

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-172

14.3.2019

Protector Forsikring ASA

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

46 år gammelt avløpsrør – feil ved el-anlegg – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Skien oppført i 1970 ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. ved privat salg utenom markedet. Boligen ble overtatt av kjøper den 3.11.16. Etter overtakelsen ble det avdekket feil på avløp og el-anlegg. Selger som var elektriker forklarte at han selv hadde utført arbeider på el-anlegget. Kjøper anførte at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved el-anlegget, og at det samlet sett forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventning. Selskapet avviste ansvar og viste til at det ikke var dokumentert at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Som en følge av opplysninger i salgsdokumentene forelå det heller ikke en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 761 338, samt kostnader til fagkyndigrapport kr 17 418.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil på avløp og el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Skien oppført i 1970.

Det ble ikke utarbeidet salgsoppgave til boligen da boligen ble solgt ved privat salg utenom markedet. Kjøper ble forelagt tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid boligen fra 2014 og hadde bodd i boligen de siste to årene før den ble solgt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.4.16, og overtatt av kjøper den 3.11.16.

I det følgende omhandles de to mangelsforholdene hver for seg.

1. Feil på avløp.

I tilstandsrapporten var "VVS" vurdert til tilstandsgrad (TG) 1-2 med følgende opplysninger:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann - og avløpsanlegg. Ingen kjente pålegg.

Plast i avløp og kobber i vannrør. Varmtvannstank plassert på vaskerom i u.etg. på 200 ltr.

Eier opplyser at avløp er kontrollert med kamera og spylt.

Nåværende eier har ikke hatt problemer med vann -eller avløpsanlegget.

Normal slitasje/elde må påregnes på eldste deler av anlegget.

Tilstandsgrad ut fra levetidsbetraktninger. TG:2

I tilstandsrapporten var grunnmuren til garasjen vurdert til TG 3 med følgende opplysning:

Det er imidlertid observert setningskader på garasje som ligger i boligens sydende, men eier opplyser om at dette er utbedret av forrige eier og nå er å betrakte som stabilt.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "ja" på spørsmål om kjennskap til "om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende". Det var gitt følgende opplysning:

SPYLT OPP DA LEIEBOER SKYLTE NED EN DOBØRSTE

...

FORJE EIER HADDE KAMERASJEKK

Kamerasjekken var utført ved "egeninnsats/dugnad/vennetjeneste eller av ufaglærte" av forrige eier selv.

Etter overtakelsen, den 30.12.16 opplevde kjøper at avløpet tettet seg med påfølgende tilbakeslag. Kjøper reklamerte til selskapet 24.1.17. Forholdet utviklet seg og det ble avdekket andre ufagmessigheter ved avløpet.

Kjøper innhentet pristilbud for utbedring på kr 476 500.

Kjøper fremla skaderapport datert 19.7.17 hvor det fremgikk:

Overgangen mellom sluk og videre bort over røret som hadde sprukket på grunn av elde og slitasje (mye av plast rørene fra 1970 og noen år utover hadde en stor svakhet da plasten i røret var av dårlig kvalitet, noe som videre fører til at disse lett sprekker i senere tid).

I forbindelse med lekkasjen fra baderommet ble det utarbeidet rapporter og kalkyler av forsikringsselskapet som dekket følgeskadene. Disse ble sendt til selskapet sammen med faglig vurdering av avløpet av ingeniør M.:

Avløpsledning ligger iht. eier fra bad i kjelleretasje og ut under kortvegg mot Å., svinger mot vest (privat parkering) for så å koble seg til kommunal spillvannsledning i grenseskille. Eier opplyser at informasjon er innhente av første eier av hus. Det ble også opplyst at på grunn av problem med avløp fra huset, ble det senere montert stakeluke på soverom? i kjeller.

I reparasjonsbeskrivelsen fremgår det at kostnadene var beregnet til kr 123 620.

Kjøper fremla bekreftelse fra husbygger G. fra juli 2018 hvor det fremgikk:

Jeg kan med dette bekrefte at det alltid har vært problemer med kloakk i boligen. Da huset ble bygd så holdt kommunen på med kloakk i koblingspunktet ute i gata i Å. Siden dette har det vært problemer. I forbindelse med dette så ble det laget en stakeluke på et av rommene nede i kjelleren. Dette ble ny eier informert om da huset ble solgt.

