

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-837

18.11.2020

AmTrust Europe Limited

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

Lekkasje fra vannledning – opplyst om "*stikk oppgradert*" i 2018 med "*plastrør fra hus til kommunalt avløp*" – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En halvpart av en tomannsbolig i Bærum oppført i 1962 ble solgt for kr 5,4 mill., og overtatt av kjøper 1.10.19. Ved salget ble det bl.a. under overskriften "*Tilknytning vann og avløp*" opplyst at privat stikkledning ble oppgradert etter tilbakeslag i 2018, "*slik at det nå er plastrør fra hus til kommunalt avløp*". Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra utvendig stikkledning for vann, og det ble videre avdekket at vannledningen besto av eldre kobberrør fra byggeåret. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side, og at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper viste bl.a. til at en normal forståelse av opplysningene i salgsdokumentasjonen tilsa at både stikkledning for vann og avløp ble oppgradert i 2018. Selskapet avviste ansvar, og fremholdt at selger ikke hadde gitt manglende eller uriktige opplysninger ved salget. Selskapet viste bl.a. til at det ikke fremgikk noe sted i salgsdokumentasjonen at også vannledningen ble skiftet i 2018, og at kjøper derfor måtte forvente at ledningen var fra byggeår, og således hadde utlevd sin levetid. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 569 998, samt krav om erstatning for advokatutgifter kr 47 150.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra vannrør, jf. avhl. § 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en halvpart av horisontaldelt tomannsbolig i Bærum oppført i 1962.

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

(..) en svært påkostet og tidsriktig 1/2 av horisontaldelt tomannsbolig i 2. etasje og felles kjeller. Boligen fremstår som moderne og tilbyr eksklusive materialer, tidsriktig farger og svært god planløsning. (...) her kan man flytte rett inn!

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst under "*Konklusjon tilstand*":

En pen del av en horisontaldelt selveier tomannsbolig i 2 etasje. Boligen ble pusset opp i sin helhet i 2010 med nytt kjøkken, nytt bad, nytt elektrisk, nye vannrør og behandlede overflater. Boligens seksjon fremstår som godt vedlikeholdt. Huset ble malt opp i 2011, det ble bygd en felles terrasse i hagen i 2018/2019 og ny privat stikkledning er oppgradert, slik at det nå er plastrør fra hus til kommunalt avløp.

Videre ble det opplyst følgende om tilknytning til vann og avløp:

Tilknytning vann og avløp:

Offentlig tilknytning med private stikkledninger på egen tomt. Etter tilbakeslag i fjor sommer ble privat stikk oppgradert slik at det nå er plastrør fra hus til kommunalt avløp

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten:

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Vanntilførsel rundt i boligen er utført med rør i rør systemet fra 2010.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Stikkledningene er ikke vurdert av undertegnede takstmann. Etter tilbakeslag i fjor sommer ble privat stikk oppgradert slik at det nå er plastrør fra hus til kommunalt avløp. Slike rør har lav skaderisiko og har en teknisk levetid på 25-75 år. TG 1

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bebodd boligen siden 2014. Selger opplyste også følgende i forbindelse med brudd på privat stikkledning i 2018:

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? "Ja"

Hvis ja, beskrivelse: "Brudd på privat stikkledning sommer 2018, skade utbedret og anlegg oppgradert med plastrør til kommunalt avløp".

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp? "Nei"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.8.19, og overtatt av kjøper den 1.10.19.

På overtakelsesbefaring med nye leietakere samme dag oppdaget kjøper susing i rørene på vaskerommet som eiendommen hadde felles med naboseksjonen. Ved kontakt med naboen, ble kjøper gjort oppmerksom på at susingen hadde vært der en stund.

Den 2.10.19 rekvirerte kjøper en rørlegger som befarte eiendommen. Han observerte den samme susingen og stengte av hovedkranen. Til tross for avstengt hovedkran vedvarte susingen i rørene. Rørlegger konkluderte med at det med stor sannsynlighet var en utvendig lekkasje, og anbefalte å rekvirere et lekkasjesøkfirma.

Kjøper kontaktet straks selger. Ifølge kjøper opplyste selger at han hadde registrert susing i rørene, men at han ikke hadde tenkt noe mer over dette forholdet.

Den 3.10.19 reklamerte kjøper også til selskapet som en følge av susing i utvendig rør, og mulig lekkasje.

Lekkasjesøker ble rekvirert, og rapport fra lekkasjefirma L. konkluderte med lekkasjeutslag både ved stoppekran og boring i veien. Videre ble det konkludert med at rørene var av kobber og fra byggeåret.

På bakgrunn av lekkasjen mottok kjøper pålegg fra kommunen om utbedring.

Selskapet innhentet selgers forklaring den 28.10.19, og fra denne hitsettes:

1. Forholdet er ikke kjent for oss utover kjøpers informasjon via telefon og mail etter overtagelse.
2. Nei, ikke annet enn at jeg i telefon ved spørsmål om susing i rørene sa at det hørtes i kjelleren der rørene ligger åpent når det ble brukt vann.
3. Rørene inn til huset, hvor det slik jeg forstår er oppdaget lekkasje, er så vidt jeg vet originale fra byggeår.

Selger kom med ytterligere kommentarer i e-post av 8.1.20. Selger viste til at det i salgsdokumentasjonen ble presisert at privat stikkledning var oppgradert med plastrør til kommunalt avløp, og at det ingen steder var opplyst at også vannledningen ble byttet i 2018.

