

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-478

26.6.2020

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved avløpsrør fra bad – ufaglært arbeid? – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Halden oppført i ca. 1956 ble solgt "som den er" for kr 2,26 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.9.18, og overtatt av kjøper den 1.10.18. Det ble opplyst ved salget at badet var fra 1998 (TG 2), og at vann- og avløpsrør var skiftet (TG 1). I juli 2019 reklamerte kjøper etter å ha oppdaget at avløpsrøret på badet var koblet feil. Avløpsvann fra bad og kjøkken hadde rent ut i gulvet under baderom og gang. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om ufaglært arbeid og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger ikke hadde kjent til forholdene, og at det heller ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 409 980.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved avløpsrør på bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Halden oppført i ca. 1956, opplyst modernisert/tilbygget ca. 2003 til 2005.

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

Boligen holder varierende standard og er pusset opp over tid. Noe oppgradering til dagens krav til standard kan påregnes.

I tilstandsrapporten fremgikk:

Gulv på bad og vaskerom

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20–40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Bad fra 1998 med fliser på gulv begrenset fall mot sluk. Noe sprekk i flis/fuger ellers normal bruksslitasje. Mangelfull tetting ved terskel. Det ble søkt etter fukt med "MMS Protimeter" fuktsøkerinstrument og det ga noe utslag i dusjnisje.

Vaskerom: Fliser på gulv, alder ukjent. Ikke fall mot sluk.

TG 2

Vegger bad

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før maling av trepanel, malt er 8-16 år. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5-10 år. Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10-20 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:

Bad med fliser/panel på vegger fra 1998. Normal bruksslitasje, ingen synlige skader. Det ble søkt etter fukt med "MMS Protimeter" fuktsøkerinstrument og det ga noe utslag nederst på vegg i dusjnise. Badekar er bygd inn og det er ikke etablert inspeksjonsluke. Det anbefales å gjøre dette.

Vaskerom: Vegger kledd med panel, alder ukjent. Normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med "MMS Protimeter" fuktsøkerinstrument og det ga ingen utslag.

Oppgradering av våtrom må påregnes på sikt.

TG 2

Rør og utstyr.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Vann og avløpsrør i plast og kobber. Vann, avløpsrør og utstyr er stort sett byttet ut. Det meste ble oppgradert i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Nytt vann og avløp ut til kommunal ledning. Det anbefales å gå over kraner, unioner, avløpsskjøter og sluk. Ikke kontrollert lukkede vann og avløpsrør ute og inne. Offentlig vann og avløp.

Utstyr bad: Dusjkabinett, badekar, vask og wc.

Utstyr vaskerom: Utakt til vaskemaskin og vaskekum. Avløp til vaskemaskin er koblet rett til rør som går ned i gulvet og ikke via et sluk.

TG 1

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 1994. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom hadde selger svart "nei". Selger hadde også svart "nei" på spørsmål om det var utført arbeid på våtrom de siste 10 årene. På spørsmål om det var utført arbeid ved egeninnsats, hadde selger svart "ja", og opplyst "Flislagt selv". På spørsmål om kjennskap til feil ved vann/avløp hadde selger svart "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 260 000 ved kjøpekontrakt datert 11.9.18, og overtatt av kjøper den 1.10.18.

Den 15.2.19 reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. tett sluk på badet.

Det ble senere avdekket at avløpsrøret på badet var tilkoblet feil. Det ble reklamert over forholdet den 31.7.19.

I skaderapport datert 27.8.19 fra T. AS fremgikk:

Årsak:

Skadeårsak er lekkasje på avløpsrør, lekkasjen skyldes håndverkerfeil da skjøt mellom pvc avløp og støpejernsrør er feil utført. PVC avløpsrør har blitt snittet opp i enden i ett forsøk på å tre dette over det gamle støpejernsrøret, dette har ikke holdt tett og avløpsvann fra bad og kjøkken har rent ut i gulv/grunn under baderom og gang.

