

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2022-803

21.9.2022

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

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

Feil ved avløpsrør – TG 2 – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

En enebolig i Bergen oppført i 1973 ble solgt "som den er" for kr 4 350 000, og overtatt av kjøper 16.5.20. Rørene ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og takstmannen opplyste om opprinnelige kobberør fra byggeår og at disse befant seg på slutten av sin levetid. Selger krysset av for "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til feil og arbeid på vann og avløp. I august 2021 opplevde kjøper at det kom kloakk opp fra sluket i kjeller. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste mangelsansvar og anførte at selger ikke hadde brutt opplysningsplikten, at mangelfulle/uriktige opplysninger uansett ikke hadde virket inn på avtalen, og at det ikke forelå vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 216 533, samt forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved avløpsrør, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Bergen oppført i 1973.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst følgende:

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk – og fellesledninger.

I tilstandsrapporten ble rørene vurdert til TG 2, og det fremgikk følgende:

#### **Beskrivelse:**

Opprinnelig anlegg med kobber rør fra byggeår.

Nytt sanitærledningsnett fra 2013, til Hybel med Pex Rør i rør anlegg og fordelerskap på bad i underetasjen.

#### **Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:**

Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset.

Det ble ikke registrert lekkasje fra anlegget ved befaring.

Det ble ved befaring registrert tilfredsstillende vanntrykk ved vannuttak og god avrenning via avløp.

Det opprinnelige anlegget er noe eldre og på slutten av forventet levetid.

TG satt ut i fra alder.

Nytt sanitæranlegg til hybel med Rør i Rør. TG 1 for denne del.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1973. 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 vært kontroll på vann/avløp?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 350 000 ved kjøpekontrakt datert 16.3.20. Overtakelse fant sted 16.5.20.

I begynnelsen av august 2021 opplevde kjøper problemer med vann- og avløpsrørene. Det kom kloakk opp av sluket i kjellerleiligheten.

Kjøper reklamerte til selskapet 15.9.21 og firma A. bisto med å avdekke feilene. Det ble fremlagt en rapport av 26.10.21:

Slik vi forstår bakgrunn for denne saken så har vår kunde kjøpt eiendommen i god tro om at avløps anlegget har vært vel fungerende. Men allerede under vårt første besøk på eiendommen kom en nabo bort og spurte om vi spylte, han sa videre at det var ikke første gangen og at tidligere huseier har hatt problemer med dette.

I vår inspeksjonsrapport fra 5 august 2021 viser vi et ubrukelig rørstrekk ut fra (boligen). Denne rapoprtten viser flere punkt på rørstrekk med kraftig motfall på avløpsledningen. Noe som kun kan utbedres med graving, rapporten er vedlagt dette dokument.

Videre har det etter graving vist seg at problemer har i tillegg vært enda lengre ut på strekk. Vi forklarer her hvorfor omfattende arbeid har vært nødvendig for å få et fungerende avløps strekk ut fra eiendommen.

(...)

Etter ytterligere graving for å vinne mer fall på avløpsledningen. Ble det funnet en gren under den gamle avløpsledningen. Denne lå ca 30-40 cm lavere enn den eksisterende ledningen.

Kjøper engasjerte fagfolk fordi skaden var akutt og utbedring ble igangsatt så raskt som mulig. Kjøper har fremlagt fakturaer datert 30.9.21 på kr 92 295 inkl. mva. og kr 205 574 inkl. mva.

Kjøper innhentet også en uttalelse fra naboen av 21.11.21 hvor det fremkom følgende:

Jeg, (...), bekrefter at jeg har sett at tidligere eier av (boligen), har spylt rørene i kummen på plassen foran garasjen.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger opplyser at de ikke hadde kjennskap til avvik vedr. avløpsrør i forbindelse med salg av bolig. Verken ved eldre avløpsrør fra 1973 eller ved nyere avløpsrør til kjeller fra 2013.

(...)

Selger har videre opplyst at de opplevde lukt fra badet ved to anledninger i 2013-2014. Ved første anledning løste det seg ved å stake og spyle i kum. Ved annen anledning kontaktet selger firma V., som utbedret forholdet ved å spyle vannledningen. Etter dette skal avløpsrør ha fungert som normalt.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7. Kjøper anførte at selger kjente eller måtte kjenne til feilene med avløpet og viste til uttalelse fra naboen og selgers egen forklaring om problemer i 2013-14. Videre anførte kjøper at selger ga uriktige opplysninger i egenerklæringen om problemer med vann og avløp, jf. avhl. § 3-8. Boligen var uansett i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det var ingen opplysninger i salgsoppgaven som antydte at det måtte være påregnelig med en så omfattende utskiftning av rør. Mangelen oppsto som følge av manglende fall på rørene, og ikke som følge av alder og slitasje. Kjøper viste videre til at kostnadene utgjorde over 7 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 216 533 samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav.

