

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-650

1.7.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

120 år gammel bolig – tilbakeslag i rør – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig i Bærum kommune oppført i 1900 ble solgt "som den er" for kr 10,3 mill., og overtatt av kjøper den 11.8.20. Kjøper var innom boligen for å ta mål før overtakelsen, og selger opplyste da at rørene var gamle og at det var gjort kamerainspeksjon for å fjerne noe tørkepapir, men at det ikke ville være nødvendig med ytterligere utbedringer på mange år. Få dager før overtakelsen fikk kjøper også melding fra eier av naboseksjonen om at det var nødvendig med utbedring av rørene. Ifølge kjøper hadde selger avfeid at utbedring var nødvendig på daværende tidspunkt, men opplyst at dette muligens kunne bli nødvendig innen 5-10 år. Etter overtakelsen ble kjøper informert av naboen om at det hadde vært gjentatte problemer med tilbakeslag av kloakk på et bad i deres seksjon, at kamerainspeksjon av avløpsrørene var foretatt og at rørene måtte rehabiliteres snarlig, da de var korrodert innvendig. Naboen fremla en rapport hvor rørlegger anbefalte å vurdere omlegging/strømperehabilitering av støpejernsrør under hus. Kjøper anførte at det var tilbakeholdt opplysninger om problemer med avløpsrørene. Selger uttalte bl.a. at de selv hadde erfart at rørene var blitt tilstoppet, f.eks. ved bruk av store mengder dopapir, men at de hadde løst dette ved bruk av avløpsåpner. Selskapet avsto kjøpers krav, og avviste at selger hadde hatt kjennskap til problemene. Selskapet anførte bl.a. at tette rør grunnet normal aktivitet ikke var ensbetydende med et varig rørproblem, og at opplysningene uansett ikke ville ha virket inn på avtalen. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 44 288, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved avløp, jf. avhl. § 3-7 og 3-8.

Boligen er en halvpart (2. etg.) av en horisontaldelt tomannsbolig i Bærum kommune, oppført i 1900.

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

Byggemåte

(...)

- Bad 2.etg, Hovedkonstruksjoner, sluk og røropplegg er trolig fra 80-tallet (da badet ble konstruert). (...)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner, Det er ikke observert synlig svikt eller vesentlige avvik på røranlegget. Rør til bad i 2. etasje er trolig fra oppgradering på 80-tallet og har passert halvparten av normal brukstid. Normal brukstid på 50 år er lagt til grunn for vurderingen.

Fra tilstandsrapporten, datert 24.3.20, hitsettes:

Konklusjon tilstand

(...) Flere bygningsdeler har en alder som tilsier hyppig vedlikehold og at det er nødvendig å planlegge stedvis oppgraderinger. (...)

Sanitærinstallasjoner, generelt - 2. etasje / Bad – TG 2

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Hovedkonstruksjoner, sluk og røropplegg er trolig fra 80-tallet (da badet ble konstruert). (...) Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i helhetlig vurdering av rommet.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) – Tomannsbolig

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.

(...)

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – TG 2

Beskrivelse: Vannrør hovedsakelig av kobber med stedvis innslag av pex (plast) samt avløpsrør av plast og stedvis støpejern.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke observert synlig svikt eller vesentlige avvik på røranlegget. Rør til bad i 2. etasje er trolig fra oppgradering på 80-tallet og har passert halvparten av normal brukstid. Normal brukstid på 50 år er lagt til grunn for vurderingen.

Røranlegget er formelt ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle.

I egenerklæringsskjemaet datert 27.3.20, har selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2003, og at han har bodd der i 16 år og fem måneder. Selger svarte "Nei" på følgende spørsmål:

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

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

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Kjøper har opplyst at de var på visning den 3.4.20 og 4.4.20.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.4.20. Kjøper overtok boligen 11.8.20.

Kjøper har opplyst at da de var innom boligen den 4.5.20 for å ta mål, hadde selger nevnt muntlig at rørene var gamle og at det var gjort en kamerainspeksjon for å ta bort noe tørkepapir som var gått tett, men at det ikke ville være nødvendig med ytterligere utbedringer på mange år.

Videre har kjøper opplyst at de 6.8.20 fikk en melding fra eier av naboseksjonen i første etasje, om at det var nødvendig med utbedring av rørene. Ifølge naboen hadde det vært en kamerainspeksjon tidligere samme vår, og det var anbefalt at rørene ble utbedret. Ifølge kjøper tok de dette opp med selger, som skal ha avfeid at det var nødvendig med utbedring av rørene på nåværende tidspunkt, men at dette muligens kunne bli nødvendig innen 5-10 år. Kjøper stolte på selgers uttalelse, og hadde derfor ikke gjort et større poeng ut av saken.

