

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-656

16.9.2020

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om rør-i-rør-anlegg – kloakklukt – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12, 4-14 og 4-19.

En leilighet i Bærum oppført i 1985 ble solgt "som den er" for kr 5,6 mill., og overtatt av kjøper den 25.1.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst om "*rør i rør i leiligheten*", og at et utenlandsk firma som nå var konkurs hadde pusset opp badene for tidligere eier i 2012. Etter overtakelsen avdekket kjøper kloakklukt, samt at det ikke var rør-i-rør i leiligheten. Kjøper anførte at det var usannsynlig at selger ikke hadde oppdaget lukt i sin eiertid, at det var gitt uriktige opplysninger om rør-i-rør, samt at salgssummen aldri ville ha blitt oppnådd dersom det hadde vært opplyst om kloakkgass. Selskapet avviste ansvar, og anførte bl.a. at det var reklamert for sent og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar. Selger hadde ifølge selskapet ikke opplevd luktproblemer eller feil ved rørsystemet, og rørsystemet måtte antas å være fra 1985. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning på totalt kr 886 998, hvorav forholdsmessig prisavslag for verdiforringelse av boligen kr 560 000, erstatning for merkostnader og ulemper utgjør kr 138 000, erstatning for ubeboelig soverom kr 127 400, erstatning for fremdrift og styring av saken kr 5 800, erstatning for redusert tilgang til egen bolig og vask og rens utgjør kr 6 000, egenandel under skadeforsikringen kr 10 075, og merkostnader for etablering av rør-i-rør-system kr 39 723.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av kloakklukt og manglende rør-i-rør, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en 4-roms eierseksjonsleilighet i Bærum oppført i 1985.

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

4-roms endeleilighet med en gjennomgående normal standard. (..)

- Sjelden lekker og stor leilighet (112 kvm)

- Totaloppusset og ombygget i nyere tid.

(...)

(...) Bad 1:

Fliser på gulv og vegger. Malte plater med downlights. Innredet med vegghengt toalett, servant i innredning og dusjnisje.

Bad 2 og vaskerom:

Fliser på gulv og vegger. Malt himling. Innredet med vegghengt toalett, servant i innredning og nedsenket dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a.:

Gjennomgående, endeleilighet i et veldrevet sameie. Hele leiligheten ble pusset opp/ombygget i 2012. Leiligheten ble malt/tapetsert i 2016. Befaringen har avdekket mindre mangler på ventilasjonen og mangelfull avslutning av membran til sluk på lite bad samt løse og ødelagte fliser på terrasse. Forøvrig fremstår leiligheten i normal god stand.

(...)

BAD LEILIGHET

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse: Fliser på gulv og vegger. Malt himling. Innredet med vegghengt toalett, servant i innredning og nedsenket dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Nytt bad i 2012. Sluket ble skiftet, synlig membran til klemring i sluk. Nedsenket dusjhjørne, fall til sluk i dusjen. Malt himling i 2018.

TG 1

(...)

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk til lite bad som er tilkoblet sameiets fellesventilasjon.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilluft under dør er tilfredsstillende.

TG 1

(...)

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

Beskrivelse: Fliser på gulv og vegger. Malte plater med downlights. Innredet med vegghengt toalett, servant i innredning og dusjnisje.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Badet ble pusset opp i 2012. Sluket ble ikke skiftet. Det er ikke synlig avslutning av membran til klemring i sluket. Membranen er smurt ned i sluket uten anbefalt avslutning til klemring. Ved vannansamling i sluket kan lekkasje oppstå - det anbefales jevnlig rens av sluk for å forhindre vannansamling i sluket. Det er ikke indikasjoner på svikt i tettesjikt. Ved visuell kontroll på tilgjengelige/bakenforliggende konstruksjoner, ble det ikke registrert noe unormalt. I 2017 ble det lagt ny smøremembran og fliser på gulv fordi eier opplevde at det kom vann opp mellom fuger i gulvflisene. Tilstandsgraden er satt som følge av ufullstendig membranavslutning.

TG 2

(...)

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse: Mekanisk ventilasjon via sameiets felles avtrekk.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Spalte under dør for tilluft, ikke tilfredsstillende, TG-2 Det anses at luftespalte under dør er tilstrekkelig ved ca. 15-20 mm.

TG 2

(...)

VVS (VENTILASJON, VARME OG SANITÆR) – LEILIGHET

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: Felles varmtvann.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Rør i rør i leiligheten. Skap er plassert mot omkleddingsrom med avrenning av evt. lekkasjevann til baderom.

