

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-67

27.1.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Uriktig opplysning om nye rør? – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Moss kommune oppført i 1958 ble solgt "som den er" for kr 5,7 mill., og overtatt av kjøper den 30.8.19. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at gamle betongrør hadde kollapset i 2000, og at dette ble utbedret som en forsikringssak. Selger opplyste videre at vann- og avløpsrør ble byttet, og at det ble lagt nye plastrør. I tilstandsrapporten ble det opplyst om avløpsrør av plast, og vannrør av kobber og flexi-slange. VVS ble vurdert til TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at vann- og avløpsrørene kun var skiftet frem til husveggen, og ikke innvendig i boligen. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at rørene ble skiftet i forbindelse med en forsikringssak. Kjøper hadde derfor ingen berettiget forventning om utskiftning av rørene, utover nødvendig utbedringsarbeid. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 450 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om vann- og avløpsrør, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Moss kommune oppført i 1958.

I tilstandsrapporten fremgikk:

Vannrør av forniklet kobber.

Vannrør av kobber.

Vannrør av flexislange.

Avløpsrør av plast.

(...)

De ulike VVS komponenter vurderes å fungere, dog settes TG opp mot alder på enkelte komponenter.

Mer enn halvparten av levetid er oppbrukt.

Forventet levetid for en bereder er 15-20 år.

Forholdet ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "ja" på spørsmål om selger kjente til "*tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?*". Det var i tillegg gitt følgende opplysning:

Gamle betongrør kolapset ca år 2000. Forsikringssak. Nye plastrør lagt, samt ny vannledning.

Det var også svart "ja" på spørsmål om selger kjente til "om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?". Det ble gitt følgende opplysning:

Ja, kun av faglært. Bytte vann og avløpsrør, utført av S. VVS.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 700 000 ved kjøpekontrakt datert 23.5.19, og overtatt av kjøper den 30.8.19.

Kjøper har forklart at de tok kontakt med kommunen for å få informasjon om hvor den utvendige stoppekranen befant seg. I den forbindelse fikk kjøper opplysninger om at rørene som var skiftet, kun var skiftet frem til husveggen. De innvendige vann- og avløpsrørene var fra byggeåret 1958.

Kjøper reklamerte til selskapet 7.1.20. Selskapet opplyste følgende om selgers kommentar i e-post datert 21.1.20:

Alle betongrør er erstattet med plast, og hovedvannledningen er byttet. Dette ble utført av Bravida, og ikke S. VVS

Selskapet fremla selgers kommentarer datert 18.1.20:

Det bestrides at det er oppgitt feilaktig informasjon som har relevans for reklamasjonen. Informasjonen som er gitt i egenerklæringen er korrekt, og det bekreftes at alle betongrør er erstattet med plast, og at hovedvannledning er byttet.

Utførende for arbeidet er Bravida, og ikke S. VVS som oppgitt i egenerklæringen. Grunnen til dette er at dokumentasjonen har vært krevende å finne etter så mange år. Utfyllende informasjon/dokumentasjon om arbeidet er funnet, og vedlagt denne mailen.

(...)

Ja, det er oppgitt skriftlig opplysninger ang. at betongrør er byttet med plastrør i pkt 3 og pkt 4 i egenerklæringen av 26.03.19.

Videre har det vært full tilgang til å inspisere og vurdere:

- A. Gammelt sluk på bad
- B. Gammelt sluk på vaskerom
- C. Gammelt avløp under vask i toalettrom
- D. Gammelt avløp under vaskekum på kjøkken

Jeg anbefaler at det blir tatt bilder av ovennevnte som dokumentasjon i saken, da dette har stor relevans.

Det ble fremlagt en faktura fra Bravida datert 15.1.00. Det ble også fremlagt en arbeidsrapport fra septik-firma datert 15.1.02. Videre ble det fremlagt dokumenter fra kommunen og forsikringsselskapet.

I e-post fra selskapet datert 27.1.20, ble det opplyst at de innvendige rørene ikke var skiftet:

All den tid arbeidet ble utført for ca. 18 år siden, og det vanskelig for selger å fremskaffe ytterligere dokumentasjon. Han kan således hverken bekrefte eller avkrefte at det finnes ytterligere dokumentasjon. Dersom det spesifiseres hva slags type dokumentasjon dere etterspør kan han søke hos kommunen, hos Bravida eller i eget arkiv.