Hendelsesforløp:

(Kjøper) forklarer at de skulle starte mindre renoveringsarbeider i kjelleren, de skulle skifte inngangsdør, fjerne noen delevegger og oppgradere veggflater. Da det startet med dette oppdaget de at gulv inne i boden ga etter, ved å fjerne noe av gulvstøpen avklarte de raskt at det var fuktighet i gulvet og gulvstøpen var i oppløsning. De fortsatte derfor å fjerne gulvstøp og avdekket avløpsrøret som gikk fra badet, via gangen og ut til utv. kum foran inngangsdøren. Saken ble meldt til forrige eier og eierskifte forsikringen mens arbeidene med avdekking av skadeårsak fortsatte. Dette strakk seg inn mot badet hvor det tilslutt ble avdekket årsak. Forrige eier er ikke kjent med når avløpsrøret ble skiftet men ifølge takstrapport som foreligger fra 2018 viser de til at vann og avløpsrør ble skiftet ut i 1998, altså når badet ble renoveret sist.

(...) Vi mener at utførelsen av rørskjøtingen er svært uprofesjonelt og trolig ikke utført av fagmann.

Kjøper fremla i tillegg en takstrapport fra V. AS datert 17.9.19, hvor det fremgikk:

Forhold

På befaringstidspunktet var det allerede utført utbedringsarbeid av skadene på avløpsrør, så takstmannen har ikke kunnet vurdere på annen måte en fremvist dokumentasjon.

AVDEKKEDE FORHOLD OG SKADEÅRSAK

- Avløpsrør som lå under betongdekke i badet har en defekt skjøt, dette anses å skyldes mangelfull og ikke fagmessig utførelse av rør arbeid fra tidligere utskiftning. (Kjøper) har blitt informert av tidligere eier at rør i gulv ble byttet ut/ utbedret ved oppussing av bad år ca. 1998/99.

- På grunn av lekkasje fra avløpsrør har det vært kloakk lukt i boligen, samt deler av masser i grunnen blitt vasket ut og rent vekk, slik at større hulrom under dekke har forekommet.

UTBEDRING AV FORHOLD

- Avløpsrør som er skjøtet feilaktig må utbedres og skjøtet riktig og skadet avløpsrør må byttes ut. Omfanget av utskiftning av avløpsrør er vanskelig å vurdere da takstmannen ikke var tilstede da konstruksjonen var åpnet, men ifølge rørlegger som har utbedret forholdene nå, så kunne han ikke gå god for å skjøte seg inn på eksisterende rør som gikk fra skjøtepunkt fra krypkjeller og mot kum på utsiden av bygningen. Dette førte til at gulv i gang mellom bad og yttervegg også måtte åpne.

Konklusjon

Det konkluderer med at skadeårsak skyldes mangelfull reparasjon eller utbedringer av avløpsrør. Dette skulle vært informert i egenerklæringen av tidligere eier at arbeid på avløpsrør er gjort, også skulle takstmannen som sto for tilstandsrapport gitt en annen tilstandsgrad pga uvissheter og alder.

Beregning

Estimat over utbedrings kostnader

Dette er et kostnadsestimat over utbedringer av kostnader på bakgrunn av egeninnsats samt vedlagt billag fra entreprenører.

Grunnarbeider kr 199 680 inkl. mva.

Rørlegger arbeid kr 20 000 inkl. mva.

Kr 219 680

Kjøper mottok den 25.10.19 et pristilbud på istandsetting av baderommet fra P. AS på kr 186 300.

Basert på den innhentede dokumentasjonen la kjøper til grunn utbedringskostnader på til sammen kr 409 980 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger ikke kjennskap til eller opplevd problemer med det anførte forhold i sin eiertid.