**Selskapet** har anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Dersom kjøper oppdaget avvik ved avløpsrør i august 2021, anførte selskapet at avviket hadde inntrådt etter overtakelsen, og følgelig var et forhold som kjøper måtte bære risikoen for, jf. avhl. § 2-4. Selger hadde ikke

brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selger utbedret problem med lukt ved to anledninger i 2013-14, hvorav selger ved den ene anledningen kontaktet et firma som utbedret ved å spyle vannledningen. Dette kunne ikke anses som et forhold kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om. Uttalelsen fra naboen kunne ikke tillegges særlig vekt da den omhandlet ordinært og hverdagslig vedlikehold av bolig. Selger hadde ikke gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl § 3-8. Spyling av rørene av firma V. i 2013-14 måtte anses som vanlig vedlikehold, og forholdet var 6-7 år tilbake i tid. Boligen var heller ikke i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at innvirkningsvilkåret etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 ikke var oppfylt, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side om problemer med avløpet ved to anledninger i 2013-2014. Det er bl.a. vist til at egenerklæringsskjemaet eksplisitt spurte om selgers kjennskap til *"feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp"*. Sekretariatet har imidlertid kommet til at innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 og 3-8 ikke kan anses oppfylt, og har vist til følgende i begrunnelsen:

I denne saken er det snakk om to enkelthendelser som fant sted 6-7 år før salget, hvor problemet var lukt og forholdene ble utbedret ved spyling. Det ble ikke gitt konkrete risikopplysninger om avløpet ved salget, men ut fra salgsdokumentasjonen er det snakk om avløpsrør enten fra byggeåret 1973 eller fra 2013. Rapporten som kjøper har innhentet sier ingenting om hvor gammel bygningsdelen var.

I salgsdokumentasjonen opplyses det om nytt sanitært ledningsnett i 2013 i hybelen. Ut fra dokumentasjonen fremstår det som mer sannsynlig at ledningsnettet ut fra boligen ikke ble berørt av arbeidet i hybelen i 2013, men det fremstår noe uklart. Etter en samlet vurdering fremstår det som mer sannsynlig at det ødelagte røret som er vurdert i kjøpers takst er fra byggeåret.

Etter en gjennomgang av nemndspraksis kan sekretariatet ikke se at nemnda i lignende saker har gitt kjøper medhold i at opplysningssvikten har virket inn på avtalen. Avløpsrøret var 47 år gammelt på salgstidspunktet, og selv om det ikke ble gitt konkrete risikopplysninger om bygningsdelen, ble det vurdert til TG 2 på grunn av alder. Det vises bl.a. til FinKN 2018-354 som gjaldt opplysningssvikt knyttet til bad som var 41 år gammelt på kjøpstidspunktet, samt FinKN 2015-281 som gjaldt et bad som var 30 år gammelt.

Slik saken er dokumentert er det ikke bevis for at selger var kjent med konkrete feil ved avløpet avdekket ved inspeksjon eller annen undersøkelse. Selger hadde kjennskap om lukt i avløpet ved to anledninger flere år før salget det ble utbedret på tilfredsstillende måte ved enkle tiltak. At kjøper selv bodde i boligen i godt over ett år før problemet oppstod styrker også selgers forklaring om at det ikke har vært problemer siden 2013-2014.

Basert på det ovennevnte er sekretariatets konklusjon at opplysningssvikt om hendelsene i 2013- 2014 ikke har virket inn på avtalen, og det foreligger ikke mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette, og har derfor også kommet til at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Nemnda legger særlig vekt på at de to spylingene som ble foretatt i 2013-2014 synes å ha løst de daværende utfordringene med rørene, og hendelsene ligger mer enn sju år tilbake i tid. Nemnda finner det derfor sannsynliggjort at en tilleggsopplysning om dette ikke ville ha hatt innvirkning på avtaleinngåelsen eller budets størrelse. Kjøpers advokat har i brev 25.7.22 heller ikke problematisert dette utover en generell påstand om at kjøper i så fall *"ville undersøkt dette nærmere før avtaleinngåelsen"*.

Nemnda er ellers enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises særlig til følgende i sekretariatets begrunnelse:

De totale utbedringskostnadene for avløpet utgjør 7,08 % av kjøpesummen og det kvantitative kravet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det neste spørsmålet er om det foreligger et kvalitativt avvik fra forventbar stand.

Det er ikke gitt konkrete risikoopplysninger om avløpet, men slik vi forstår det er det snakk om en bygningsdel som var 47 år gammel på salgstidspunktet og den ble vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Etter sekretariatets oppfatning hadde rørende dermed nådd en alder hvor svikt og utbedringsbehov måtte anses påregnelig.

(...)

I Sintef Byggblad 700.330 oppgis det i tabell for levetider under "Stikkledninger for utendørs bruk" en teknisk levetid på mellom 25-75 år for både kobberør og plastrør, med anbefalt brukstid på 50 år, og teknisk levetid på 15-30 år for galvaniserte stålrør med anbefalt brukstid på 20 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. Her har rørene nesten nådd anbefalt brukstid på 50 år, og vi kan ikke se at kjøper hadde berettigede forventninger om at rørene hadde lengre levetid igjen.

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.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

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