Videre opplyser selger at tidligere eier opplyste at det kun var betongrør fra yttervegg og ut, og at det var soilrør i såle/inne i huset. Boligen er fra 1958, og rørene inne i huset er fra byggeår.

Kjøper engasjerte Ø. Takst til å utarbeide en rapport datert 21.2.20:

Vedrørende avløpsledninger er det omkring 2010 montert nye ledninger fra utvendig fordeler kum og frem til utside av fundamenter i hjørne mot syd/vest.

Innvendig avløpsledning montert under gulv i 1. etasje er den opprinnelige fra byggeåret og er utført av soil eller lignende. Koblet til støpejernsluk i tek. rom og i bad, samt ført frem til område under trapp og videre opp til kjøkken i 2. etasje.

(...)

I forbindelse med at ny avløpsledning skal monteres fra utside av fundamenter ved 1. etasje, frem til tek. rom og videre føres til bad, wc- rom i 1. etasje, samt til kjøkken i 2. etasje, vil følgende tiltak være nødvendige å utføre.

Utvendig:

- Demontere deler av veranda ved inngang, slik at tilkobling for avløpsledning på utside av fundamenter kan avdekkes.

- Avdekking av avløpsledning vil medføre at det graves opp for hånd.

Remontering av veranda.

(...)

I forbindelse med at ny avløpsledning skal monteres under gulv i 1. etasje, vil det følgelig være nødvendig å pigge opp en gate i betonggulv i de berørte rommene.

- Montering av nye avløpsledninger, luk i tek. rom, samt 2 luk i bad. Tilkobling av sanitærutstyr generelt.

Videre oppbygning av tilsvarende i rommene som er berørt.

Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 450 000 inkl. mva. Kjøper fremla faktura fra Ø. Takst AS datert 21.2.20 på kr 5 000.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper måtte kunne stole på opplysningene om avløpsrørene som ble gitt i egenerklæringsskjemaet. Kjøper viste til FinKN 2012-397. Kjøper anførte også at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 455 000 inkludert takstutgifter, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det samlede opplysningsbildet ikke var uriktig, jf. avhl. § 3-8. Selskapet viste bl.a. til at det i egenerklæringsskjemaet var opplyst at det ble lagt nye plastrør som en forsikringssak, og kjøper hadde følgelig ingen berettiget forventning om en utskifting utover helt nødvendige utbedringsarbeider. Etter selskapets vurdering var opplysningen i egenerklæringsskjemaet hverken konkret eller spesifisert nok til å gi kjøper berettigede forventninger om at vann- og avløpssystemet ble skiftet i sin helhet i år 2000. Boligen hadde heller ikke en vesentlig mangel iht. avhl. § 3-9 andre pkt., og selskapet viste bl.a. til at VVS var gitt TG 2 i tilstandsrapporten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel grunnet uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8, og i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Etter avhl. § 3-8 kan en uriktig opplysning om eiendommen utgjøre en mangel. En opplysning må for å kunne rammes av avhl. § 3-8 være tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90.

Sekretariatet bemerker innledningsvis at det ikke er av betydning at selger har gitt feil opplysning om hvilket firma som utførte arbeidene med å skifte ut rørene. Vi forstår det slik at begge firmaene var kompetente til å utføre slike arbeider, se FinKN 2017-114 og FinKN 2017-237.

Når det gjelder spørsmålet om utskiftninger av rørsystemet, er det det samlede opplysningsbildet som skal legges til grunn for mangelsvurderingen. Selger har blant annet opplyst at "nye plastrør lagt, samt ny vannledning", og "bytte vann og avløpsrør, utført av S. VVS".

(...)

Sekretariatet vurderer det slik at opplysningene som ble gitt i egenerklæringsskjemaet ga et inntrykk av at vann- og avløpsledningene var skiftet i sin helhet. Spørsmålet blir da, iht. ovennevnte nemndspraksis, om øvrige opplysninger i salgsdokumentene i tilstrekkelig grad var egnet til å korrigere de klare opplysningene i egenerklæringsskjemaet.

Selskapet har anført at når det også var opplyst om "gamle betongrør kolapset ca år 2000. Forsikringssak", så måtte kjøper forstå at det kun var utført nødvendig utskiftningsarbeider. Sekretariatet er ikke enig med selskapet i dette. Slik opplysningene er formulert, gir de etter vår vurdering en tydelig forventning om at vann- og avløpsrørene skulle ha vært utskiftet i sin helhet.