Kjøper engasjerte lekkasjefirma T. til å gjennomføre utbedringsarbeidene. Det fremkom av e-post fra firmaet at det ikke var mulig å fastslå årsaken til lekkasjen, men det ble konstatert at bruddet var i bindestykket inn mot hovedledningen. Videre var det ingen ytre skader på stikkledningen, men anborringsklammeret var ødelagt og måtte skiftes.

Kostnad for utbedringsarbeidene kom på kr 564 748. I tillegg kom faktura for vannavslag på kr 5 250. Totale utbedringskostnader utgjorde dermed kr 569 998. Kjøper har også fremlagt fakturaer for advokatutgifter på til sammen kr 47 150.

Kjøper har også fremlagt definisjoner av begrepet "*stikkledning*" fra ulike offentlige og private aktører, til støtte for forståelsen om at "*privat stikkledning*" måtte anses som en fellesbetegnelse for vann- og avløpsledninger.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har gitt manglende og uriktige opplysninger om eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har anført at selger har gitt uriktige opplysninger om oppgradering av privat stikkledning i 2018. En normal og objektiv forståelse av opplysningen tilsa at stikkledningen til både vann og avløp var skiftet. Videre har kjøper anført at selger har holdt tilbake opplysninger om susing i rørene. Kjøper har også anført at eiendommen har en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og vist til utbedringskostnadenes størrelse, samt at kjøper hadde en berettiget forventning om at vannledningen var ny, og ikke måtte skiftes.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 569 998 og advokatutgifter på kr 47 150, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Selskapet viste til at selger ikke var kjent med lekkasje, og selger var ikke klar over at susing fra åpne rør i kjelleren kunne være tegn på lekkasje, jf. avhl. § 3-7. Opplysningene som ble gitt ved salget var ikke uriktige, jf. avhl. § 3-8. Videre anførte selskapet at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at kjøper måtte forvente at stikkledning for vann var fra byggeåret, og dermed hadde utlevd sin levetid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet kunne ikke se at det forelå klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at susing i rør skyldtes lekkasje på utvendig vannledning, og kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Sekretariatet kom derimot, under noe tvil, til at kjøper på bakgrunn av opplysningene som ble gitt kunne forvente at også vannledningen var skiftet. Det forelå dermed mangelsgrunnlag i form av en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, og et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra stikkledning for vann. Kjøper har etter overtakelse av boligen avdekket at det er lekkasje fra stikkledningen for vann til boligen samt at stikkledningen, som er av kobber, er fra boligens byggeår.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7:

Kjøper har anført at selger har holdt tilbake opplysninger om susing i rør. Selger har forklart at susing i rørene kunne høres i kjelleren, der rørene ligger åpent, når det ble brukt vann. Selger var imidlertid ikke kjent med at dette var feil eller kunne være tegn på lekkasje.

På bakgrunn av sakens dokumenter kan ikke sekretariatet se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at susing i rør skyldtes lekkasje på utvendig vannledning. Sekretariatet har på denne bakgrunn kommet til at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at det er gitt uriktige opplysninger ved salget.

Det er i salgsprospektet opplyst at *"etter tilbakeslag i kloakkrøret sommer 2018 ble privat stikk oppgradert slik at det nå er plastrør fra hus til kommunalt avløp"*. I tilstandsrapporten heter det på side 4 under punktet *"Konklusjon tilstand"* at *"ny privat stikkledning er oppgradert, slik at det nå er plastrør fra hus til kommunalt avløp"*. På side 6 i tilstandsrapporten under punktet om *"Eiendomsopplysninger"* og side 13 under punktet om *"Ledningsnett for sanitærinstallasjoner"*, fremkommer det at *"etter tilbakeslag i fjor sommer ble privat stikk oppgradert slik at det nå er plastrør fra hus til kommunalt avløp"*. Det er videre opplyst at stikkledningene ikke var vurdert av takstmannen. Selger har i egenerklæringsskjemaet i punkt 3 opplyst at det hadde vært brudd på privat stikkledning sommeren 2018, og at *"skade utbedret og anlegg oppgradert med plastrør til kommunalt avløp"*.

Kjøper har anført at salgsdokumentasjonen må forstås slik at stikkledningen for både vann og avløp ble utbedret og oppgradert med plastrør i 2018. Nemnda er ikke enig i dette. Det vises til at når det i salgsdokumentasjonen opplyses om oppgraderingen som ble gjort etter tilbakeslaget i 2018, så er det presisert at det er stikkledningen *fra hus til kommunalt avløp* som er oppgradert med plastrør. Det er ikke opplyst om at stikkledningen for vann inn til huset er oppgradert. Det er riktignok enkelte steder i salgsdokumentasjonen gitt opplysninger om arbeider på vannrørene. Det vises til at det er opplyst om at boligen ble pusset opp i 2010 *"med nytt kjøkken, nytt bad, nytt elektrisk, nye vannrør og behandlede overflater"*, jf. tilstandsrapporten side 4 under *"Konklusjon tilstand"*, og side 13 under *"Ledningsnett for sanitærinstallasjoner"* om at vanntilførselen *"rundt i boligen er utført med rør i rør systemet fra 2010"*. Slik nemnda ser det, refererer disse opplysningene seg naturlig til vannrørene i huset, og ikke stikkledningen for vann til boligen. Nemnda kan følgelig ikke se at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, og det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene er riktignok høye, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er klart oppfylt. Kjøpers forventning ved salget var imidlertid at stikkledningen for vann var fra boligens byggeår (1962), og det var da påregnelig at det innen kort tid kunne påløpe utgifter til utbedring av denne. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 andre punktum at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne regne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøper mot. Nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).