Kjøper har opplyst at de etter overtakelsen igjen var i kontakt med naboene, som fortalte at det hadde vært gjentatte problemer med tilbakeslag av kloakk på et bad i deres seksjon, at det var foretatt kamerainspeksjon av avløpsrørene og at rørene måtte rehabiliteres snarlig, ettersom de var korrodert innvendig.

Kjøper fikk også overlevert en rapport fra rørleggerfirma V. datert 8.4.20, hvor det bl.a. fremgikk:

Merknader /generelt inntrykk / fall:

(...)

Støpejernsrør under hus er veldig tæret/rustent, Grad 3 i hele rørstrekk med støpejernsrør.

Feil er avmerket med tallkoder fra 1 til 4, hvor 1 er en liten feil, og 4 en stor feil som indikerer at en må foreta seg noe. NB ! Legg merke til at en sprekk i et rør kan ha fått tallkoden 1, sprekken er liten. Men en sprekk er en bruddanviser og bør repareres. (...)

Vi anbefaler:

Vurdere omlegging / strømperehabilitering av støpejernsrør under hus.

Kjøper har fremlagt en skriftlig uttalelse fra naboene, hvor det ble redegjort for alle gangene det hadde vært tilbakeslag av kloakk på naboens bad, og at selger var blitt informert om hvert tilfelle via deres felles Messenger-gruppe. De oppgitte datoene var 18.3.19 og 19.3.19, sen kveld 2.4.20 og 7.4.20, med påfølgende rørinspeksjon av rørlegger, da blokkasjen ikke lot seg løsne. Kamerainspeksjon var derfor blitt utført 8.4.20, og blokkasjen hadde etter hvert latt seg løsne. Naboene opplyste at de den 16.4.20 videresendte rapporten fra rørleggerfirma V. og filmopptaket til selger.

Ifølge kjøper hadde selger under visningen ikke nevnt noe om pågående problemer med avløpsrørene, eller at det var nødvendig med kamerainspeksjon for å fastslå hva som måtte til for å utbedre problemene.

Kjøper har fremlagt et pristilbud fra rørleggerfirma O. datert 12.8.20, innhentet av naboene, på kr 91 075 for *"strømperehabilitering av spillvann bunnledninger og uttrekksledning frem til utvendig stake kum"*.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 16.9.20. I tillegg til feil ved avløpsrørene, reklamerte de også bl.a. på manglende/uriktige opplysninger om kostnader/utgifter tilknyttet utbedringsbehov av rørene og lekkasje/fukt. Kjøper oppga at deres del av utbedringskostnadene var på kr 45 000.

Selskapet har fremlagt sin korrespondanse med selger, hvor selger i e-post av 25.10.20 uttalte følgende:

Vi stiller oss undrende til punktene som det vises til i saken, da dette har blitt kommunisert til kjøper.

Rør – Feil ved avløpsrørene

I samme periode som vi hadde visninger i boligen, opplevde vi at avløpsrøret gikk tett. Dette ble staket opp og det ble brukt kamera til å søke gjennom rørene, tre dager etter salg av boligen. Det ble funnet en ball av papir som hadde forårsaket forstoppelsen. Det ble konstatert at rørene var rustne, men at de ikke fant sprekker. I rapporten vi fikk fra (firmanavn), som utførte arbeidet, var anbefalingen å "vurdere omlegging/strømperehabilitering av støpejernsrør under hus" som følge av rust, en gradering 3 som således ikke *må* utbedres.

Vi tok kontakt med vår eiendomsmegler og opplyste om hva som hadde skjedd. Han forklarte oss at vi kunne melde videre til kjøper selv, noe vi gjorde da de var i boligen for å ta noen mål. Vi forklarte kjøper at avløpsrøret hadde tettet seg og at dette var staket opp og videofilmet, og at videoen viste at det var en papirball som var årsaken. Vi forklarte at det var rust i rørene, som ikke var overraskende i så gamle rør, men det var ikke var funnet noen sprekker og at anbefalingen vi hadde fått var at det kunne vurderes å legge strømpe i røret.

Vi fikk vite at naboen i underetasjen hadde tatt kontakt med kjøper før overtagelsen vedrørende avløpsrørene. Kjøper ringte da oss og vi snakket med dem igjen om denne saken.

(...)

Manglende /uriktige opplysninger om kostnader/utgifter – tilknyttet utbedringsbehov av rørene

Vi har ikke selv sjekket opp kostnader rundt oppgradering av rørene. Kjøper har aldri spurt oss om dette og det har heller aldri blitt snakket om kostnader rundt utbedring av rørene.

