

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-349

18.05.2020

AmTrust Europe Limited

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

Rotter – feil ved rørsystem – uenighet om utbedringskostnader – avhl. § 3-9 andre punktum.

En rekkehusleilighet i Bergen oppført i 1954 ble solgt "som den er" for kr 3,95 mill., og overtatt av kjøper 1.8.18. I egenerklæringen hadde selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap til rotter i boligen, og opplyst om løpende avtale med skadedyrfirma "som setter ut og kontrollerer åtekaske som forebygging mot mus/rutter". Ved salget ble det videre opplyst om bl.a. "vannledninger med rør i rør og pvc avløp til kjøkken og bad på loft", "vann og avløp videre fra vaskerom til kjøkken og bad på loft er skiftet i 2007", og at "vann og avløp til wc i 1 etasje er fra byggeår". Etter overtakelsen oppdaget kjøper rotteekskremer, rottekadavre og spor etter rotter i boligens konstruksjon. Videre ble det avdekket feil ved deler av røropplegget fra 2007. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel, og viste bl.a. til at badet måtte rives for å utbedre rørsystemet, noe som ville medføre utbedringskostnader tilsvarende mer enn 11 % av kjøpesummen. Selskapet avslo kravet, og anførte at forholdene ikke var upåregnelige, og at forholdene uansett kunne utbedres for en langt lavere kostnad. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 447 775, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av rotter og feil ved rørsystem, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Saken gjelder et rekkehus i Bergen kommune oppført i 1954/55.

I salgsprospektet fremgikk bl.a. følgende:

Attraktivt og flott rekkehus

(...)

Det meste i boligen er pusset opp mellom 2002 og i dag og boligen holder god standard.

(...)

Det helflisete badet er fra 2007 og rørarbeidet og det elektriske ifm varmekablene er utført av fagfolk. Det har et stilrent uttrykk og inneholder vegghengt klosett, dusjhjørne, servant med skapinnredning og mekanisk avtrekk i tak. Varmekabler i gulvet, varmekablene ble lagt av Ingeniør H. og co.

I egenerklæringsskemaet opplyste selger å ha bodd i boligen i 15 år. På spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasjer, råte, lukt eller soppskader" hadde selger svart "ja", med følgende beskrivelse:

Lekkasje fra rør knyttet til vask i bad andre etasje, utbedret av firma som forsikringssak (Frende forsikringer)

På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på bad/våtrom svarte selger "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad". Selger oppga videre:

Arbeid utført av faglært personell som vennetjeneste. Varmekabler i gulv installert av Ingeniør H. og co.

(...)

Bad i andre etasje fullstendig revet og bygget på ny, gulv med varmekabler og membran under flisene, rør-i-rør vannsystem.

På spørsmål om *"tettesjikt/membran/sluk"* ble *"oppgradert/fornyhet"*, hadde selger svart *"ja"*, med følgende beskrivelse:

Gulv bygget på ny fra bjelkelag, herunder plater, avretting, varmekabel, membran og fliser, inkl nytt sluk og avløpsrør

På spørsmål om kjennskap til *"om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende"*, hadde selger svart *"nei"*. På spørsmål om kjennskap til *"om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp"*, hadde selger svart *"ja, kun av faglært"*. Selger oppga videre at R. AS hadde *"Tilknyttet offentlig avløpsledning i 2009"*.

På spørsmål om kjennskap til *"om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen som: skjeggkre, rotter, mus, maur eller lignende"*, hadde selger svart *"nei"*, med følgende kommentar:

Har løpende avtale med (skadedyrfirma C.) som setter ut og kontrollerer åtekaske som forbygging mot mus/rotter

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

Konklusjon tilstand

(...) Bygget er oppført i 1955 og er med det ca. 63 år gammelt. Bygget har som følge av alder, redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Alle TG 2 og TG 3 vurdert, er trukket frem i konklusjonen. Boligen er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt. De innvendige overflater fremstår med normal brukslitasje. Avvik som er gitt TG 2 er:

TG 2 er gitt på betonggulv mot grunn med bakgrunn i alder, manglende fuktsperre og isolasjon i grunn. (...)