T. teknikk utførte kameraundersøkelse av avløpsrøret. Kjøper rekvirerte også N. Taksering til å undersøke forholdet. Det ble utarbeidet rapport datert 29.9.18. Det hitsettes fra rapporten:

Årsak: Avløpsledningen har fra da boligen ble oppført ligget med motfall (samt. diverse svanker), noe som gjør at det blir mye gråvann i ledningen enkelte steder (ca. 20 %). Dette har også over tid ført til raskere slitasje på ledningen i sin helhet. Så disse registrerte manglene har ført til at ledningen har gått tett og videre til tilbakeslag av gråvann inn i boligen ved flere anledninger.

Kostnaden for arbeider som ble utført av kjøper var beregnet til totalt kr 39 213 inkl. mva.

Selger har via selskapet forklart at de opplevde tett avløp ved ett tilfelle. Dette var i forbindelse med at en dobørste forsvant ned toalettet. Rørene ble spylt opp og det har ikke vært noen problemer i ettertid. Selgerne har ikke gjort noen arbeider på vann- og avløpsrør, eller rørene inn til garasjen i sin eiertid.

I forbindelse med at kjøper innhentet pristilbud på utbedring av avløpet ble han gjort oppmerksom på at avløpsløsningen i garasjen ikke var i henhold til gjeldende regelverk. Ved utbedring måtte dette legges om grunnet konstruksjonsfeil.

Kjøper rekvirerte N. Taksering til å undersøke forholdet. Det ble utarbeidet rapport datert 29.9.18:

Årsak: Kummen/sluket i garasjen er tilkoblet (da boligen ble oppført) rett på avløpsledningen uten noe form for olje utskiller.

Utførte tiltak: Det er ikke gjort noen tiltak utover at det ikke er oppført en olje utskiller på kummen/sluket i garasjen.

Anbefalte tiltak: Da avløpsledningen fra kummen/sluket i garasjen og ut til kommunalt nett må legges på nytt, anbefales det at det samtidig oppføres oljeutskiller som tilhører kummen/sluket i garasjen. Denne olje utskilleren må plasseres fremfor garasjen, så må på grunn av dette slisses et spor fra sluket og ut til utsiden av garasjen. Hvor det graves en grop på ca. 120 cm x 120 cm x 100 cm dybde, som oljeutskilleren kan monteres i. Samt tilbakeføring av masser og i gjenstøpning av garasjegulvet.

Kostnadene ved utbedring var beregnet til totalt kr 245 625 inkl. mva.

2. Feil på elektrisk anlegg

I tilstandsrapporten fremgikk følgende om det elektriske anlegget:

Moderne anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter for begge boenheter. Ingen kjente pålegg. Det gjenstår arbeider i kjøkken, bad 1.etg og bad i u. etg. som ikke er skiftet.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "ja" på spørsmål om selger var kjent med "*om det er utført arbeid/kontroll på el-anlegg og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon*". Det var opplyst at arbeidet var utført av faglært med følgende opplysning:

(SELGER) AV T ELEKTRO

Etter overtakelsen engasjerte kjøper elektriker for å utbedre forhold på det elektriske anlegget. I denne forbindelse gjorde elektrikeren kjøper oppmerksom på at det var flere forskriftsavvik på delene av det elektriske anlegget som var nytt.

Elektriker M. gjorde følgende vurdering av anlegget:

- Ingen kursliste var skrevet ved overtakelse av hus.
- Feil IP grad, ødelagt IP grad på bokser på loft samt ikke tette bokser på loft.
- Det var feil i sikringsskap med kabler som ikke var skrudd til ordentlig og for mye avmantlet samt rot i ledningssystemene.
- Feil installasjon av utvendige spotlights 11 stk.

Kostnadene til utbedring ble beregnet til kr 17 418 inkl. mva.

