

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-876

22.9.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Uriktige opplysninger om soilrør/mulighet for å koble til toalett – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En leilighet i Oslo oppført i 1925 ble solgt "som den er" for kr 9,7 mill. samt andel fellesgjeld kr 128 378, og overtatt av kjøper den 19.9.20. I egenerklæringsskjemaet ble det bl.a. opplyst at soilrør hadde blitt totalrenovert i 2013. Etter visning tok kjøper kontakt med selger via megleren med spørsmål om det var mulig å sette inn et toalett på badet. Selger svarte at *"Så vidt jeg vet bør det være mulig å installere WC på badet. Det går flere soilrør (110 mm diameter) gjennom leiligheten markert på bildet som kan være er aktuelle"*, samt at *"Dette må vurderes av en fagperson"*. Selger fremla også en plantegning, hvor rørene var markert. Etter overtakelsen avdekket kjøper at soilrøret på badet kun var 75 mm, noe som var for lite til å koble på et toalett. Kjøper anførte at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger uttrykte usikkerhet, samt til at kjøper hadde blitt oppfordret til nærmere undersøkelser. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 170 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av opplysninger om soilrør/mulighet for å koble på toalett, jf. avhl. § 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en 3-roms leilighet i Oslo oppført i 1925.

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

INNHold

Bad/Vaskerom

Delikat baderom med italienske designfliser og stilren baderomsinnredning med servant. Badet er utstyrt med dusj med svingbare dører. I tilknytning til badet er det en mellomgang med snekkerbygget skap i profilerte fronter og vaskerom. Vaskerommet er meget praktisk utført og har rikelig med lagringsplass.

Ved entréen er det en separat WC.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2016, og at selger hadde bodd i boligen i 3 år og 9 måneder, men ikke de siste 12 månedene. I egenerklæringsskjemaets pkt. 2 ble selger spurt om kjennskap til utførte arbeider på bad/våtrom. Selger hadde krysset av *"Ja, kun av faglært"*, oppgitt firmanavn V., samt forklart:

Totalrehabilitering av soilrør, vannrør, membran, gulvstøp, fliser, rørleggerarbeid, innredning m.v i 2013.

På oppfølgingsspørsmål i skjemaets pkt. 2.1 om oppgradering av tettesjikt/membran/sluk hadde selger krysset av *"Ja"* og skrevet:

Soilrør, sluk membran, rør, vask, innredning, dusj, armaturer, toalett m.v.

Det ble opplyst at arbeidene var byggemeldt, samt krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til tilbakeslag eller lignende og feil ved/utførte arbeider/kontroll av vann/avløp. På spørsmål om det forelå skaderapporter, tilstandsvurderinger el.l., hadde selger krysset av "Ja" og forklart at *"Det foreligger tilstandsvurdering av bygårdens soilrør fra 2009 samt vedtak om gradvis utskiftning. Leilighetens soilrør ble derfor skiftet i 2013"*.

Etter visningen ønsket kjøper å vite om det var mulig å sette inn et toalett på baderommet. Kjøper sendte derfor spørsmål til selger via megleren, og selger forklarte følgende i svar av 23.8.20:

Hørte at dere hatt fått et par spørsmål etter visningen i leiligheten (...)

Spørsmål 1) Kan man sette inn toalett på badet?

Så vidt jeg vet bør det være mulig å installere WC på badet. Det går flere soilrør (110 mm diameter) gjennom leiligheten markert på bildet som kan være aktuelle. Dersom det er ønskelig å koble seg opp på eksisterende soilrør som brukes for WC i dag bør det også være mulig med en vannrett ledning fra bad med riktig fall. Dette må vurderes av en fagperson.

(...)

\(Selger) – Styreleder og eier

Selger oversendte samtidig en plantegning av leiligheten, hvor tre avløpsrør var markert.

Kjøper har forklart at de i forbindelse med vurdering av andre aktuelle leiligheter hadde vært i kontakt med flere fagpersoner og fått klar tilbakemelding om at så lenge soilrøret var 110 mm, ville det være mulig koble et toalett på dette.

Kjøper la deretter inn bud, og budet ble akseptert den 26.8.20.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9,7 mill. samt andel fellesgjeld kr 128 378, og overtatt av kjøper den 19.9.20.

