

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-169

14.3.2019

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje – sammenheng med egeninnsats? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En bygning fra 1953 i Nome kommune bestående av et butikklokale og to leiligheter ble solgt "som den er" for kr 1,475 mill. Ved salget ble det bl.a. opplyst at selger selv hadde skiftet avløp fra vaskemaskin til teknisk rom, men at faglært rørlegger hadde byttet avløp og vannrør fra kjeller og til kjøkken/vaskemaskin i 2. etg. Eiendommen ble overtatt av kjøper 26.4.18. Samme dag oppdaget kjøper en lekkasje fra 2. etg. og ned i butikklokalet i 1. etg. Vannlekkasjen hadde pågått over tid, og medført råteskader. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at det uansett forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger ikke var kjent med lekkasjen og at boligen var gammel. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel ved boligen, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 428 811.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle bygningen er oppført i 1953 i Nome kommune, og består av ett butikklokale i 1. etg. og to leiligheter i 2. etg.

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

Begge enhetene har blitt noe oppgradert i senere tid, i følge selger.

VVS er blandet mellom eldre og noe nyere opplegg.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det opplyst følgende under punktet "VVS":

Alder: Fra byggeår og oppgraderinger i.f.b.m. etablering av vaskeromshjørne og til kjøkken, bl.a oppussing av leilighet A med nytt kjøkken.

Avløpsrør: Blandet mellom eldre avløpsrør i soil (fra bad) og nye i plast fra kjøkken og vaskehjørne.

Bunnledning: Plast og i eldre soil.

Hovedvannledning: Plastledning er ført inn til stakeluke i kjeller der den er koblet til eldre kobberør videre i bygget.

Vannrør: eldre kobberør og fornyelser med rør i rør.

Varmtvannsbereder: 200 ltr. plassert i kjeller. Berederen er for alle 3 enheter og av nyere dato.

Vann og kloakk: offentlig.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ikke ha bodd i boligen de siste 12 månedene. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært *"feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende"*. På spørsmål om selger kjente til om det var *"utført*

arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år", svarte selger "ja – av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste". Det ble videre opplyst:

N. rørlegger byttet avløp og vann rør i rør fra kjellergulv/ kjeller til 2 etage til teknisk rom og ut til kjøkken og vaskemaskin.

Avløp fra vaskemaskin til teknisk rom har jeg gjort selv.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 475 000 ved kjøpekontrakt datert 27.3.18, og overtatt av kjøper 26.4.18.

Samme dag som overtakelsen ble gjennomført, avdekket kjøper at det rant vann fra 2. etg. og ned i butikklokalet i 1. etg. Vannlekkasjen hadde medført råteskader. Som følge av vannlekkasjen måtte leieboeren i den ene leiligheten flytte ut. Ingen av de to leilighetene eller næringslokalet kunne leies ut som en følge av skadene.

Kjøper engasjerte I. Skade AS som utarbeidet skaderapport datert 8.5.18. Det hitsettes fra rapporten:

Avløpsrør mangler klammer. Rør har glidd fra hverandre inne i vegg og har ført til skader over tid. Må være eierskifte sak.

Laminat i første etasje ødlagt av vann.

...

Skader på konstruksjon innvendig i vegg og på påforet gulv i andre etasje. Laminat gulv butikklokale i kjeller har tydlige tegn på fuktskader.

Det ble også fremlagt e-post fra I. Skade AS datert 31.5.18:

Dette er åpenbart en lekkasje som har pågått over tid, noe som kan dokumenteres, se forøvrig vedlagte bilder som viser skade på laminat fra tidligere der hvor vannlekkasjen nå ble observert.

Det er også omfattende skader i etasjen under som følge av denne lekkasjen, at selger hevder at dette er ukjent stiller jeg meg sterkt tvilende til.

Rørene er for øvrig av nyere dato og feilmontert i vegg, helt uten klammer i skjøter og bend og det er tydelige råteskader inni veggen som skyldes lekkasje fra rørene.

At denne lekkasjen plutselig oppdages samme dag som huseier overtar bygget, og aldri har vært merkbar før dette er jo meget spesielt, og som tidligere nevnt ganske utrolig.

Kjøper engasjerte B. Rør AS som utarbeidet rapport datert 7.8.18 hvor det fremgikk:

Avløp fra kjøkken som vist på figur 1 var ikke sammenføyd med grenrør som lag i bjelkelag under kjøkkeninnredning på motsatt side.

Det har over tid lekt vann ut av avløp under kjøkken i bjelkelag og videre nedover i etg under.

Dårlig med klammer på avløpsstamme etter visuell sjekk.

Kostnaden for utbedring ble beregnet til kr 428 811 inkl. mva.