Forholdene ble utbedret og kjøper har fremlagt flere fakturaer på til sammen 43 307 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Kjøper viste til at det var selger selv som hadde utført arbeidet på det elektriske anlegget, og selger måtte være kjent med avvikene eller opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke informere om forhold som måtte være kjent for ham. Forholdene utgjorde til sammen uansett en vesentlig mangel, og kjøper viste til at utbedringskostnadene utgjorde over 30 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4- annet ledd for utbedringskostnadene på kr 761 338 med fradrag for et skjønnsmessig standardhevingsfradrag, samt krav om utgifter til fagkyndigrapport på kr 17 418.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke var dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til avvik ved det elektriske anlegget jf. avhl. § 3-7. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste til avløpets alder og opplyst tilstandsgrad ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var dokumentert at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt jf. avhl. § 3-7. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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, 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 tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 for det elektriske anlegget og bl.a. vist til følgende:

Kjøper har dokumentert at installasjonen av utvendige downlights er feil utført. Selger har imidlertid forklart at det ikke er krav til spotkasser på utvendige downlights, ettersom de ikke kommer i kontakt med isolasjon. Selger har også forklart at løse ledninger på loft ikke er å regne som et avvik. Sekretariatet forstår dette som motstridende vurderinger av to fagkyndige. Vi tar ikke nærmere stilling til dette, da vi uansett har kommet til at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt. Nemnda har tidligere uttalt at også fagkyndige kan gjøre feil i sitt arbeid.

...

Sekretariatet forstår det slik at selger var i god tro om de arbeidene som ble utført av ham. Utover dette er det ikke bevist at selger kjente eller måtte kjenne til forhold som ikke er videreformidlet til kjøper.

Nemnda slutter seg til dette, og kan ikke se at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er deretter om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at 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. 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 lagt til grunn at det kvantitative elementet i saken er oppfylt ved at utbedringskostnadene er omtrent 30 % av kjøpesummen, men har kommet til at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt. Under vurderingen av sistnevnte har sekretariatet bl.a. uttalt følgende når det gjelder grunnmuren ved garasjen:

Kjøper har vist til at avløpet fra garasjen må utbedres da det er avdekket konstruksjonsfeil, samt at utbedring av avløpet fra boligen gjør det nødvendig å foreta arbeider også på avløpet fra garasjen. Garasjens grunnmur er imidlertid vurdert til tilstandsgrad (TG) 3. Sekretariatet viser til nemndas uttalelse i FinKN-2014-290 hvor nemnda uttalte:

" Det er i alminnelighet vanskelig å påberope mangler på bygningsdeler som i boligsalgsrapport er gitt TG 3. "

Selv om kjøper har fremsatt krav om avløpet og ikke grunnmuren, vurderer sekretariatet det slik at det er såpass nær sammenheng med grunnmuren, ettersom avviket omhandler sluket som ikke kan utelukkes også å ha vært utsatt for setninger. Kjøpers berettigede forventninger til garasjen må være svært begrensede som en følge av disse opplysningene. Sekretariatet vurderer det derfor slik at kjøper har akseptert en risiko for at det kunne bli nødvendig å foreta tiltak ved garasjen.

Nemnda slutter seg til dette.

Når det gjelder avløpsanlegget for øvrig og konstruksjonsproblematikken, har sekretariatet bl.a. vist til tidligere nemndspraksis om eldre røranlegg:

Saksforholdet i FinKN-2013-501 har likhetstrekk med vår sak. Nemnda vurderte at det var påregnelig å måtte utføre arbeider på avløpsrør som var omtrent like gamle som i vår sak. Nemnda uttalte:

" Innvendige avløpsrør var fra byggeåret 1969, og det kan ikke være upåregnelig med kostnader til vedlikehold og bytte av rør. Utgiftene til utbedring teller derfor neppe heller med i vesentlighetsvurderingen ved mangelsvurdering etter § 3-9 andre punktum. Når det gjelder utvendige avløpsrør, konstaterer nemnda at det ikke er opplyst noe om nye rør i den skriftlige salgsdokumentasjonen. "

Tilsvarende må gjelde i vår sak; selv om det er dokumentert konstruksjonsfeil, har rørene oppnådd en slik alder at arbeider er påregnelig å måtte utføre. Det vises til at det var opplyst i salgsdokumentene om normal slit og elde på deler av anlegget. I tillegg var avløpsanlegget vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, som tilsier at kjøper måtte ha en begrenset forventning til kvaliteten på avløpsanlegget.

Nemnda slutter seg også til dette, samt det forhold at utbedringene knyttet til det elektriske anlegget er av begrenset omfang og derfor også får liten betydning i vesentlighetsvurderingen.

Samlet sett har nemnda kommet til at det ikke foreligger noe åpenbart misforhold mellom boligens tilstand og hva kjøper kunne forvente ut fra opplysningene som ble om den, og det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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