

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-794

19.9.2022

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

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

Eldre enebolig – dårlig vanntrykk – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7, 4-12, 4-13, og 4-14.

En enebolig i Modum kommune oppført i 1902 ble solgt "som den er" for kr 2,75 mill., og overtatt av kjøper 1.12.21. Det ble opplyst ved salget at boligen var "*vesentlig påkostet*" og modernisert i perioden 2015-2021. I tilstandsrapporten var det opplyst om vannrør av kobber, men ikke satt tilstandsgrad på ledningsnett for sanitærinstallasjoner. Like etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var svært lavt vanntrykk i boligen. Kjøper opplevde at det tok lang tid å fylle et glass med vann, og at det ikke var mulig å dusje. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger og at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke var kjent med avvik ved vanntrykket i boligen. Selskapet anførte videre at det måtte legges til grunn at bygningsdelen var fra byggeåret, og dermed hadde utlevd sin levetid. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om heving, og subsidiært krav om erstatning for utbedringskostnadene på kr 232 500 og utgifter på kr 15 000 for innkjøp av vann, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av dårlig vanntrykk, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Modum kommune oppført i 1902.

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

Påkostet enebolig med 5 soverom og nyoppført garasjebygg på romslig tomt nær sentrum

(...)

Modernisert/påkostet år 2015-2021 Vesentlig påkostet i perioden 2015-2021.

(...)

Offentlig vei, vann og kloakk. Stikkledninger fra off.nett og inn til boligen er privat.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Selveier enebolig over 2 etasjer oppført i 1902 på hovedsakelig fjell. Grunnmur av stein/betong. Gjennomført vesentlig oppussing av overflater og oppgradering bad i nyere tid. Nytt tak og kledning og oppføring av tilbygg tilknyttet boligen. Garasje bygget 2017/18. Registrert noe gjenstående arbeider som rekkverk til trapp mellom 1. og 2. etasje, og stedvis sparkling/maling overflater (...)

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår og rehabiliteringsår. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Det nevnes at bad er utført på dugnad og det er registrert avvik på enkelte utvendig konstruksjonsdeler, jfr bygningsdeler

Takstmannen opplyste følgende om ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

Beskrivelse: Avløp består av plast og vannrør består av kobber. Vannmåler og stoppekran er plassert i kjellerkulp.

Tilstandsvurdering: Rørøppegget fungerte normalt ved befaring. Rørøppegget er ikke kontrollert av takstmann, med den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i rapporten må sees på som generelle.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2015. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid/kontroll på vann/avløp.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.10.21, og overtatt av kjøper den 1.12.21.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var svært lavt vanntrykk i boligen. Kjøper opplevde at det tok lang tid å fylle et glass med vann, og at det ikke var mulig å dusje. Kjøper reklamerte til selskapet den 8.12.21.

Kjøper kontaktet rørlegger H. for befaring. Rørlegger opplyste at det var en galvanisert, gammel og ødelagt vannledning som snart var grodd helt igjen, og at ledningen måtte byttes.

Den 18.1.22 tok kjøper kontakt med kommunen for å få informasjon om vanntilgangen til boligen. Kommunen oversendte kart og opplyste følgende i en e-post samme dag:

På kartet så ser det ut til at det er plastledninger til en kum rett utenfor huset. Disse er datert i vårt kart til 1993. Det ser også ut som om din nabo (...) er koblet til ved denne kummen.

Begge ser ut til å ha galvanisert vannledning og keramisk avløpsrør inn til bolig i fra denne kummen. Igjen, dette må avklares på stedet.

Galvaniserte vannledninger er som regel av eldre dato, og disse har som regel blitt veldig igjengrodd nå.

Kjøper tok kontakt med K. AS for nærmere undersøkelser av vanntilførselen til boligen. I rapport av 24.1.22 fremgikk:

Full åpning på kran på kjøkken viser en grei mengde og trykk i 2 sekunder, før strålen roer seg kraftig ned til en minimal stråle, samme skjer på bad. Når vi åpner dusj kran i tillegg til bade kran, stopper vannet opp i begge enheter før det kommer en meget tynn stråle fra bade kran.

Videre visuell inspeksjon i kjeller viser 1" galvanisert inntaksrør inn i vannmåler

Kart og info fra kommunen viser ett privat felles vann og avløpsanlegg fra kommunal ledning til husvegg, datert 1993, kartene viser 40mm pe (plast) vannledning og 110mm pvc (plast) avløpsrør. Dette stemmer ikke overens med innvendige inntaksrør

Kunde har vært i kontakt med kommunen som bekrefter at både vannmengde og trykk på deres ledning er tilfredsstillende. Noe angivelig andre beboere i området også kan bekrefte.

Ut fra erfaringsjobber vi i K. AS har gjort, vil jeg med stor sikkerhet si at om tegningene fra kommunen stemmer, ligger problemet i gjengrodd anboringsklammer. Dette er antagelig ikke skiftet eller borret opp 93 da anlegget ble byttet.