Kjøper har i hovedsak anført at summen av feil og mangler medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva man kunne forvente ut ifra kjøpesummen og hva som objektivt sett var forventbart ut ifra alder og opplysningene ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste bl.a. til at det ble opplyst ved salget at vann og avløpsrør stort sett var skiftet ut, og at VVS ble vurdert til TG 1. Videre anførte kjøper at selger hadde tilbakeholdt opplysninger i strid med avhl. § 3-7, og viste til at arbeidene måtte være utført av ufaglærte.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 409 980, med tillegg av forsinkelsesrente. Videre krevde kjøper utgifter for taksering av skadene, samt juridisk bistand på kr 6 500 som en del av prisavslaget. Utgifter til midlertidig dusjkabinett ble krevd som erstatning, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist mangelskravet. Selskapet viste til at det ikke ble gitt en mangelfull opplysning, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-7. Hva gjaldt vesentlighetsvurderingen, var det ut i fra opplysningene gitt i tilstandsrapporten påregnelig med utskiftning/oppgradering av baderommet, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

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

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om ufaglærte arbeider for tetting og kobling av avløpsrør, jf. avhl. § 3-7. Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det avdekkede forhold – bruk av plastposer – er riktignok et påfallende ufagmessig element, men nemndas saksbehandling er skriftlig, og ut i fra dokumentene i saken anses det ikke tilstrekkelig bevist at selger har holdt tilbake opplysninger om at det er benyttet ufaglært arbeidskraft.

Nemnda har videre vurdert takstmannsansvar etter reglene om identifikasjon med selger, men har kommet til at takstmannen ikke kan bebreides for å ha satt TG 1 på vann og avløpsrør. Det vises her særlig til at takstmannen eksplisitt har uttalt at det *"anbefales å gå over kraner, unioner, avløpsskjøter og sluk"* samt at han ikke har *"kontrollert lukkede vann og avløpsrør ute og inn"*. Det kan reises spørsmål ved hvorfor røranlegget i lys av dette likevel ble vurdert til TG 1, men bruk av tilstandsgrad gir et visst skjønnsmessig handlingsrom. TG 1 har dessuten også rom for *"svake symptomer"*. Samlet sett finner nemnda derfor ikke at det foreligger en mangel etter reglene om takstmannsansvar og avhl. § 3-7.

Til slutt blir det spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet har kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt, og har bl.a. vist til følgende:

Når det gjelder den kvalitative delen, så var kjøpers forventning et 20 år gammelt bad. Nemnda har uttalt i FinKN-2016-088, hvor det var snakk om to 14 år gamle bad ved overtakelsen, at kjøperne måtte regne med at det kunne oppstå utbedringsbehov og at det kvalitative elementet i vurderingen dermed ikke var tilfredsstillt. Alder alene taler dermed for at avviket ikke er vesentlig.

(...)

Vi har også funnet å vektlegge risikoopplysningene som ble gitt i salgsoppgaven, deriblant at badet hadde begrenset fall mot sluk, samt noe sprekk i flis/fuger. Det ble opplyst om mangelfull tetting ved terskel og noe fuktutslag i dusnische. Baderommet ble tilstandsvurdert til TG 2. Sistnevnte indikerer middels kraftige symptomer på svikt, og underbygger at kjøper allerede på salgstidspunktet måtte ta høyde for at arbeider ville bli nødvendig. Det ble videre påpekt av takstmannen at lukkede vann- og avløpsrør ikke var kontrollert.

Endelig vises det til at takstmannen uttrykkelig opplyste at "oppgradering av våtrom må påregnes på sikt".

På lik linje som i FinKN-2020-25, har ikke de gitte risikoopplysningene dirkte tilknytning til den avdekkede feilen. Likevel er sekretariatet av den oppfatning at utbedringskostnadene i den foreliggende saken i all hovedsak knytter seg til forhold hvor det var gitt risikoopplysninger ved salget og/eller bygningsdeler hvor det er påregnelig med utgifter til vedlikehold ut fra alder.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette. Det legges særlig vekt på at badet som sådan ble gitt TG 2, og angivelsen av TG 1 for røranlegget kan ikke få avgjørende vekt i lys av de forbehold takstmannen tok mht. inspeksjon av sluk og avløpsrør. Det anses etter dette ikke å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).