013.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Opprinnelig eldre bolig omfattende oppgradert i senere år. Opplyst utført av betydning er:

Tilbygd boligen med nytt bad i 2013.

Innlagt nytt vann og avløp i 2009.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Rom under tilbygg på 8 kvm med målbar høyde med støpt gulv, vegger av pussede hilderplater på opprinnelig mur hvor den øverste delen er med lettklinkerblokker som ikke er pusset hverken ut eller innvendig.

...

Adkomst bare via luke i kjøkkengulv hvor det ikke er etablert stige ned. Bortsett fra nevnte forhold med litt råte på den ene enden i bærende bjelke ikke noe vesentlig å bemerke, men anbefales en tidvis kontroll da det virker å være noe fuktig klima. Tilbygd kjellerrom med en del ventiler, men alle var tettet. Åpning på noe anbefales, noe avhengig av årstider.

...

Stikkledning av plast med stoppekran til kjeller under badet. Innvendige rør ellers som rør i rør med fordelerskap på bad hvor det er tilkoblet overløpsrør fra og trolig alt skiftet i forbindelse med etablering av badet for ca. 2 år siden. Synlige avløpsrør også av plast og plastrør gjennom muren.

...

Utvendige rør opplyses også skiftet til offentlig ledning. TG 1.

...

Både vann og avløp fungerte ved enkel test på befaringsdag. Røranlegget er utover dette ikke kontrollert av den grunn at det krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2009. På spørsmål om det var utført arbeider ved baderommet hadde selger opplyst at *"bygget nytt bad i 2013"* og at arbeidene ble utført av navngitte fagkyndige. På spørsmål om det var utført arbeider ved vann/avløp hadde selger opplyst *"innlagt nytt vann og avløp i 2009"*, og at arbeidene var utført av et rørleggerfirma.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 900 000 ved kjøpekontrakt datert 19.4.16. Overtakelsen fant sted 29.4.16.

Ifølge kjøper oppdaget han vinteren 2017 antydninger til at rørene frøs, og plasserte en varmeovn i kjelleren. Kjøper har videre opplyst at rørene stadig oftere frøs mot slutten av vinteren 2018.

Den 9.5.18 fremsatte kjøper reklamasjon over at varmtvannet fryser.

Boligens baderom var plassert i tilbygget hvor varmtvannsbereder og rørsystemer kom ut fra kjellerrommet under tilbygget. Det ble observert at det var isolert rundt røret i overgangen mellom kjeller og 1. etasje. Denne isolasjonen dekket ca. 50-60 cm av røret helt oppe ved taket i kjeller. Det ble også observert en ovn som var montert i taket i kjelleren, ca. 20 cm fra vannrøret.

Ifølge kjøper opplyste naboene at det var kjent at rørene frøs.

Kjøper innhentet pristilbud fra firma S. på kr 27 296 for utbedring av forholdene.

I kommentar til selskapet i forbindelse med reklamasjonen har selger uttalt følgende:

Dette er helt ukjent for meg. Jeg har ikke opplevd at vannet fryser i den ny delen etter at tilbygget ble satt opp. Det skal sies at det har vært en ekstrem kald vinter i år, noe som sikkert vil ha innvirkning. Jeg kjenner heller ikke til isolasjon rundt rørene. men dette er kanskje noe håndverkere eller rørlegger har ordnet.

Kjøper fremla rapport av 13.12.18 fra takstmann A.:

Årsaken er lokalisert og dreier seg om luftlekkasje i overgang mellom grunnmur/gammel yttervegg. Ved åpning av konstruksjonen og fjerning av isolasjonen fra innvendig side viser bildet åpning direkte ut på grunnmur på grunn av manglende vindsperre (...). Kald trekk kommer opp i dette område som forårsaker at vannet fryser på kalde dager. Utbedring av dette bør skje fra innvendig side. Tilkost for utbedring skjer ved fjerning av veggoverflate og inngrep innover i konstruksjonen til trekk kan stoppes.

Kald trekk kommer også inn via grunnmur da øverste del av grunnmur ikke har poreetting av murblokkene verken på innvendig eller utvendig side.

I e-post av 19.12.18 fra rørlegger H. fremgikk:

Jeg (...) bekrefter å ha vært til stede i (boligen), for å tine frossent vannrør i krypkjeller under bad med (...) som kunde. Jeg tror dette skjedde vinteren 2012/13. Da ble det brukt en vifteovn i kjeller mot tak under fordelerskap. Det var flere synlige hull ut i grunnmuren der kald luft kom inn mot rør i kjeller.

Selger forklarte deretter følgende:

Som nevnt tidligere har jeg ikke hatt problemer med at vannet fryser i det nye tilbygget (badet). Jeg har også nevnt tidligere at dette er et gammelt hus fra 1901, så slike tilfeller kan oppstå av helt naturlig grunn ved

veldig kalde vintere som det var sist år. Men som sagt er jeg ikke kjent med dette problemet etter at det nye badet ble ferdigstilt. Jobben er utført i god tro og tillit til fagfolk. Men jeg kjenner ikke hvordan jobben er gjort, da jeg heller ikke er noen ekspert på dette området.

...

Jeg er fullstendig klar over at de har vært til bistand med hjelp til det tidligere. Men ikke etter at det nye tilbygget ble ferdigstilt. Det er der problemet ligger som jeg har forstått?

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha kjent til at vannrør fryser, og at manglende opplysning om dette ville ha virket inn på kjøpsavtalen. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 59 750, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist ansvar i saken. Det ble bl.a. vist til at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå en opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. §§ 4-19 og 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at vannrørene frøs, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på grunn av avvik ved rørene. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper hadde grunn til å 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 selger som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Kjøper har anført at selger må ha kjent til at rørene fryser. Det er bl.a. vist til at dette skal være kjent for naboer, og at det er montert en varmeovn i tilknytning til rørføringene i kjeller. Dette er imidlertid imøtegått av selger, som har opplyst at han var ukjent med forholdene. Etter hva vi forstår er rørarbeidene utført av faglærte. Slik saken er opplyst er det ingenting som tyder på at selger har hatt nærmere kjennskap til utførelsen, og eventuelle avvik. Det bemerkes for øvrig at det gikk om lag 2 år fra overtakelsen til kjøper opplevde at rørene frøs. Slik saken er dokumentert kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter som tilsier at selgers tilbakemelding i saken er uriktig. Vi kan dermed ikke se at det foreligger en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder da det også er dekkende for nemndas syn på saken. I klagen til nemnda er det vedlagt en uttalelse fra elektriker som opplyser at han har vært i boligen og tint frosne vannrør i kjelleren. Han *"tror dette skjedde i vinteren 2012/2013"*. Nemnda kan ikke se at dette er egnet til å endre nemndas syn på saken. Det fremgår av salgsdokumentasjonen at det ble bygd et nytt bad i 2013. Selger har fremholdt at han ikke har hatt problemer med frosne vannrør etter dette. Da nevnte elektrikers uttalelse er knyttet til vinteren 2012/2013, som må være før det nye badet ble bygget, kan ikke nemnda se at uttalelsen er i strid med selgers forklaring.

Nemnda har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda finner etter dette ikke grunn til å vurdere hvorvidt reklamasjonen er fremsatt i tide, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).