

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-76

25.1.2022

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

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

52 år gammel bolig – avløpsrør – TG 1 – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Egersund oppført i 1968 ble solgt "som den er" for kr 3 mill., og overtatt av kjøper den 3.7.20. Ved salget ble det opplyst at boligen var grundig oppusset, og at det bare var å flytte rett inn. Ledningsnett for sanitærinstallasjoner ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1, men takstmannen opplyste at det ikke var mulig å vurdere om rørene hadde slitasje utover normalt, idet dette krevde spesialutstyr. Etter overtakelsen opplevde kjøper tilbakeslag fra avløp, og avdekket i den forbindelse klemskader på avløpsrøret. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at svikt og utbedringsbehov var påregnelig på bakgrunn av rørenes alder. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 349 550, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved avløpsrør, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Eneboligen i Egersund ble oppført i 1968.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Oppusset enebolig på to etasjer med garasje, 4 soverom, 2 bad og 2 stuer.

Boligen er grundig oppusset fra 2009 til ca. 2013.

Modernisert/Påkostet år

2013

Standard

Boligen er grundig oppusset fra 2009 til ca. 2013. Iflg. selger er følgende gjort:

2009: Alle vinduer og dører i hovedetasje, samt hoveddør er skiftet. Entrè, trapperom, gang hovedetasje, soverom hovedetasje, bad hovedetasje, kjøkken og stue ble oppusset. Nytt sikringskap.

2010: Tak ble skiftet (også lekter og papp), balkong og kledning.

2011: Lagt dreneringsmasse rundt huset, grunnmurspapp, nye masser i gårdstun og asfalt. I tillegg ble garasje satt opp samt vaskerom og varmtvannsbereder skiftet.

2012/13: Alle vinduer i underetasje ble skiftet i 2012. Resten av kjeller ble oppusset/innredet. Terrasse med rekkverk.

Boligen er generelt godt oppusset slik at det bare er å flytte rett inn.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Bygning virker solid bygget etter datidens byggemetoder og det er utført betydelige utbedringer i senere tid. Boligen fremstår som i god stand og som det fremgår av rapporten er det bare registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt byggeåret. Dagens krav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

(...)

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – TG: 1

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ved befaring fungerte vann og avløp normalt. Om det er slitasje på rør ut over normalt kan ikke sies da det kreves spesialutstyr for å sjekke dette.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil, utført arbeid eller kontroll på vann og avløp, og på spørsmål om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende. Selger opplyste å ha eid boligen siden 2015.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.5.20, og overtatt av kjøper den 3.7.20.

Kort tid etter overtakelsen, den 7.7.20, avdekket kjøper at det rant vann fra dusjen mot toalettet på vaskerommet, og kontaktet i den forbindelse selger. Det ble fremlagt deler av en SMS-korrespondanse mellom kjøper og selger, hvor selger foreslo at kjøper skulle flytte på dusjkabinettet. Den 25.9.20 oppdaget kjøper igjen at det kom vann fra sluket under dusjen, og at hele gulvet på vaskerommet/badet ble fylt med vann på flere cm. Ifølge kjøper kom det med vannet opp avføring, og vannet luktet urin.

Kjøper kontaktet en rørlegger, som staket opp og spylte bort kloakkvannet. Kjøper opplevde deretter tilsvarende problem den 8.10.20 og den 14.10.20. Kjøper kontaktet deretter firma O., som foretok en undersøkelse av rørene. Det ble avdekket materialendring, deformering og klemskade på avløpsrøret. I rapporten var det inntatt bilder av røret og skadene fra innsiden.