TG 2 er gitt på bygningens yttervegger pga. alder og isolasjonsevne. (...)

TG 2 er gitt på gulv og veggflater i bad pga. at det er registrert sprekk i flis, slitte flisefuger og at arbeidene ikke er dokumentert.

TG 2 er gitt på overflater og innredning i vaskerom pga. alder og manglende sluk og tettesjikt. (...)

TG 2 er gitt på boligens vann og avløp som ikke er skiftet pga alder og gjenværende forventet levetid. Konsekvens av tilstandsgrad 2 er stort sett at det er behov for tiltak/utbedringer på kort og lang sikt for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning.

(...)

Standard:

Rekkehus over 3 plan som er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt med normal standard på innredning og installasjoner. For mer info om standard, se videre bygningsbeskrivelse.

(...)

Veggkonstruksjon og utvendige fasader – Rekkehus

Yttervegg mot sørvest ble etterisolert i 2007. Utført av Statens vegvesen som støytiltak ifm bygging av RV580. Det er ingen indikasjoner på at det er foretatt noen konstruksjonsmessige endringer på yttervegger siden byggeår (...) Merk at dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da denne boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes pga. alder og isolasjonsevne.

(...)

Etasje skillere – Rekkehus

Det er ingen tegn til at det er foretatt noen konstruksjonsmessige endringer (...)

TG: 1

(...)

Bad – Rekkehus

Bad på ca 5 m². Oppgradert i 2007 av eier. Det er pvc sluk i gulv i nedslagsfelt for vann i dusjsone med synlig smøremembran i sluk. Ca 10 mm fall på gulv fra dør til sluk. Ca 20 mm tett oppkant ved dør. Lekkasjevann kan nå sluk. Badet har fliser på gulv og vegger. Det er antatt at badet også har membran på gulv og vegger i rommets våtsoner. Badet er kontrollert visuelt siden baderommets konstruksjon er slik at det vil ligge fuktighet mellom fliser og membran. Det er registrert sprekk i flis og slitte flisefuger. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i nevnte punkt og at arbeidene ikke er dokumentert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrom oppgraderes til dagens standard til våtrom. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk og alle forhold med membran eller tettesjikt skal være dokumentert.

TG: 2

(...)

Tettesjikt på vegg må ses i sammenheng med gulv. Det er ikke synlig dreneringsåpning for lekkasjevann i innebygget sisterne kasse. Tilstandsgrad 2. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrom oppgraderes til dagens standard til våtrom.

TG: 2

(...)

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) – Rekkehus

Delvis skjult ledningsnett. Kobber vannledning og støpejerns avløp fra byggeår i grunnen og frem til og med vaskerom. Vannledninger med rør i rør og pvc avløp til kjøkken og bad på loft. Stoppekran og vannfilter på vaskerom.

(...)

Vann og avløp videre fra vaskerom til kjøkken og bad på loft er skiftet i 2007. Vann og avløp til wc i 1 etasje er fra byggeår. Boligen ble tilknyttet offentlig avløpsledning i 2009. Det ble utført rørinspeksjon av B. rørinspeksjon ifm tilkobling til offentlig avløpsledning. Det foreligger avtale om privat felles kloakkanlegg tilknyttet offentlig avløpsnett. Vanntrykk synes ok, ingen indikasjoner på fortetninger. Det er ikke registrert synlige svikt. Tilstandsgrad 2 gis på vann og avløp som ikke er skiftet med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG: 1

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.7.18, og overtatt av kjøper den 1.8.18.

Ifølge kjøper la de kort tid etter overtakelsen merke til en stram lukt som ikke forbedret seg ved vask av huset. I tillegg hørte de lyder fra veggene. Kjøper skal på denne bakgrunn ha fått mistanke om skadedyr.

Firma E. oppga følgende i skaderapport datert 28.9.18:

Hendelsesforløp/orientering:

Eier opplyser følgende:

De skulle legge om vann- og avløpsrørene i underetasje. Da de åpnet opp i bjelkelaget mellom underetasje og 1. etasje ble det oppdaget flere råttelik og avføring fra rotter. Det var "ganger" der rottene hadde vandret i bjelkelaget. I tillegg var det en ekstrem lukt i huset etter at de åpnet opp.