Selskapet har også fremlagt selgers skriftlige uttalelse av 5.11.20, hvor selger avviste at det var et pågående problem med rørene, ettersom han i løpet av de 16 årene han hadde bodd der ikke hadde opplevd at rørene hadde vært et problem.

Ifølge selskapet har selger opplyst at de selv har erfart at rørene har blitt tilstoppet, f.eks. ved bruk av store mengder dopapir, men at de har løst dette ved bruk av avløpsåpner.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. § 3-7, grunnet tilbakeholdte opplysninger om problemer med avløpsrørene som selger kjente eller måtte kjenne til. Det ble ikke opplyst om problemene med avløpsrørene på visningene, og selger har innrømmet å være kjent med at rør hadde blitt tilstoppet ved bruk av toalettpapir. Utbedringskostnaden var betydelig og utbedringen var svært nødvendig og omfattende. Kjøper har anført at innvirkningsvilkåret var oppfylt, og bl.a. vist til at det ved salget ville vært uklart hvilke tiltak som ville være nødvendige for å utbedre rørene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 44 288, som var kjøpers andel av utbedringskostnadene. Kjøper krevde også forsinkelsesrente.

Selskapet har bestridt at selger erkjente å ha mottatt melding fra naboen om rørproblemer i forkant av budaksept. Tette rør som skyldtes normal bruk var ikke ensbetydende med et varig rørproblem. Det var ikke unormalt at selger hadde opplevd tilstoppede rør grunnet store mengder dopapir, og i hvert fall ikke i rør som var over 100 år gamle. Selger hadde ingen kjennskap til problemer med avløpsrørene på visningen eller ved avtaleinngåelsen. Innvirkningsvilkåret var uansett ikke oppfylt. Det var ved salget opplyst at rørene hadde en forventet levetid på 50 år. Avløpsrørene var opplyst å være i støpejern, og da annet ikke var opplyst måtte det legges til grunn at rørene var fra boligens byggeår. Det var derfor påregnelig med oppgradering av avløpsrørene, jf. FinKN 2020-114.

Sekretariatets konklusjon

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om forholdet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, men kom under en viss grad av tvil til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, jf. FinKN 2016-479.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da det ved salget ikke var opplyst om tidligere tilbakeslag i boligens avløpsrør.

Nemnda legger til grunn at budaksept var 5.4.20, og spørsmålet er hvilke opplysninger selger kjente eller måtte kjenne til på dette tidspunktet (altså ved avtaleinngåelsen). Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Slik saken er dokumentert for oss, må det følgelig kunne legges til grunn at selger ved avtaleinngåelsen var kjent med at det hadde vært tilbakeslag i naboens avløpsrør ved to tilfeller i mars året 2019, men at naboen den gang hadde løst problemet selv, ved hjelp av Plumbo. Videre at selger var kjent med at naboens rør igjen hadde gått tett den 2.4.20, tre dager før avtaleinngåelsen. Selger var på dette tidspunktet også blitt informert om at naboen denne gangen måtte ha hjelp av rørlegger, som hadde løst blokkasjen med dyse, at blokkasjen var "ca. 6 m inn i avløpet fra baderommet", "ca. midt under huset", at det var "mye rust i røret", og at rørleggeren "anbefalte å gå inn med kamera" for å se status, samt evt. gjøre en utbedring avhengig av behovet, f.eks. med "strømpe", jf. Messenger-meldinger fra naboen til selger datert 3.4.20. Selger var også kjent med at naboen mente det var lurt å foreta en utbedring med strømpe. Til dette kommer at selger ifølge selskapet har opplyst at han også hadde opplevd tilstoppet rør på sitt bad. Tidspunktet for dette er ikke opplyst, men vi vil anta at dette var før avtaletidspunktet, da annet ikke er opplyst.

Selger var på avtaletidspunktet følgelig ikke kjent med tilbakeslaget hos naboene den 7.4.20, som etterkom nevnte rapport fra V. AS. Som nevnt mottok selger rapporten fra naboen først den 16.4.20, det vil si elleve dager etter avtaleinngåelsen. Sekretariatet oppfatter imidlertid rapporten slik at den i en viss grad dokumenterer de opplysningene selger allerede hadde fått av naboene på morgenen den 3.4.20, det vil si før visning og avtaleinngåelsen. Det vises blant annet til opplysningene om at blokkasjen var ca. 6 m inn i avløpet ca. midt under huset, at det var mye rust i røret og at utbedring eventuelt kunne skje med strømppe. Som nevnt var det i rapporten presisert at støpejernsrøret under huset var veldig tæret/rustent, at hele rørstrekket med støpejernsrør hadde grad 3, og at firmaet anbefalte å "vurdere" omlegging/strømperehabilitering av støpejernsrør under hus, samt at grad 1 var en liten feil og grad 4 en stor feil som indikerer at en må foreta seg noe. Selger var på avtaletidspunktet således ikke kjent med at støpejernsrøret hadde feilgrad 3, eller at det var anbefalt å vurdere omlegging/strømperehabilitering. Partene synes enige om at rørene ikke hadde vært omtalt under visningene 3. og 4.4.20. Spørsmålet er om kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysningene som selger fikk av naboene i 2019 og den 3.4.20.