Kjøper innhentet deretter tilbud for utbedring fra rørleggerfirma C. datert 15.11.20 på til sammen kr 32 200 inkl. mva. Kjøper innhentet et pristilbud fra firma S. for utbedring av vaskerommet på kr 63 500 inkl. mva., og et tilbud fra firma A. for graving av grøft til kr 237 600 inkl. mva.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene utgjorde 11,11 % av kjøpesummen, og kjøper hadde berettigede forventninger om at boligen var i svært god stand. Vaskerommet var oppgradert i 2011, og både vaskerom og VVS-anlegg ble gitt TG 1. Rørene besto for det meste av plast, og avviket skyldtes at rørene var deformerte og hadde klemskader. Skadene hadde ikke oppstått grunnet elde og slitasje, og rørene var innenfor teknisk levetid.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedrings- og takseringskostnader på kr 349 550, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper kunne forvente avløpsrør fra byggeår, og dermed 52 år ved salget. Kjøper måtte påregne at det kunne oppstå et utbedringsbehov ved stikkledningen på kort sikt, selv om boligen for øvrig var pusset opp.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Under henvisning til rørenes alder fant sekretariatet at svikt og utbedringsbehov måtte anses påregnelig, og at forholdet dermed ikke utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum som en følge av avvik ved avløpsledningen. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt, og vist til følgende i sin begrunnelse:

Vi ser at boligen ble markedsført som grundig oppusset, at den kunne flyttes rett inn i, og takstmannen vurderte boligen til å være i god stand. Videre ble det opplyst at vaskerommet var utbedret i 2011, og både vaskerom og ledningsnett for sanitærinstallasjoner ble gitt TG 1. Dette kunne tilsi at kjøper hadde høye forventninger til boligens stand, og at store kostnader like etter overtakelsen kunne ha fremstått upåregnelig.

Likevel har nemnda i sin praksis lagt til grunn at der det ikke gis opplysninger om en bygningsdels alder, må kjøper som et utgangspunkt ta høyde for at bygningsdelen i verste fall kan være fra byggeåret. Se til sammenligning FinKN 2014-523 og FinKN 2016-086. Det ble ved salget ikke opplyst at det var gjort arbeider på avløpsrøret, og det var kun opplyst at vaskerom og badet var utbedret. Vi kan dermed ikke se at det ble gitt opplysninger om tilsi at kjøper kunne forvente at avløpsrørene hadde blitt skiftet i forbindelse med oppussing av boligen. Vi viser i den forbindelse til nemndas avgjørelse i FinKN 2014-196, hvor nemnda uttalte følgende:

"Det ble før kjøpet opplyst at badet var pusset opp åtte år før kjøpet. Det ble ikke redegjort nærmere for omfanget av dette arbeidet. Kjøperne kunne ikke regne med at arbeidet omfattet mer enn oppussing overflater, så lenge det ikke var sagt noe annet."

Tilsvarende kan vi ikke se at kjøper på bakgrunn av opplysninger om at boligen på generelt grunnlag var oppusset, og at vaskerom og badet var utbedret, tilsi at kjøper kunne forvente en totalreovering av alle bygningsdelene. Det ble i salgsoppgaven videre konkretisert hvilken oppussing som hadde blitt utført, uten at avløpsrørene ble omtalt. Vi finner dermed at kjøper måtte påregne at avløpsrørene kunne være fra byggeåret 1968, altså 52 år ved salget.

Etter sekretariatets oppfatning hadde rørene dermed nådd en alder hvor svikt og utbedringsbehov måtte anses påregnelig. Vi viser i den forbindelse til nemndas avgjørelse i FinKN 2013-501, hvor nemnda uttalte følgende:

"Innvendige avløpsrør var fra byggeåret 1969, og det kan ikke være upåregnelig med kostnader til vedlikehold og bytte av rør. Utgiftene til utbedring teller derfor neppe heller med i vesentlighetsvurderingen ved mangelsvurdering etter § 3-9 andre punktum."

Se også nemndas avgjørelse i FinKN 2016-479.

Vi kan heller ikke se at kjøpers anførsel om at rørene var innenfor den tekniske levetiden medfører at svikten likevel må anses upåregnelig. Byggforsk angir etter det opplyste den tekniske levetiden på 25-75 år. Selv om rørene kunne ha hatt lengre levetid igjen, tilsier dette at man likevel må ta høyde for at rørene kan svikte på et tidligere tidspunkt. Vi viser til at rørene hadde passert anbefalt brukstid på 50 år, og vi kan av den grunn ikke se at kjøper hadde berettigede forventninger om at avløpsrørene hadde lengre levetid igjen. Dette selv om forventet levetid ikke var opplyst ved salget.