Skadeårsak: Skadene og lukten i huset skyldes rotter. Det var tydelige spor etter rotter. Da vi var på befaring var rottelikene fjernet og eier hadde luktbehandlet huset, slik at vi kun kjente lukt når vi sto inntil bjelkelaget. Det ble registrert ganger og rotteskit i bjelkelaget. (...)

Reparasjon

Iverksatte tiltak, fremdrift: Deler av himlingen er revet. For å fjerne luktkildene og utbedre skadet isolasjon må hele himlingen åpnes opp.

Forbedringer/skadeforebyggende tiltak: Det må etableres sikring i bjelkelaget, slik at ikke rotter eller mus igjen kan komme seg inn i bjelkelaget. Når hele himlingen i underetasje er åpnet er det lett å komme til for å utføre sikringstiltak.

(...)

Forutsetninger reparasjon: Kalkulasjonspostene legger til grunn reparasjon til samme stand eller i det vesentligste samme stand, som umiddelbart før skaden inntraff (...)

Beskrivelse reparasjon: Rive himling og isolasjon. Etablere sikring mot skadedyr. Isolere, plate og panele himling.

Kostnadene for å utbedre skadene ble i rapporten kalkulert til kr 125 633 inkl. mva.

Skadedyrfirma C. undersøkte åteboksene utenfor boligen i mars 2019. I kontrollskjema datert 5.3.19 fremgikk bl.a. *"Litt gift spist på oppside hus"* og *"Mye gift spist på nedside hus"*.

I forbindelse med at kjøper skulle oppgradere eldre del av rørsystemet, ble det avdekket feil ved deler av røropplegget fra 2007. I brev fra daglig leder ved firma BR. fremgikk bl.a. følgende:

1. Det er brukt forskjellige typer Rør i rør som ikke skal blandes i samme system.
2. Rør som går til wc-rom og kjøkken er ikke klamret, samt at ytterrørene mangler tetthylser, slik at ved en evt lekkasje vil ikke vannet slås tilbake i skap og ut dreneringen.
3. Rørsystemet hang og slang på veggen uten fordeler skap.
4. Det er lagt for lite rør opp til bad i 3 etasje slik at det er for lite vann mengder som kommer opp for en dusj. Resten av rørene ser vi ikke, men ut ifra det vi har sett andre steder går vi ut i fra at dette kan være i dårlig stand. Om tilførselen opp må skiftes må det rives vegger oppover i etg og evt den ene veggen på badet. Dette krever tømmer rørlegger evt murer, Om resten av rørene skal kontrolleres byttes må hele badet taes.
5. Rørene var lagt i kryss og tvers og var heller ikke merket, så dette måtte vi rydde opp i, og søke etter hva som gikk til hva.
6. Hovedvannrøret inn i huset gikk vannrett bortover kjelleren, det var isolert med kova skåler som hang og slang slik at dette kondenserte utrolig mye. Det var montert et grovfilter der som var potte tett, og heller ikke skulle vært der, det var ikke montert tilbakeslagsventil eller reduksjonsventil på hoved inntaket.

Estimert ca pris for å få byttet tilførselene som går opp og fikset på rørene til wc rom og kjøkken inkl tømmer mellom kr 50-80 tusen

Ikke glem at vi allerede har fikset en del så dette må beregnes inn.

Skal hele badet taes må dere regne med ca kr 200-250 tusen.

Kjøper har fremlagt fakturaer fra firma BR. på totalt kr 3 750. De mest prekære feilene ble utbedret av firma BR. Kjøper har videre fremlagt fakturaer fra B.G. AS for murer- og rørleggerarbeid på totalt kr 61 681. Kjøper har videre fremlagt et pristilbud fra B.G. AS hvor totale kostnader ble angitt til kr 239 176.

Firma T. gjennomførte besiktigelse og vurdering av rørsystemet, og utarbeidet rapport datert 18.3.19:

Det opplyses at rørlegger (...) har utført mindre arbeider på vaskerommet i kjeller etter overtakelse. Rørlegger har bl.a. isolert og byttet store deler av hovedinntaksledning, montert trippelventil med filter og tilbakeslagsventil, trykkreduksjonsventil, montert fordelerskap og lagt rør frem til vaskemaskin, servant og VVB. Sluk har blitt etablert i golv. Deretter har arbeidet stoppet opp som følge av de avdekte forhold.