Huset er ikke beboelig for en familie med barn med dagens vannmengde, da det ikke lar seg gjøre og dusje her

Konklusjon: Påvise og grave opp anboringsklammer, skifte dette til ett gjengefritt system, sjekke trykket inne i hus etter dette. Er trykket fortsatt ikke tilfredsstillende, må inntaksstikk inn i boligen skiftes. Denne er anbefalt skiftet uansett. Dette er forbeholdt at man finner ledningene kommunen er informert om at skal ligge på plassen. Er dette også av galvanisert stål, bør anlegget byttes ut i sin helhet

K. AS ga et pristilbud på kr 232 500 for nytt VA-anlegg. K. AS opplyste følgende i etterfølgende e-post den 17.3.22:

Etter befaring på eiendommen deres fant vi ut at "røret" merket TAP WATER, er ett vannrør tilkoblet før vannmåler og da antatt feilkoblet eller tyvkoblet som kommunen skrev

Hva og hvorfor kan ikke jeg uttale meg om

Gjengroing av rør og anboringsklammer skjer over tid, og det går ikke ann og ikke merke dette når det begynner å bli tett, på den aktuelle eiendommen må dette være meget igjengrodd

Sjelden vi er borti rør med så liten gjennomstrømning

Ut fra infoen vi har nå ang vann og avløp på eiendommen virker det som om det nedgravde røret i hagen er av nyere dato og at det er en gammel an boring som ikke har blitt utbedret når de nye rørene ble lagt

Kjøper kontaktet kommunen for å innhente opplysninger om vannforbruk for boligen i år 2021. Måleravlesningen viste et totalt vannforbruk på 41 m3 i tidsrommet mellom 31.12.20 og 20.1.22, som ifølge kjøper var svært lite med tanke på at selger hadde bodd i boligen sammen med sin familie (ektefelle og to barn). Kjøper har fremlagt utskrift fra SSB som viste et gjennomsnittlig husholdningsforbruk per innbygger per døgn på 179 liter, som ifølge kjøper tilsvarte et årlig vannforbruk per person på 65 m3.

Selskapet mente at selgers vannforbruk fremsto som gjennomsnittlig, og viste til at megler uttalte at omtrentlig gjennomsnittlig årsforbruk var ca. 50 m3 vann, og at selger hadde oppholdt seg i sitt hjemland 3-4 måneder hvert år.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda den 5.4.22.

Sekretariatet for Finansklagenemnda ba selskapet om at selgers skriftlige forklaring ble fremlagt. Selskapet har nektet å oversende selgers forklaring, men ifølge selskapet opplyste selger overfor selskapet at han ikke kjente til avvik ved vanntrykket i boligen. Selger opplyste at ved besøk av familie og venner hadde heller ikke de erfart avvik ved vanntrykket.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste i hovedsak til at selger kjente eller måtte kjenne til det dårlige vanntrykket, og at det uansett forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om heving, jf. avhl. § 4-13, og subsidiært krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for utbedringskostnadene på kr 232 500 og utgifter på kr 15 000 for innkjøp av vann, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet opplyste at selger ikke var kjent med avvik ved vanntrykket i boligen. Videre anførte selskapet at det måtte legges til grunn at bygningsdelen var fra byggeåret, og dermed hadde utlevd sin levetid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Sekretariatet bemerket bl.a. at det i saken ikke var fremlagt noen fagkyndige uttalelser eller nærmere dokumentasjon for å belyse hva som kunne anses som normalt vannforbruk.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og fremlagt "*Informasjon om målt forbruk*" fra Bergen kommune, som viste gjennomsnittlig vannforbruk.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet dårlig vanntrykk i boligen.

Nemnda drøfter først om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Få dager etter overtakelsen reklamerte kjøper på vanntrykket/vanntilførselen i boligen. Kjøper opplevde at det tok lang tid å fylle et glass med vann, og at det ikke var mulig å dusje. Kjøper har fremlagt rapport fra K. AS, der det fremgår at årsaken trolig er gjengrodde rør og anboringsklammer. Det fremgår videre av rapporten at huset ikke er beboelig for en familie med barn med dagens vannmengde, da det ikke er mulig å dusje. I etterfølgende uttalelse fra K. AS fremgikk det bl.a. følgende:

"Gjengroing av rør og anboringsklammer skjer over tid, og det går ikke ann og ikke merke dette når det begynner å bli tett, på den aktuelle eiendommen må dette være meget igjengrodd

Sjelden vi er borti rør med så liten gjennomstrømning"

Sekretariatet vil generelt bemerke at selger i utgangspunktet har opplysningsplikt om dårlig vanntrykk, jf. bl.a. FinKN 2016-022 og LB-2011-61224. Forutsetningen er imidlertid at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet.

Ifølge selskapet har selger opplyst at han ikke kjenner til avvik ved vanntrykket i boligen. I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bebodd boligen fra 2015 til 2021. Selger har bestridt kjennskap til utført arbeid på boligens vann- og avløpsrør i selgers eiertid.

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til avvik ved vanntrykket i boligen.