Selger har ifølge selskapet forklart at han ikke har noen kjennskap til forholdet.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har vist til at det er helt usannsynlig at selger ikke var klar over vannlekkasjen, da den ble oppdaget samme dag som overtakelsen. Kjøper anførte videre at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om boligen var bygget i 1953 var ikke lekkasjen knyttet til boligens alder, men monteringsfeil. Utbedringskostnadene utgjorde ca. 29 % av boligens kjøpesum.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har hatt kjennskap til forholdet, og at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet avviste at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at boligen var bygget i 1953. Til tross for utbedringer som var utført siden, måtte visse former for slitasje og unnlatelse av å utføre vedlikehold eller tekniske løsninger etter dagens standard være å forvente. Selger hadde opplyst om at eventuelle utbedringer og utskiftninger var utført av både fagkyndige og ved egeninnsats.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var dokumentert at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet var videre av den oppfatning at forholdet ikke utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser først spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne 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, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er i hovedsak basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra det fremlagte materialet.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 og har bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet har forståelse for at kjøper reagerer på at det ble avdekket en vannlekkasje i bygget samme dag som overtakelsen var gjennomført. Imidlertid er det ikke fremlagt bevis for at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, herunder at selger kjente eller måtte kjenne til forhold som ikke er videreformidlet til kjøper i forkant av salget. Det vises til at selger ikke hadde bodd i boligen de siste 12 månedene før salget.

Nemnda slutter seg til dette. Det kan for øvrig heller ikke ses å foreligge misligholdt opplysningsplikt etter avhl. § 3-8.

Derimot har nemnda vært noe mer i tvil om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter denne bestemmelsen er det en mangel om eiendommen er i "*vesentleg ringare stand*" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene i herværende sak utgjør ca. kr 428 811, og det kvantitative elementet er åpenbart oppfylt.

Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at

vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Sekretariatet har i sin vurdering av det kvalitative elementet lagt særlig vekt på at lekkasjen har oppstått i tilknytning til et avløpsrør som selger opplyste å ha montert ved egeninnsats. Det følger av nemndspraksis at ved egeninnsats og ufaglærte arbeider må kjøper være forberedt på at det kan foreligge avvik fra vanlig standard og faglige løsninger, jf. FinKN-2016-402. Kjøper har med andre ord akseptert en risiko for følgeskader, noe som vil være et sentralt moment i vesentlighetsvurderingen.

Nemnda er enig i dette utgangspunktet, men på bakgrunn av de fremlagte dokumenter i saken kan det synes som om lekkasjen har oppstått på kjøkkenet i en av utleieenheterne. Det vises til skaderapport fra B. Rør av 7.8.18, der følgende fremgår om selve skadeårsaken:

Avløp fra kjøkken som vist på figur 1 var ikke sammenføyd med grenrør som lag i bjelkelag under kjøkkeninnredning på motsatt side.

Det har over tid lekt vann ut av avløp under kjøkken i bjelkelag og videre nedover i etg under.

Dårlig med klammer på avløpsstamme etter visuell sjekk.

Nemnda oppfatter at den opplyste egeninnsatsen i egenerklæringsskjemaet gjaldt andre deler av røranlegget, jf. egenerklæringens punkt 1.3 og 8.3:

Avløp fra vaskemaskin til teknisk rom har jeg gjort selv.

Avløpsanlegget på kjøkkenet synes imidlertid opplyst å ha blitt utført av rørlegger N., jf. igjen egenerklæringens punkt 1.3:

Rørlegger N. byttet avløp og vann rør i rør fra kjellegulv/kjeller til 2. etage til teknisk rom og ut til kjøkken og vaskemaskin.

Bildene som er fremlagt i B. Rørs skaderapport viser utelukkende røranlegget på kjøkkenet – nærmere bestemt avløpet under vasken. Nemnda er enig i at selger har opplyst om egeninnsats for så vidt gjelder *"avløp fra vaskemaskin"*. Nemnda er usikker på hvorvidt det her menes oppvaskmaskin – og hvor denne i så fall eventuelt befinner seg på kjøkkenet – men mangelsforholdet synes uansett å relatere seg til at avløpsrørene mangler klammer og at rørene har glidd fra hverandre, jf. også skaderapport av 8.5.18 fra I. Skade AS. Ut fra dokumentene i saken mener nemnda det derfor er sannsynliggjort at skadeforholdet må relateres til noe som det ble opplyst at rørlegger N. helt eller delvis hadde utført. I lys av dette mener nemnda det ikke kan vektlegges som et moment i vesentlighetsvurderingen at mangelsforholdet gjaldt et forhold som skal ha blitt utført ved egeninnsats eller ufagmessige arbeider. Tvert imot tilsier opplysningen at røranlegget på kjøkkenet nylig var byttet ut av en fagkyndig håndverker.

Etter en samlet vurdering, der nemnda både har sett hen til skadens omfang, eiendommens tilstand slik den ble presentert i salgsdokumentene, samt hvilke forventninger som kjøper ellers kunne ha til røranlegget, har nemnda – riktignok under noe tvil – kommet til at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med. Det foreligger derfor mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, har kjøper fremlagt en kalkyle med oversikt over utbedringsarbeider som må utføres. Samlet kostnad for arbeider og materiale er angitt til kr 428 811 inkl. mva. Kjøper har imidlertid ikke berørt spørsmålet om fradrag for standardheving. Slik nemnda oppfatter kalkylen, vil arbeidene medføre betydelige oppgraderinger

av både røranlegg, veggskiller og annen innredning. Utmålingen av fradraget må bli utpreget skjønnsmessig. På bakgrunn av eiendommens alder og hva kjøper ellers kunne forvente av røranlegget, finner nemnda at samlet prisavslag kan fastsettes til kr 200 000, som inkluderer både mva. og kostnader til sakkyndige uttalelser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).