Konklusjon:

Vår konklusjon er at arbeidene med rør-i-rør systemet i boligen er mangelfulle og tilfredsstillende ikke kravene om hvordan en vannskadesikker installasjon skal utføres, og tilfredsstillende således heller ikke kravene i TEK 07.

(...)

UTBEDRING

Et rør-i-rør system skal kun bestå av deler og komponenter fra en og samme produsent og skal ikke blandes. I teorien kan man ha to separate rør-i-rør system så lenge disse prosjekteres og utføres hver for seg og i henhold til produsentenes leggeanvisninger. Dette er dog noe man alltid prøver å unngå i praksis da det ligger i gråsonen for hva som regnes for å være god handverksskikk.

Tilførselsledninger til bad i 2. etg må byttes. Dette medfører konstruksjonsmessige inngrep i vegger m.m. Vi mener også, på grunnlag av observasjoner gjort på stedet og fakta i saken, at det er stor fare for at resterende vannledninger som ligger skjult i konstruksjoner på badet også kan være ufagmessig utført. Vi mener at vannledningene til badet i 2. etg bør prosjekteres og legges på nytt, og i samme type system som i resten av boligen (JRG Sanipex). Det er dermed sagt at badet må rives da murer ikke ønsker å stå inne for lapping av en skjør og eldre membran da lokale utbedringer i dette tilfelle vil være svært risikofylt, og sjansen for en utett skjøt er stor.

Utbedres de resterende mangler som er påpekt, på henholdsvis kjøkken og wc-rom, vil man på denne måten oppnå et komplett og tilfredsstillende rør-i-rør system i henhold til gitte krav i forskrifter til vannskadesikker installasjon og produsentenes leggeanvisninger.

KALKULASJON

Vi anbefaler å legge til grunn innhentet pristilbud fra totalentreprenør B.G. AS.

Tilbudssum kr 191 341 eks.mva. (Kr 239 176 inkl.mva).

Utbedrings-arbeider som allerede er utført av rørlegger er opplyst å ha blitt på kr 49 073,4 eks.mva. (Kr 65 431,25 inkl.mva). (Ref. rørlegger E.E.).

Totalt kr 240 414,4 eks.mva. (Kr 304 607,25 inkl.mva).

Selskapet rekvirerte firma BT., som gjennomførte befaring og utarbeidet rapport datert 16.08.19:

1.3 KONKLUSJON

Det er avdekket spor etter rotter inne i boligen. Dette er ikke upåregnelig sett hen til byggeskikk/bransjens praksis i 1955, samt bygningsdelens alder. Vår oppfatning er at det på boliger fra 1950 tallet var lite fokus på musetetting sammenlignet med dagens byggeskikk, og det vil derfor være påregnelig med tidvise invasjoner av rotter eller mus gjennom en periode på 64 år med en slik konstruksjon. Slik vi vurderer saken vil ikke dette medføre noen skade, så lenge man setter igang tiltak for å fange dem ved invasjon (feller etc.) og eller iverksetter forebyggende tiltak slik som skadedyrabonoment. Det kan også være hensiktsmessig å utføre tetting på boligen, samtidig som innvendig og utvendig rehabilitering/oppgradering i fremtiden. Slik vi oppfatter saken er det stedvis noen spor i etasjeskillet, men registrert omfang, samt manglende luktplager i boligen er etter vårt skjønn ikke grunnlag for å åpne opp ytterligere i etasjen. Det legges til grunn at kjøpers opplysninger om betydelig mer lukt, og liklukt er korrekte, og det vurderes derfor som sannsynlig at det var påregnelig å åpne opp i vaskeromshimlingen, og sanere lokalt her. Vi anbefaler videre å åpne opp noe mer lokalt rundt det innerste lampepunktet i vaskerommet da det her ved inspeksjon ble avdekket noe ekskrementer. Videre vurderes det som hensiktsmessig å tette mot nabo, og mot yttervegg der man ser at rottene har ganger. Dette for å forhindre/forebygg fremtidige angrep.