Tilstandsvurdering: Røranlegget forøvrig er ikke vurdert av takstmann.

(...) Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Felles mekanisk avtrekk i sameie.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: I forbindelse med at kjøkken ble flyttet til motsatt side ble ikke ventilasjonskanalen ført frem til ny plassering av kjøkken. Kjøkken har pt. kun kullfiltervifte.

TG 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2013. Fra egenerklæringsskjemaet hitsettes:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

"Ja"

"Ja, det minste badet hadde vann under flisene. Gulvet ble tatt opp, og lagt helt på nytt av fagmann."

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

"Ja"

"Forrige eier pusset opp leiligheten, og da flyttet hun kjøkken og bad. Dette gjorde hun for ca 7 år siden. Hun kunne ikke frembringe våtromsbevis. Hun fortalte at firmaet som pusset opp hadde gått konkurs. Jeg har prøvd å finne ut av dette uten hell. I fjor fikk jeg lagt nytt gulv på det minste badet."

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

"Ja"

"Det minste badet hadde vann under flisene i fjor. Gamle fliser ble fjernet, det ble lagt ny membran og fliser. Dette var en vennetjeneste. Dette skjedde sommeren 2017"

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

"Nei"

"Det lille badet ble utført som en vennetjeneste av en fagmann. Det store badet har jeg kun forrige eiers ord for."

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

"Nei"

"Ifølge forrige eier var det faglærte som gjorde jobben. Et utenlandsk firma som senere har gått konkurs."

9. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

"Nei"

9.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

"Nei"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.11.18, og overtatt av kjøper den 25.1.19.

Ifølge kjøper ble det den 4.2.19 avdekket en kloakkliggende lukt på soverommet og i tilstøtende walk-in closet. Forholdet ble meldt inn til sameiets forsikringsselskap den 27.2.19.

Den 4.3.19 kontaktet kjøper selger på SMS. Det fremgikk av korrespondansen at kjøper først hadde trodd at det var en mugglukte de hadde merket, men at de tidligere samme dag hadde noen snekkere innom for å skifte noen dører, og at de da hadde avdekket at det luktet kloakk når soveromdøren var lukket. Lukten virket å komme fra soverommet. Kjøper spurte selger om dette var en lukt selger også hadde merket, samt om det var andre i sameiet som hadde blitt plaget av

lukt. Selger svarte at de ikke hadde kjent noen merkelig lukt i leiligheten, og at de heller ikke var kjent med at andre i sameie hadde opplevd problemer med lukt.

Den 6.3.19 sendte selger en ny SMS til kjøper:

Hei igjen. Nå tror jeg at jeg har funnet løsningen på problemet deres. Her i huset har vi tre bad, og ett vi ikke bruker. Da vi gikk inn der i dag, luktet det kloakk. Da slo det meg at kloakklukten kommer fra det lille badet deres, som kanskje ikke blir brukt. Hver gang vi har vært på ferie lukter det kloakk på badet. Det er fordi det går tørt. Så fort du spyler med vann i sluket blir lukten borte. Prøv det så skal dere se det hjelper. For DEN lukten kjenner jeg igjen. Håper det hjalp for dere. Jeg har som sagt aldri hatt noen annen luktvder.

Sameiets forsikringsselskap rekvirerte firmaet R. for befaring og vurdering av luktproblemet. Befaring ble gjennomført den 19.3.19, og funnene ble oppsummert slik i e-post til kjøper datert 15.5.19:

- Kloakklukt som siver inn på soverom fra tilstøtende bad.
- R. finner årsak som er: ikke riktig overgang fra gammel soil til nytt opplegg til vegghengt toalett. Det siver kloakklukt ut fra soil da ny overgang ikke passer fra vegghengt toalett.
- (...) har kjøpt leiligheten ferdig oppusset fra forrige eier, og sånn som det lukter her så må dette også ha luktet Før et salg av leiligheten. Dette har nok vedvart en stund da feil type overgang fra toalett til gammel soil ikke har passet fra starten av. R. har skiftet til riktig overgang, lagt nye fliser på vegghengt toalett for tilkomst avløp, åpnet og lukket vegg i soverom for å finne årsak (snekker, maler) og ozonert i etterkant for å prøve å fjerne lukt. Dette har ikke funket og vi må nå begynne å vaske ned soverom og bod for å eliminere/lukte oss frem til hvor eksakt det fortsatt lukter fra.