Etter overtakelsen ønsket kjøper å sette inn et toalett på badet. Kjøper kontaktet en rørlegger, som avdekket at soilrøret på badet kun var 75 mm. Ifølge kjøper var det derfor ikke mulig å koble et toalett på soilrøret, og det ble lagt frem en uttalelse fra rørleggermester R. datert 13.10.20:

Dagens Avløps rør er 75 mm MA Rør dette er nok for kjøkken avløp, sluk for dusj etc

Et normalt avløp for toalett er Minste krav 110 mm når det legges MA avløps systemer, for at røret skal ta unna for er toalett og det som følger med må det være en vis størrelse her. Se normalreglemang for VVS arbeid

Skal man legge om dette fra 75 mm til 110 gjennom 3 -4 etasje krever dette mye arbeid, da ser mann på en kostnad fra 80.000-150.000.- Et sted. Gjerne mer (Dette er ikke en bindene pris for og si det sånn) det som følger med er Riving av vegger/kasse, pigge arbeider gjennom etasje skille, søknads plan og bygg for brudd av brann skille. bytte avløp rør, tette vegger sparkle male.

Selger ga følgende forklaring den 26.10.20:

Vi har på ingen måte forsøkt å legge skjul på noen ting eller få noe til å fremstå på en uriktig måte. Kjøper har ikke fulgt vår tydelige og skriftlige anmodning til å få dette vurdert av fagkyndig person før kjøpet fant sted.

Selv har vi aldri vurdert å installere WC på badet og har derfor ikke dyptgående innsikt i problemstillingen. Rørene ligger inne i leilighetens vegger og er utilgjengelige for oss. Dette var igjen årsaken til at vi var tydelige i e-posten hvor vi sa at dette måtte vurderes av en fagperson

Kjøper kontaktet deretter firma V. for å få et pristilbud på nødvendige utbedringer. I pristilbudet sto det bl.a.:

Da er det løsbart og bytte ut hele stammen til 110mm.

Estimat:

Arbeidene er søknadspliktige. Kostnad søknad 15000 inkl gebyr fra plan og bygg

Rørleggerarbeid opp til deres etasje lagt parallelt med dagens stamme. (ikke medtatt ny wc tilkobling etc)
70 000

Bygningsmessig arbeid 40000

Pluss 10% uforutsett.

Priser oppgitt eks mva.

Estimerer da en kostnad på 170 000 kroner inkl mva for dette arbeidet.

Kjøper har forklart at også soilrøret som gikk utenfor vaskerommet var på 75 mm i diameter. Kjøper har videre informert om at soilrøret til eksisterende toalett var på 110 mm i diameter, men ifølge intern takstmann A. hos boligkjøperforsikringsselskapet ville det være uforholdsmessig dyrt å koble seg på dette røret. Fra notatet til takstmann A. av 22.6.21 fremgikk:

Det er i saken mottatt tilbud som går ut på å bytte ut avløpsstammen, som i dag har en diameter på 75 mm, til et godkjent avløpsrør på 110 mm som er minstekravet for montering av toalett. Undertegnede har sett på saken (...), for å kunne se på om det finnes mulighete til å tilkoble toalettet på badet til eksisterende toalett.

Etter min mening så vil det utvilsomt være den beste løsningen å bytte ut avløpsstammen. Dersom det skal legges et avløpsrør fra badet og inn på eksisterende toalett, så må deler av gulvene i soverom/kontor i gang demonteres. Det må også demonteres undergulv, eventuelt plater eller hva som skulle befinne seg der. Ifølge eierskifterapporten så er etasjeskille av trebjelker med antatt stubbloftsleire og denne leiren må da i så fall fjernes/suges ut samt erstattes med isolasjon. En utfordring med å legge dette avløpsrøret i etasjeskillet vil også være at avløpet må ligge med fall og at det må skjæres ut relativt mye i bjelkene i etasjeskillet for å få plass til et rør med en diameter på 110 mm. Da må det utføres forsterkninger rundt disse bjelkene og det er usikkert om det i det hele tatt vil være mulig å gjøre dette tilstrekkelig. Nye gulv må da også påregnes i soverom/kontor og i gang samt at lister må demonteres/remonteres. Kostnadene på en slik løsning vil trolig ikke bli noe vesentlig lavere enn den skisserte kostnaden på utskifting av avløpsstammen

Min klare anbefaling er derfor å bytte ut avløpsstammen på 75 mm med en ny avløpsstamme på 110