(...)

1.4 UTBEDRING

Basert på overnevnte legges det til grunn at himlingen i rommet som kjøper holder på å bygge om til vaskerom, bør rives og gjenoppbygges. Det legges videre til grunn at det utføres tetting og luktsanering der det er behov før gjenbygging av gimlingen i vaskerommet.

1.5 KOSTNADER

Kostnader for tilaket er kalkulert til kr 23 133 eks. mva. / kr 28 916,25 inkl. mva. (se vedlagt kalkyle)

Firma BT. oppga bl.a. følgende vedrørende rørsystemet:

2.3 KONKLUSJON

Bad 2 etasje:

Det er opplyst at rørene på badet i 2 etasje er fra 2007. Slik vi vurderer utførelsen vurderes dette å være montert i henhold til bransjens praksis fra 2007. Det er allikevel ved etterprøving/dimensjonering i 2019

avdekket at tilførselsledning er underdimensjonert. Undertegnede har ikke kompetanse til å kontrollregne denne dimensjoneringen, så T. sin dimensjonering legges til grunn. (...) Skapet vurderes derfor ikke å avvike fra bransjens praksis, men i følge T.s utregning er altså stigeledning underdimensjonert.

Utskifting av tilførselsrør til rør med større dimensjon vil medføre at vegg på soverom må åpnes opp, samt hylleløsning i kasse på kjøkken må demonteres/remonteres for å komme til.

Når det gjelder påstanden om at badet oppe må rives fordi det er valgt en annen produsent på rørdelene enn fordelerskapet nede så er undertegnede uenig i dette. Her fremstår det som at det er valgt et system oppe og et annet system nede, og at grensesnittet mellom disse er skjøtet på to varerør like over fordelerstokken i kjelleren. Etter undertegneds oppfatning er dette en hensiktsmessig metode å koble Tece Unipex systemet til JRG Sanipex systemet (uten å koble Tece unipex- rørene direkte inn på fordelerstikken som er beregnet til JRG Sanipex) Vi deler derfor ikke T. sin oppfatning her. Dersom leverandøren av JRG Sanipex systemet ikke kan akseptere denne løsningen anbefales det at rørledningen fra fordelerstokk legges ut av skapet og at overgangssjøt/grensesnittet mot Tece Unipex sitt system legges synlig inne i vaskerommet når nytt vanntett gulv og sluk er montert. en slik løsning anbefales ikke av undertegnede, da det vurderes som større risiko at sjøtekobling vil kunne medføre til vannskader montert utenfor skapet

Øvrig røranlegg

Når det gjelder øvrig anlegg så er det reklamert på manglende celleplastpropper mellom varerør og innerrør i kjøkken og wc. Her gjøres det oppmerksom på at det i taksten er opplyst at vannrør på wc er fra byggeår. Slik vi ser saken har ikke forskriften her noen spesielle bestemmelse om bruk av slike propper under vasken, og vår erfaring er det at det ikke er uvanlig av disse mangler på rør-i-røranlegg som er noen år gamle. Montering av slike spesialpropper i rom som ikke er våtrom, fremkommer for undertegnede som en anbefaling i SINTEF 553.117 som var gjeldende i 1999-2006. I oppfølgeren som var gjeldende fra 2006 frem til 2011, er montering med propp mellom innerrør og ytterrør beskrevet som et alternativ til løsning under kjøkkenvasken. Som nevnt tidligere vil ofte bransjens praksis følge forskriftskrav og preaksepterte løsninger med noen års etterslep. Det vurderes derfor ikke å være et avvik med bransjens praksis i 2007 (som det er opplyst at rør til kjøkken er montert) at disse ikke er montert.

Når det gjelder manglende fordelerskap og overløp/sluk til sikkert sted, så er vi enige at dette er ufagmessig dersom hele røranlegget i vaskerommet er fra 2007. Vi kan allikevel ikke se at det er opplyst noen spesifikk alder som definerer hele røranlegget som har fordelerstokk i kjelleren, og det mistenkes derfor, basert på monteringsmetodene, at anlegget er noen år eldre enn fordelerstokken på badet i 2 etasje.