Sekretariatet bemerker at det er noe påfallende at selger ikke har opplevd avvik ved vanntrykket, sett hen kjøper oppdaget forholdet kort tid etter overtakelsen. Samtidig har selger bodd i boligen i 6 år, og det har formodningen mot seg at selger ikke skulle ha foretatt tiltak eller utbedringer av forholdet dersom de har opplevd vanntrykket i boligen som et problem. Det må også legges vekt på at opplevelsen av vanntrykk kan være subjektivt. Se til sml. FinKN 2018-878 og FinKN 2018-358. Det vises også til opplysninger i tilstandsrapporten om at røropplegget fungerte normalt ved takstmannens befaring.

Kjøper har vist til at selger i 2021 hadde et vannforbruk på 41 m3, som ifølge kjøper er et unormalt lavt vannforbruk for en familie på fire. Kjøper har i denne forbindelse vist til at gjennomsnittlig årsforbruk for én person er 60 m3. Ifølge selskapet har megler opplyst at en gjennomsnittsfamilie på fire medlemmer bruker ca. 50 m3 vann på ett år. Det er ikke fremlagt noen fagkyndige uttalelser eller nærmere dokumentasjon for hva som er å anse som normalt vannforbruk. Denne bevisbyrden må gå utover kjøper, og det anses følgelig ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selgers familie har hatt et unormalt lavt vannforbruk forut for salget.

Slik saken er opplyst for oss på nåværende tidspunkt, har vi kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda slutter seg til sekretariatets redegjørelse for de faktiske forholdene, og legger på bakgrunn av sakens dokumenter til grunn at det på overtakelsestidspunktet var svært dårlig vanntrykk i boligen. Det vises til kjøpers redegjørelse om at det tok lang tid å fylle et glass med vann og at det ikke var mulig å dusje, noe som underbygges ved den fremlagte rapporten fra K. AS. Kjøpers reklamasjon ble også fremsatt få dager etter overtakelse av boligen. Nemnda kan for øvrig ikke se at selskapet har bestridt at kjøper har gitt en riktig beskrivelse av vanntrykket i boligen på overtakelsestidspunktet. Det fremgår av rapporten fra K. AS at det dårlige vanntrykket "*med stor sikkerhet*" skyldes gjengrodde anboringsklammer dersom de fremlagte tegningene fra kommunen over vannledningene stemmer. Slik saken er opplyst, legger nemnda rapportens konklusjon om skadeårsak til grunn, og finner det sannsynliggjort at det dårlige vanntrykket også var til stede i selgers eiertid og før budaksept, jf. e-post 17.3.22 fra K. AS til kjøper. Sekretariatet har, som det fremgår, fremholdt at selger har opplysningsplikt om dårlig vanntrykk. Nemnda er enig i det og finner at det foreligger slik opplysningsplikt i dette tilfellet.

Spørsmålet er om selger kjente eller måtte kjenne til avvikene ved vanntrykket i boligen. Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig, og nemnda må foreta sin vurdering på bakgrunn av sakens dokumenter. Nemndas middelbare bevisførsel gjør det noe krevende å ta stilling til dette

spørsmålet. Selskapet har opplyst at selger fremholder at han ikke kjenner til avvik ved vanntrykket i boligen, men selgers egen forklaring er ikke fremlagt for nemnda. Det er følgelig ukjent for nemnda hvilke erfaringer selger har med vanntrykket ut over opplysningene fra selskapet. I selgers eiertid bodde det to voksne og to barn i boligen, men familien tilbrakte etter det opplyste tre til fire måneder i året i sitt hjemland. Som fremholdt av sekretariatet, var det et vannforbruk på 41 m³ i boligen i 2021. Ut fra den fremlagte dokumentasjonen, herunder opplysninger fra SSB og Bergen kommune, legger nemnda til grunn at dette er et svært lavt vannforbruk for en familie – dette gjelder selv om det hensyntas at familien har oppholdt seg i sitt hjemland deler av året samt at kjøper overtok boligen i desember 2021. Sett i lys av det lave vannforbruket det siste året av selgers eiertid, som det ikke er gitt noen plausibel forklaring for, samt at det er sannsynliggjort at vanntrykket var dårlig også før budaksept, er nemnda kommet til at selger kjente eller måtte kjenne til det dårlige vanntrykket, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda finner det klart at den ufullstendige opplysningen har virket inn på kjøpsavtalen til tross for at det var påregnelig at vannrørene var av eldre dato. Det vises til rapporten fra K. AS om konsekvensen av vanntrykket for bruken av boligen.

Nemnda er etter dette, slik saken er opplyst, kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det er da ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det eventuelt også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda bemerker for ordens skyld at den ikke kan se at det er grunnlag for heving, jf. avhl. § 4-13. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 232 500. Nemnda finner at det må gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid, og prisavslaget settes til kr 110 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, som også er krevd.

Kjøper har også krevd erstattet kr 15 000 for innkjøp av vann, men kravet tas ikke til følge. Nemnda kan ikke se at slike utgifter er dokumentert. Det vises også til kjøpers tapsbegrensningsplikt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).