Kjøper reklamerte til selskapet den 19.5.19.

Sommeren 2019 ble det gjennomført flere befaringer, bl.a. av firma R., rørlegger, firma M. og en elektriker. Den 5.8.19 ble det også gjennomført befaring ved D. Bygg, som anbefalte at rørsystemet ble skiftet. Den 16.8.19 ble det gjennomført ny befaring med både firma R. og takstmann Ø. til stede. Selv om badet hadde blitt strippet ned, luktet det fortsatt kloakk, og det ble besluttet å utvide søket til andre luktkilder.

Fra takstmann Ø. sin skaderapport datert 20.8.19 hitsettes:

Ny eier, (...) oppdaget kloakklukt i februar, 2019

R. ble engasjert og det ble funnet feil på endestuss på wc, feil på sluk på bad, avløp til vask, manglet pakning, alle disse har avgitt lukt. pr 16.8.2019 var det fremdeles lukt. Det siger lukt ut ved terskel til walk in closet. Årsaken til dette mulig skjult sluk eller avløp under gulv i bod eller soverom hvor det har vært kjøkken tidligere.

Man må nå åpne gulvet på bod, demontere innredning. Åpne vegg. Mulig også åpne gulv på soverom.

R. melder tilbake at de etter å ha åpnet vegg på soverommet fant enda et avløpsrør som ikke var plugget og som avga kloakklukt.

(...)

Leiligheten er beboelig, men beboere har ikke hatt tilgang til det ene soverommet og et av badene siden arbeidene startet opp.

(...)

På grunn av feilene på endestussen på toalettet, på avløpsrør måtte badet bygges om. Når man åpnet vegg på soverommet fant man enda et avløpsrør som ikke var plugget og hvor det seg ut kloakklukt. Veggen på soverommet og i garderobe måtte åpnes for å finne kilden til lukten.

(...)

OPPSUMMERING

Flere luktkilder har ført til at konstruksjon matte åpnes. Årsaken til lukten var at avløpsrør i vegger og på ad har avgitt lukt av kloakk.

Kjøper mottok skaderapport fra firma R. den 21.10.19:

Bad pusset opp av forrige eier som har brukt utenlandsk arbeidskraft til oppussing av bad og kjøkken. Det ble ikke funnet noen eksakt årsak til kloakklukt under befaring, men lukten kommer ut under list inne på soverom rett bak veggghengt klosett på badet. Her er det trolig lufterør som er sklidd fra hverandre inne i sjakt eller at det er blitt skutt fast lister/plater som har truffet kloakkrør. Fins ingen inspeksjonsluke inn til rørkasse noe sted ifølge (kjøper).

Da er det åpnet og konstatert feil pakning i overgangen nytt kloakkrør til gammelt kloakkrør. Dette er nå utbedret og vi er i jobb med å bygge opp igjen toalett-kassen.

Det er konstantert lekkasje fra vask på baderom og lukt fra plugget avløpsrør inne i vegg på soverom.

(...)

Ingen fukt funnet på overflater eller skjolder som tilsier en lekkasje av noen form. Kun lukt som kommer fra kasse til veggghengt klosett inn på soverom under list. Her må det skjæres opp i vegg inne på soverom for å finne årsak inne i veggghengt klosett kasse.

Her har badet måtte saneres i sin helhet grunnet flere lag med tette sjikt og mye fukt over tid. Vegg på soverom ble det funnet uplugget 50 mm avløpsrør som avga kloakklukt.

Kjøper mottok den 3.12.19 en arbeidsplan fra Gjensidige forsikring med utbedringskostnader på kr 268 487 eks. mva. Kjøper har senere opplyst at Gjensidige utbedret skaden. Kjøper betalte en egenandel på kr 10 075 inkl. fakturaomkostninger, og fikk en merkostnad på kr 39 724 inkl. mva. for etablering av rør-i-rør.

Kjøper sendte et samlet krav på kr 886 998 til selskapet den 16.12.19.

Kjøper har i hovedsak anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har særlig vist til at det var usannsynlig at selger ikke oppdaget lukt i løpet av sin botid, at det var gitt uriktige opplysninger om rør-i-rør-system, og at salgssummen ikke ville blitt nådd dersom det hadde vært opplyst om kloakklukt. Reklamasjonsfristen begynte ifølge kjøper å løpe idet de ble kjent med årsaken til lukten den 19.3.19, og ble således fremsatt rettidig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Kravet omfattet et forholdsmessig prisavslag for verdiforringelse av boligen, erstatning for fysiske og psykiske merkostnader og ulemper, erstatning for ubeboelig soverom, erstatning for fremdrift og styring av saken, erstatning for redusert tilgang til egen garderobe og vask og rens, egenandel for utbedring ved skadeforsikringen, samt merkostnader for etablering av rør-i-rør-system.