De første rør-i-rør systemene kom ca på midten av 1990 tallet og anlegget ble utbredt etter at nye krav trådte i kraft med byggeforskriften av 1997. Allikevel ser vi at det i en rekke boliger der røranlegget er montert før ca år 2000 ikke er montert fordelerskap rundt samlingsstokken, og i enkelte av tilfellene er det heller ikke montert i rom med sluk og vanntette gulv. Det vil i slike rom alltid være en hensiktsmessig oppgradering å ettermontere skap og lekkasjesikring slik at systemet oppgraderes til dagens utførelse. Dersom det legges til grunn at hele røranlegget er fra år 2007, er undertegnede enig i at det er ufagmessig å ikke montere fordelerstokken i skap, eller våtrom med sluk. Vi kan imidlertid ikke se at dette kommer frem av salgsopplysningene at er tilfellet.

Montering av fordelerstokk i skap er allerede utført av kjøper. Når det gjelder lekkasjesikring så vurderes tett skap med fuktsensor og magnetventil å være en rimeligere oppgradering/utbedring enn det å etablere sluk i rommet slik kjøper har utført. Dette legges derfor til grunn under utbedring og kalkyle, selv om kjøper ved befaringen hadde hugget opp gulvet og montert sluk i forbindelse med oppussing av vaskerommet.

2.4 UTBEDRING

Dersom tilførselsrør til badet i 2 etasje skal byttes må man legge nye tilførselsrør fra fordelerskap i kjelleren og opp til badet. Dette medfører åpning i kasse/innbygget hylle på kjøkken, samt åpning av vegg på soverom mot badet i 2 etasje.

Dersom man skal lekkasjesikre det øvrige røranlegget anbefales det at det monteres tettehylser mellom innerrør og ytterrør på rørføringer til kjøkken og wc. Videre må fordelerstokkene kobles inn i fordelerskap før man monterer magnetventil med fuktsensor inn i skapet. (...)

2.5 KOSTNADER

Kostnader for fremlegg av nye tilførselsrør på bad i 2 etasje er kalkulert til kr 19 999 eks. mva. (se vedlagt kalkyle)

Kostnader for å klamre synlige rør, montere fordelerskap, og å koble inn fordelerstokken inn i skapet settes til kr 9 800 eks.mva.

Kostnad for tetting mellom varerør på wc og kjøkken, samt ettermontering av magnetventil med fuktsensor settes til kr 8 500 eks. mva.

Total kostnad for alle overnevnte punkter: kr 38 299 eks. mva. / kr 47 874 inkl. mva.

Det ble innhentet uttalelser fra firma E. og firma T., vedrørende vurderingene i rapporten fra firma BT. Firma E. har bl.a. fremholdt at kalkulasjonen var noe merkelig, ettersom kun en liten del av skaden var kalkulert.

Firma T. har i hovedsak opprettholdt sine vurderinger, men i tillegg bemerket bl.a.:

Konklusjonen om at badet i 2. etg må rives kom etter uttalelse fra murer via E.E., som har riktig kompetanse på området. Han forklarte at membranen ville brytes når man må bytte stigerørene, og da denne er 12 år gammel mente murer at denne ikke kan skjøtes. Vi tok derfor med denne vurderingen i vår rapport, og la til grunn et pristilbud utarbeidet gjennom E.E.

Om det sår noen tvil om at badet må rives pga. stigeledningene må byttes, bør man få flere vurderinger på området nå når det er uenigheter. Undertegnede besitter ikke nok kompetanse på dette området til å kunne ta en slik vurdering.

Det virker på oss som at uenighetene står på om badet i 2. etg må rives eller ikke. Manglene ved rør-i-rør systemet er ikke de store kostnadene i forhold, og vi er enig i prisene firma BT. har utarbeidet for å bytte stigeledningene og utbedre de øvrige mangler.

Det ble deretter innhentet en vurdering fra firma A. I befæringsrapport datert 16.8.19 fremgikk det bl.a. at det ble registrert rester og hulrom etter rotter og gnagere i isolasjon over vaskerommets tiliggende rom og oppover i ytterveggene mot kjøkkenet under befaring. Videre ble det konkludert med følgende:

Etter å ha befart skadestedet og lest igjennom de ulike rapportene og kalkylene har takstmannen kommet til at han er enig med konklusjonene og kostnadsberegningene fra E.V. AS og T. Takst.