Dersom selger mente at det kun var utvendige arbeider som var utført, kunne dette ha vært opplyst om. Vi kan ikke se at kjøper måtte forstå at innvendige rør ikke var skiftet fordi det ville ha medført store tilleggssarbeider. Vi har etter dette kommet til at det er gitt en uriktig opplysning jf. avhl. § 3-8.

Nemnda har funnet vurderingen vanskelig.

Opplysningene i egenerklæringsskjemaet om "*bytte*" av "*vann og avløpsrør*" gir kjøper i utgangspunktet ingen indikasjon på at det her kun dreier seg om utvendige rør. På den andre siden er nemnda enig med selskapet i at det isolert sett er et svært omfattende prosjekt å bytte avløpsrørene innendørs. For å få tilgang til rørene må blant annet veranda og sanitærinstallasjoner i boligen demonteres og både baderomsfliser og gulvbelegg rives. I tillegg må det pigges opp en gate i betonggulvet, samt monteres nye avløpsledninger. Nemnda er noe i tvil om den relativt runde formuleringen i egenerklæringsskjemaet derfor var konkret nok til å gi kjøper en berettiget forventning om at vann- og avløpssystemet i sin helhet ble skiftet i 2000. Nemnda bemerker videre at tilstandsrapporten heller ikke er entydig på dette punktet. Det vises her til at det ikke ble gitt eksplisitte opplysninger om at innvendig rørsystem ble skiftet til plastrør i år 2000. Det er derimot gitt opplysninger om vannrør av kobber og forniklet kobber, jf. tilstandsrapporten. Videre er VVS gitt TG 2 på bakgrunn av alder på enkelte komponenter. I tillegg bemerker takstmannen at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Nemnda har delt i seg spørsmålet om det foreligger en mangel grunnet uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerker:

Flertallet har under tvil kommet til at det samlet sett ikke ble gitt tilstrekkelig konkrete og spesifiserte opplysninger som tilsa at kjøper hadde grunn til å tro det ble foretatt en fullstendig utskifting av rørsystemet i selgers eiertid. Det foreligger derfor ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Mindretallet – Sørli – bemerker:

Mindretallet mener at det ble gitt slike opplysninger at det må anses å foreligge en mangel etter avhl. § 3-8. Mindretallet er i likhet med sekretariatet av den oppfatning at opplysningene i egenerklæringsskjemaet isolert sett gir inntrykk av at vann- og avløpsledningene var skiftet i sin helhet. Når det er sagt er det etter mindretallets oppfatning gitt opplysninger i tilstandsrapporten som delvis er egnet til å korrigere opplysningene i egenerklæringsskjemaet, ved at det er opplyst om forskjellige typer vannrør og risikoopplysning om alder på enkelte komponenter. Hva gjelder avløpsrørene er det derimot kun opplyst at disse er av "*plast*". Eneboligen er oppført i 1958 og

innvendige avløpsrør/soilrør av plast begynte man først å produsere på 60-tallet. Opplysningen om at avløpsrørene kun består av "*plast*" må derfor være en delvis uriktig opplysning isolert sett, og underbygger etter mindretallets syn inntrykket fra egenerklæringsskjemaet om at i alle fall avløpsrørene må ha blitt skiftet ut i sin helhet omkring år 2000.

En samlet nemnd går så over til å vurdere spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Pristilbudet på kr 450 000 fra Ø. Takst AS utgjør 7,89 % av kjøpesummen, hvilket isolert sett tilsier at det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret er oppfylt.

På den annen side ble det gitt risikoopplysninger som trekker i retning av at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt. Vann- og avløpssystemet er gitt TG 2, hvilket innebærer at det foreligger middels kraftige svekkelsessymptomer. Dette indikerer at det måtte påregnes arbeid på den aktuelle bygningsdelen. Rørsystemets alder og den gitte tilstandsgraden tilsier også at den påklagede bygningsdelen befinner seg innenfor et tidsintervall hvor utskifting og oppgradering ikke var upåregnelig. Nemnda er også usikker på om utskifting av rørsystemet er nødvendig. I denne forbindelse vises det til at det ikke er påvist skader som nødvendiggjør noen akutt utbedring. Det er dessuten i tilstandsrapporten foretatt et teknisk fradrag på kr 728 000 for alder, utidmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider, hvilket ga en indikasjon på kostnader forbundet med å bringe eiendommen opp til dagens standard og forskriftskrav. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

På bakgrunn av det ovennevnte foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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