Sekretariatet ser imidlertid at det kan oppfattes som noe uheldig at takstmannen ga rørene TG 1 uten nærmere undersøkelser. Takstmannen hadde imidlertid testet vann og avløp, og funnet at disse fungerte som normalt. Takstmannen tok videre et forbehold om at det ikke var mulig å undersøke om rørene led av slitasje utover normalt, ettersom dette krevde spesialutstyr.

På bakgrunn av avløpsrørenes alder finner vi dermed at kjøper måtte ta høyde for at det kunne oppstå svikt og utbedringsbehov på kort sikt. Der utbedringsbehov uansett må anses påregnelig ved salget, vil det videre være av mindre betydning om svikten viser seg å skyldes skader i stedet for elde og slitasje. Se til sammenligning FinKN 2017-771. Vi kan dermed ikke se at det påberopte utbedringsbehovet utgjør et slikt åpenbart avvik bestemmelsen tar sikte på å ramme.

Vi kan heller ikke se at det i denne saken er påberopt betydelige innvendige følgeskader, som etter omstendighetene likevel kunne tilsi at omfanget av utbedringsbehovet måtte anses upåregnelig.

Vi bemerker at det ble opplyst at gulvet på vaskerommet var tilnærmet flatt, og at veggene ikke var tilpasset bruk på våtrom. Det var dermed gitt risikoopplysninger om vaskerommets oppbygning.

Etter sekretariatets oppfatning kan vi dermed ikke se at svikt i avløpsrørene i denne saken utgjør en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har i vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet har funnet vurderingen vanskelig. Det springende punktet er betydningen av at ledningsnett for sanitærinstallasjoner ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Som et utgangspunkt er flertallet enig i at en kjøper må forvente at avløpsrør er fra byggeåret med mindre noe annet er opplyst. I dette tilfellet har man imidlertid nettopp en slik konkret opplysning – angivelse av TG 1 for avløpsrørene. Flertallet er enig med sekretariatet i at denne angivelsen fra takstmannens side fremstår som uheldig, gitt rørenes alder. Samtidig ser flertallet at takstmannen både foretok en kontroll av rørene uten å oppdage noe uregelmessig, og også tok forbehold om at det ikke var mulig å foreta ytterligere undersøkelser uten spesialutstyr. Man står da igjen med den nokså generelle angivelsen av TG 1 for rørene. Så langt flertallet kan se, er det ikke gitt andre opplysninger i salgsdokumentene som kunne tilsi at kjøper kunne forvente nyere avløpsrør. Selv om boligen ble markedsført som "*grundig oppusset*", ble dette supplert med konkret angivelse av hva som faktisk ble pusset opp og fornyet i denne perioden. Avløpsrørene er her ikke nevnt. Selv om TG 1 kun representerer "*svake symptomer*", er det utvilsomt slik at fastsettelsen innebærer en viss grad av skjønn og usikkerhet. Dette fremgår også av forutsetningene ved utarbeidelse av tilstandsrapporter. Flertallet er enig med kjøper i at mangelsforholdet og utbedringskostnadene er et avvik fra hva man kunne forvente. Under adskillig tvil finner flertallet likevel ikke at forventningsavviket kan anses som så åpenbart og markant at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum må anses oppfylt.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har under tvil kommet til at forventningsavviket oppfyller vilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til at utbedringskostnadene er høye og utgjør ca. 11 % av kjøpesummen, samt at boligen ble markedsført som grundig oppusset. Mindretallet legger videre betydelig vekt på at det i tilstandsrapporten var gitt TG 1 på avløpsrørene, til tross for antatt høy alder. Når selgers takstmann med sitt faglige skjønn har vurdert rørene til TG 1, og ikke gir noen ytterligere konkrete risikoopplysninger knyttet til avløpsrørene, vil dette klart være styrende for kjøpers berettigede forventninger. Mindretallet er videre av den oppfatning at det er selger som må bære risikoen for at egen takstmann eventuelt har gitt avløpsrørene for god tilstandsgrad. Mindretallet kan ikke se at kjøper skulle ha noen grunn til å ikke stole på den fagkyndige tilstandsvurderingen som fremkom av tilstandsrapporten på dette punktet.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).