Etter takstmannens erfaring må man åpne hele bjelkelaget mellom etasjene (underetasjen/hovedetasjen) for å utbedre skadene, og avdekke eventuelle andre hulrom der rottene har tatt seg inn i andre bygningsdeler. Det fremgår klart i preaksepterte løsninger fra Sintef Byggforsk (NBI) som TEK viser til i sine forskrifter som godkjente løsninger, at det skal være tett mellom koblinger fra vannuttak til fordelerskap, og at det ikke kan blandes komponenter fra ulike systemer for å at rør-i-rør systemet skal være godkjent.

Ifølge selskapet har selger opplyst at hun ikke kjente til at det var skader etter rotter i huset. Selger skal heller ikke ha hatt kjennskap til rotter i bygningen.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen har en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, som en følge av rotter og feil ved rørsystem. Det ble vist til at det ikke var gitt opplysninger som tilsa at kjøper skulle forvente betydelige kostnader for å utbedre et rotteproblem, og at nemnda ved flere anledninger hadde kommet til at rotter utgjorde et vesentlig avvik, jf. bl.a. FinKN-2019-018. Det ble videre vist til at rørsystemet fra 2007 var ufagmessig/uforskriftsmessig, og at det utgjorde en fare for følgeskader. Når det gjaldt utbedringskostnadene for rørsystemet, ble det vist til at tre av fire takstmenn/rørleggere hadde kommet til at badet måtte rives, og at lokal utbedring i dette tilfellet ville være svært risikofullt. Når det gjaldt utbedringskostnadene for rotteproblemet, ble det vist til at to av tre takstmenn mente disse utgjorde ca. kr 125 000. De totale utbedringskostnadene oversteg etter dette 11 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 429 607 og for utgifter til sakkyndige rapporter på kr 18 168. I tillegg ble det krevd forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke kjent til de påreklamerte forholdene. Selskapet viste til at rimeligste utbedringsmetode måtte legges til grunn, og at kravet i alle tilfeller måtte begrenses til dokumenterte avvik. Når det gjaldt rørsystemet ble det i hovedsak anført at det som en følge av opplysningene som ble gitt ved salget, herunder opplysninger om delutbedret rørsystem og arbeid utført av faglært og ufaglært, forelå en usikkerhet om røranlegget, og at det måtte være påregnelig med kostnader til reparasjoner og oppgraderinger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke var holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til rotter i boligen, jf. avhl. § 3-7. Ved vesentlighetsvurderingen, fant sekretariatet det sannsynliggjort at skadeomfanget grunnet rotter strakk seg utover himlingen i vaskerommet, slik at fulle utbedringskostnader for dette forholdet måtte legges til grunn. Sekretariatet kom imidlertid til at lokal utbedring av rørsystemet ville være tilstrekkelig, slik at kostnadene for den rimeligste utbedringsmetode måtte legges til grunn for vurderingen. Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet til at vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum ikke var oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar grunnet opplysningssvikt fra selgers side, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for tilbakehold av opplysninger etter avhl. § 3-7 om rotter i boligen. Nemnda slutter seg på dette punktet fullt ut til sekretariatets begrunnelse.

Med hensyn til spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, er det et springende punkt hva som kan anses som nødvendige utbedringskostnader for feilen ved rørsystemet. Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at utbedringsmetoden beskrevet av firma BT., som beløper seg til ca. kr 47 000, verken kan anses uforsvarlig eller utilstrekkelig. Relevante utbedringskostnader er dermed anslått til ca. kr 177 000, noe som utgjør ca. 4,5 % av kjøpesummen. Sammenholdt med de gitte risikoopplysningene er dermed verken det kvantitative eller kvalitative elementet ansett oppfylt. Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og finner derfor også at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda tilføyer at kjøper i etterkant av sekretariatets vurdering varslet ytterligere dokumentasjon fra sakkyndig for så vidt gjelder rørsystemet, men dette kan ikke ses mottatt – til tross for påminnelse og frist oppstilt i brev fra sekretariatet den 14.4.20.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).