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble særlig vist til at selger ikke ga uttrykk for usikkerhet rundt riktigheten av soilrørenes lengde og plassering, og at det ville virket inn på avtalens innhold dersom korrekte opplysninger hadde blitt gitt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 170 000 inkl. mva., med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2. Kjøper presiserte at kostnadene ikke omfattet kostnader til påkobling.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble særlig vist til at opplysningene verken var konkrete eller spesifiserte nok til å anses uriktige i lovens forstand. I den forbindelse ble det pekt på usikkerheten selger uttrykte, samt til oppfordringen til undersøkelser ved fagperson. Ifølge selskapet ville uansett ikke en eventuell opplysningssvikt ha virket inn på avtalens innhold.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8, jf. bl.a. FinKN 2021-304 og FinKN 2021-308.

Selskapet var uenig i sekretariatets vurdering og klaget saken inn for Finansklagenemnda Eierskifte.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 og i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet vil vise til at det etter avhl. § 3-8 kan foreligge en mangel dersom det gis uriktige opplysninger ved salget. 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 den, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90.

I selgers brev til kjøper etter visningen sto det bl.a. at:

"Så vidt jeg vet bør det være mulig å installere WC på badet. Det går flere soilrør (110 mm diameter) gjennom leiligheten markert på bildet som kan være er aktuelle. Dersom det er ønskelig å koble seg opp på eksisterende soilrør som brukes for WC i dag bør det også være mulig med en vannrett ledning fra bad med riktig fall. Dette må vurderes av en fagperson."

Selger viste også til en planskisse der soilrørene var tegnet inn.

I ettertid er det dokumentert at de to soilrørene markert i veggen mellom badet og soverommet/kontoret og ved vaskerommet var på 75 mm. Slik sekretariatet forstår kjøper var riktignok røret tilkoblet eksisterende toalett på 110 mm, men ifølge takstmann A. var det usikkert om det var mulig å koble seg til dette røret, og kostnadene ved en slik løsning ville trolig ikke bli vesentlig lavere enn kostnadene ved det skisserte pristilbudet.

Ettersom det kun var ett soilrør på 110 mm i leiligheten, var opplysningene om "flere" soilrør på 110 mm objektivt uriktige, jf. avhl. § 3-8 første ledd. Selger uttrykte ikke usikkerhet rundt rørenes tykkelse, og formuleringen "flere" tilsa at det minst var to soilrør på 110 mm i leiligheten. Det bemerkes at kjøper må kunne stole på opplysninger som dette – også der selgeren ikke innehar særskilt byggeteknisk kompetanse.

Nemnda har funnet vurderingen noe vanskelig. Selger har i sin tilbakemelding til kjøper klart nok tatt enkelte forbehold. Samtidig synes forbeholdene ikke å gjelde selve eksistensen av flere soilrør med 110 mm diameter. Setningen *"Det går flere soilrør (110 mm diameter) gjennom leiligheten markert på bildet som kan være er aktuelle"* kan vanskelig forstås på en annen måte enn at selger tilsikrer flere slike rør som kjøper nettopp etterspør. Dette underbygges av den oversendte tegningen der tre slike rør tilsynelatende eksplisitt er markert. Nemnda mener det hadde vært enkelt for selger å uttrykke seg mer forbeholdent på dette punktet dersom han manglet konkret kunnskap om forholdet. Det er heller ikke tale om et forhold der det er rom for skjønn: Enten så eksisterer rør med den aktuelle størrelsen – eller så gjør de ikke det. Etter en samlet vurdering mener nemnda at selger har vært så konkret og spesifikk for så vidt gjelder eksistensen av flere soilrør med 110 mm diameter at forholdet omfattes av avhl. § 3-8.

Når det gjelder innvirkningskriteriet, slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering av at dette må anses oppfylt. Kjøpers konkrete henvendelse til selger i etterkant av visningen, samt kostnaden forbundet med flytting av toalett, tilsier klart at forholdet var kjøpsmotiverende.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, har kjøper i etterkant av sekretariatets avgjørelse vist til at pristilbudet fra firma V. ikke inkluderte oppkoblingskostnader. Det er derfor ikke grunnlag for fradrag på dette punktet, slik sekretariatet har lagt til grunn i sin utmåling. Nemnda er enig i dette, og fastsetter derfor prisavslaget til kr 170 000. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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