Innledningsvis vil sekretariatet bemerke at da selger bor i et sameie, plikter han også opplyste om forhold i naboeksjonen som kan ha betydning for felleskostnadene. Selger kan følgelig ikke høres med at han ikke hadde opplysningsplikt da rørene med tilbakeslagene var på naboens bad.

Hva gjelder de to tilbakeslagene i 2019, kan disse etter vårt syn i utgangspunktet isolert sett anses som to enkelttilfeller, som kan inntreffe i enhver bolig fra tid til annen, og dermed ikke er uvanlig og heller ikke nødvendigvis tegn på feil eller mangel ved avløpet. I mangel av opplysninger om noe annet må dette etter vårt syn også antas å gjelde de tilfellene av tilstoppet rør som selger også hadde opplevd på sitt bad. Se til sammenligning FinKN 2013-240. Det fremstår derfor noe tvilsomt for oss om disse forholdene alene er noe kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om. Sees derimot tilfellene i sammenheng med tilbakeslaget den 2.4.20, og de opplysninger som selger i den forbindelse fikk av naboen den 3.4.20, er vår oppfatning at opplysningene samlet sett omhandler konkrete forhold som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om, jf. avhl. § 3-7.

Det kan stilles spørsmål ved om selger også har gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Som nevnt var selger på avtaletidspunktet kjent med at det hadde vært to tilbakeslag i avløpsrøret hos naboen i mars 2019 og ett den 2.4.20, samt at avløpsrør hadde vært tilstoppet på hans eget bad. Selger har i egenerklæringen svart "Nei" på spørsmålet om han kjente til om det var eller hadde vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende. Egenerklæringsskjemaet er datert 27.3.20. Dette innebærer at selger på daværende tidspunkt kun var kjent med de to tilbakeslagene hos naboen i 2019 og tilstoppingen på hans eget bad. Selger har således svart uriktig på om han kjente til at det hadde vært tilbakeslag av avløpsvann.

Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse og har følgelig kommet til at det er gitt uriktige og ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Spørsmålet er etter dette om innvirkningsvilkåret er oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd.

Nemnda har funnet denne vurderingen krevende, men har under tvil kommet til at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Nemnda har i sin vurdering særlig lagt vekt på avløpsrørenes alder, samt de risikoopplysningene som var gitt ved salget. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til:

I henhold til salgsprospektet er boligen fra 1900, seksjoneringen fra 13.4.1984 og hovedkonstruksjon, sluk og røropplegg på badet i kjøpers eierseksjon (andre etasje) er opplyst å "trolig" være fra 1980-tallet "da badet ble konstruert". I tilstandsrapporten var det opplyst at vannrør hovedsakelig var av kobber med stedvis innslag av pex (plast), samt avløpsrør av plast og stedvis støpejern. Takstmannen hadde ikke observert synlig svikt eller vesentlige avvik på røranlegget, og opplyste at rør til bad i andre etasje "trolig" var fra oppgradering på 80-tallet, at halvparten av normal brukstid hadde passert og at normal brukstid på 50 år var lagt til grunn for vurderingen. I lys av dette forelå det på avtaletidspunktet således en viss uklarhet med hensyn til alderen på eiendommens røranlegg, herunder om det var fra 1980-tallet, eller om deler av det kunne være fra byggeår og dermed 120 år gammelt. Det vises til blandingen av plast- og støpejernsrør. Både badet og røranlegg var i tillegg gitt tilstandsgrad 2, det vil si middels kraftige symptomer, og det var opplyst at røranlegget ikke formelt var kontrollert. Uansett hvilket år som legges til grunn, hadde røranlegget oppnådd en alder hvor det var påregnelig med kostander til vedlikehold og utbedringer innen en ikke altfor fjern fremtid etter overtakelsen. Til dette kommer at det heller ikke er dokumentert utbedringskostnader av en

betydelig størrelse. Etter vårt syn kan kostnadene ikke anses upåregnelige i lys av det vedlikehold som måtte påregnes.

På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet, med særlig vekt på at påregnelige vedlikeholds- og utbedringskostnader vil kunne ligge innenfor utbedringskostnadens størrelse, har vi under en viss grad av tvil kommet til at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Se til sammenligning FinKN 2016-479.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).