Selskapet har avvist kravet, og har i hovedsak anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, samt at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet har særlig vist til at kjøper oppdaget lukten den 4.2.19, at selger ikke hadde opplevd luktproblemer eller feil ved rørsystemet i sin eiertid, samt at rørsystemet måtte antas å være fra byggeåret 1985.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7, eller at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet kom derimot til at opplysningene om rør-i-rør var uriktige, jf. avhl. § 3-8. Kjøper ble tilkjent et prisavslag på kr 35 000 for utbedringskostnadene til rør-i-rør anlegg, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har akseptert sekretariatets vurdering. Kjøper klaget saken inn for nemnda.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda oppfatter at selskapet har akseptert sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel grunnet uriktig opplysning om rør-i-rør, jf. avhl. § 3-8, samt utmåling av prisavslag på kr 35 000 på dette punktet, jf. avhl. § 4-12. Nemnda slutter seg uansett til sekretariatets vurdering av dette forholdet.

Nemnda er videre enig med kjøper i at reklamasjonen må anses fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Tilsvarende gjelder sekretariatets vurdering av og konklusjon om at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda enig med sekretariatet i at utbedringskostnadene må anses å være ca. 6,6 % av kjøpesummen. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret må derfor anses oppfylt. Det springende punktet er om det ble gitt slike risikoopplysninger om badet at mangelsforholdet knyttet til kloakklukten og rørsystemet må anses å ligge innenfor hva kjøper kunne forvente. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Selskapet kan ikke høres med anførselen om at rørene måtte antas å være fra byggeåret. Rør-i-rør-systemer ble innført i forbindelse med at TEK 97 stilte krav om lekkasjesikre og utskiftbare rørsystemer. Ifølge kjøper måtte de aktuelle rørene forventes å være fra 2012 da hele boligen, inkludert badene, ble pusset opp, og kjøkken og bad ble flyttet. Dette er sekretariatet enige i.

Det kan ikke anses som en risikoopplysning at takstmannen ikke hadde kontrollert rørsystemet nærmere, da dette ikke er vanlig ved utarbeidelse av nivå 1-rapporter.

Derimot opplyste takstmannen om avvik på det aktuelle badet i form av ufullstendig membranavslutning som tilsa utettheter med risiko for lekkasjer. Videre var badet tilstandsvurdert til TG 2 – som indikerer middels kraftige symptomer på svikt. Ifølge egenerklæringsskjemaet manglet det dokumentasjon på badenes utførelse, og det utenlandske firmaet som hadde utført arbeidene var opplyst å ha gått konkurs. Det hadde også kommet vann under flisene i 2017.

Sekretariatet vurderer risikoopplysningene som nokså omfattende med tanke på badets lave alder, og basert på disse opplysningene måtte kjøper påregne større utbedringsbehov på kort sikt.

Kjøper kunne riktignok ikke forvente feil av et slikt omfang som er avdekket her, men avhl. § 3-9 andre pkt. er forbeholdt de tilfellene der avviket fra forventbar stand er utvilsomt. Slik saken er dokumentert for oss, er ikke forventningsavviket utvilsomt i relasjon til avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon. Det foreligger klart nok et avvik fra det kjøper måtte forvente, men avviket kan ikke anses som vesentlig eller utvilsomt. Det foreligger derfor ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner likevel at det må utmåles noe erstatning etter avhl. § 4-14, all den tid kjøper har nådd frem med en mindre del av sitt mangelskrav. Den uriktige opplysning om rør-i-rør må anses å ligge innenfor selgers kontrollsfære. Kjøper har fremmet erstatning for en rekke poster, men nemnda finner at flere av disse er av en slik art og omfang at de ikke kan anses berettiget. Både tapsbegrensningsplikten og kravet om adekvat årsakssammenheng gjør seg gjeldende for bl.a. ulempekravet og kravet knyttet til ubeboelig soverom. Nemnda finner at erstatning skjønnsmessig kan settes til kr 10 000.

Samlet prisavslag og erstatning blir dermed kr 45 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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