

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-494

23.6.2020

Protector Forsikring ASA

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

Vann- og avløpsrør – ufaglært arbeid? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt

En enebolig i Os kommune fra 1949 ble solgt "som den er" for kr 3,65 mill., og overtatt av kjøper 1.7.18. Om boligens vann og avløp ble det ved salget blant annet opplyst om "*rør i rør system*" og at "*alt er rehabilitert*". Etter overtakelsen oppdaget kjøper brudd og flere avvik ved avløpsrørene like utenfor boligen. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og viste bl.a. til at selger ikke kjente til feil eller ufaglært arbeid. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 705 060, krav om erstatning kr 113 500, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved vann- og avløpsanlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Os kommune oppført i 1949.

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

Stor enebolig med gjennomgående god standard

(...)

Stort og lekkert helfliset bad på 8 kvm som er nytt i 2016. Arbeidet er utført av E. VVS AS, B. elektro AS og membran av A.M.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende under punktet "*VVS-installasjoner*" (TG 1):

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

(...)

Vannrør i "rør i rør" med forgrenerskap i teknisk rom.

Brønn med pumpe og filter.

Varmtvannsbereder montert i teknisk rom. (Ikke kontrollert).

Avløp i plast.

(...)

Ny brønn etablert i 2017.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "*nei*" på spørsmål i pkt. 9 om kjennskap til feil ved vann/avløp, og kommenterte "*alt nytt*". Selger svarte "*ja*" på spørsmål i pkt. 9.1. om kjennskap til

utført arbeid på vann/avløp, og kommenterte "*alt er rehabilitert*". I pkt. 9.2 oppga selger at arbeidene var utført av faglærte, og under "*Redegjør for hva som ble gjort*", oppga selger:

rør i rør system og bad i 1 etg ble utført av a. rørlegger service as i 2008, E. VVS AS har utført arbeidet på bad i 2 etg i 2016 og kjøkken i 2013

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 650 000 ved kjøpekontrakt datert 25.4.18, og overtatt av kjøper den 1.7.18.

I forbindelse med at avløpene tettet seg, avdekket kjøper brudd på avløpsrør like utenfor huset. Det ble også avdekket flere feil ved resten av avløpsrørene. Blant annet var det ikke nye plastrør, og tilkoblingen til toalett, sluk fra teknisk rom, avløp fra vaskerom og avløp fra andre etasje var ikke utført på lovlig måte.

S. Rør AS utarbeidet inspeksjonsrapport datert 8.1.2019:

Hovedstrekket av teglsteinsrør i grunn, er sannsynligvis fra husets byggeår.

Stikkene det gjelder, er av plast og lagt i nyere tid. Min mening om stikkene som er blitt påkoblet i nyere tid, er at dette er dårlig arbeid og er mest sannsynlig ikke blitt utført av en rørlegger.

Måten rørene er blitt koblet på, kan føre til tilbakeslag og forurensning i grunn.

For at wc/bad i kjeller skal kunne brukes, må avløpsrøret repareres.

For å utbedre skadene her, må hele bunnledningen legges på nytt. Da må gulv i gang og bad hugges opp.

Faktura fra S. Rør AS for rørinspeksjon kom på kr 4 660 inkl. mva. Kjøper har fremlagt faktura datert 31.1.19 for tømning av septiktank som kom på kr 3 440 inkl. mva. Kjøper fremla pristilbud fra R. Elektro datert 28.2.17 for arbeider på elektrisk anlegg på kr 36 250 inkl. mva.

Kjøper fremla pristilbud fra B. Baderom datert 2.3.19 hvor rør- og murerarbeid på bad i 1. etg., hall og kjellerstue ble beregnet til kr 433 750 inkl. mva.

Kjøper fremla pristilbud fra byggmester S. datert 5.3.19 hvor reparasjon av bunnledning og rehabilitering av bad i kjeller ble beregnet til kr 666 746 inkl. mva. Timepris for ekstra tømmerarbeid var på kr 750 inkl. mva.

Kjøper fremla bestillingsliste fra IKEA på totalt kr 7 007, samt beregning for rengjøring på kr 11 379 inkl. mva. Opphold på hotell ble angitt til kr 1 690 inkl. mva. per døgn. For en måned var kostnaden kr 52 390. Sanitærutstyr ble beregnet til kr 19 928. Kjøper beregnet også diettenger for perioden på kr 42 780 og hundepensjonat på kr 10 230.

Selskapet opplyste at fakturaer som det ble opplyst om i egenerklæringsskjemaet var fremlagt for kjøper. Utover dette fantes det ingen dokumentasjon for arbeidene.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at det ikke var fremlagt dokumentasjon på hvem som hadde utført arbeidene i 1 etg., og at det fremsto sannsynlig at dette var utført av ufaglærte. Det var videre gitt uriktige opplysninger om avløpsrør i plast, og at alt var nytt/rehabilitert. Utbedringskostnadene var upåregnelige, og utgjorde et vesentlig avvik.

Kjøper har beregnet kostnader til utbedring på til sammen kr 705 060 og erstatning på til sammen kr 113 500. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at selger hadde levert fakturaer for arbeidet det ble opplyst om i egenerklæringsskjemaet. Opplysningene som ble gitt i egenerklæringsskjemaet måtte ses i sammenheng, og fremsto da ikke som uriktige. Den

omfattende utbedringen som var krevd av kjøper var ikke nødvendig, og det forelå dermed heller ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at hverken selger eller selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at det i salgsdokumentasjonen er gitt uriktige opplysninger om vann- og avløpsanlegget. Sekretariatet fremholdt følgende om dette etter at det var bemerket at det ved vurderingen må ses hen til det totale informasjonsbildet ved salget:

Det synes noe uheldig at selger har skrevet "*alt nytt*" på spørsmål om vann og avløp. Etter sekretariatets vurdering er imidlertid opplysningene presisert ytterligere ved oppfølgingsspørsmålene under punkt 9. Her har selger svart på spørsmålet om "*hva som ble gjort, av hvem og når*". Slik vi forstår det, kan ikke disse opplysningene samlet sett forstås slik at stikkledningen er lagt ny. Slike arbeider er ikke beskrevet.

Opplysningen om "*avløp i plast*" i tilstandsrapporten er ifølge mandatet gitt etter informasjon som fremgår av tegninger, byggebeskrivelse, godkjente dokumenter eller takstmannens vurdering ved visuelle observasjoner. Stikkledningen er åpenbart ikke synlig for takstmannen ved visuelle observasjoner og det ikke opplyst at det finnes annen dokumentasjon som takstmannen kan ha innhentet opplysninger om stikkledningen fra. Sekretariatet bemerker også at det er lite sannsynlig at en takstmann ville omtale stikkledningen som "*avløp*" dersom det faktisk var stikkledningen som ble beskrevet.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda er enig i dette og kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Sett i lys av det totale informasjonsbildet kan ikke nemnda se at salgsdokumentasjonen kan forstås slik at det var opplyst at både bunnledningen og stikkledningen (utvendige avløpsrør) var nye.

Kjøper har også anført at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Nemnda kan ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved vann- og avløpssystemet. Spørsmålet er imidlertid om det er tilbakeholdt opplysninger om arbeider på vann- og avløpssystemet utført av ufaglærte personer. Det er på det rene at det i selgers eiertid er utført arbeider på blant annet begge badene i boligen. Kjøper har fått foretatt en rørinspeksjon, og i tilleggsnotat til rapporten fremgår det:

Hovedstrekket av teglsteinsrør i grunn, er sannsynligvis fra husets byggeår. Stikkene det gjelder, er av plast og lagt i nyere tid. Min mening om stikkene som er blitt påkoblet i nyere tid, er at dette er dårlig arbeid og er mest sannsynlig ikke blitt utført av en rørlegger. Måtene rørene er blitt koblet på, kan føre til tilbakeslag og forurensning i grunn.

På denne bakgrunn finner nemnda det sannsynliggjort at arbeidene på vann- og avløpssystemet er ufagmessig utført, noe som kan tale for at det er gjort av ufaglærte. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig til å konstatere at arbeidene er gjort av ufaglærte, da også faglærte personer kan gjøre feil.

Selger har benektet at arbeidene som er utført på vann- og avløpssystemet er gjort av ufaglærte, og det er til kjøper oversendt fakturaer som er ment å dokumentere selgers opplysninger. Fakturaene er ikke forelagt nemnda, men kjøper har anført at fakturaene kun viser innkjøp av materialer og ikke utført arbeid. Nemnda forstår det slik at dette ikke er bestridt av selger.

Det er ut fra sakens dokumenter utfordrende å vurdere hvorvidt kjøper har sannsynliggjort at arbeidene er gjort av ufaglærte personer – særlig ettersom de nevnte fakturaene ikke er

oversendt nemnda. Sett i lys av at arbeidene fremstår som ufagmessig utført samt at fakturaene som selger påberoper som dokumentasjon for at arbeidene er utført av fagpersoner, ikke er egnet til å underbygge selgers påstand på dette punktet, har nemnda kommet til at det er sannsynliggjort at arbeidene er utført av ufaglærte. Det er følgelig gitt ufullstendige opplysninger om arbeidene på det innvendige vann- og avløpssystemet. Nemnda finner det klart at innvirkningsvilkåret er oppfylt da boligens vann- og avløpssystem er en helt sentral bestanddel, og det er viktig at arbeider på dette systemet utføres fagmessig.

Det foreligger følgelig etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Slik saken er forelagt nemnda, kan ikke nemnda se at den har tilstrekkelige opplysninger til å ta standpunkt til dette spørsmålet. Det vises til at nemnda ikke kan se at kjøper hadde en berettiget forventning om at det var utført arbeider på det utvendige vann- og avløpssystemet, og nødvendige utbedringskostnader relatert til det innvendige vann- og avløpssystemet er det vanskelig å utlede av de fremlagte dokumentene.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for mangelen etter avhl. § 3-7, men nemnda kan ikke se at den har tilstrekkelige opplysninger til å utmåle et prisavslag etter avhl. § 4-12, jf. over.

Kjøper har også krevd erstatning etter avhl. § 4-14 for blant annet hotellopphold, diettgodtgjørelse og hundepensjonat, samt advokatkostnader. Nemnda finner ikke at kjøpers krav kan føre frem. Det vises blant annet til at det ikke er sannsynliggjort at boligen er ubeboelig under utbedring av mangelen, og det er heller ikke sannsynliggjort at advokatutgiftene er dekket av kjøper.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).