

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-656

14.9.2023

Protector Forsikring ASA

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

Tette avløpsrør – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 1920/1960 ble solgt "som den er" for kr 3,35 mill., og overtatt av kjøper den 1.12.17. Ved salget ble det informert om at vaskekjelleren og WC-rommet i kjelleretasjen var modernisert i 2012 og 2017. Selger opplyste at han var rørlegger, og at han hadde *"lagt en del nye vann og avløpsledninger i kjeller"*. Det ble opplyst at selgers far var flislegger, og at faren hadde utført membran-, støp- og flisarbeider. Bunnledningene ble gitt TG 2 grunnet alder. I forbindelse med at kjøper skulle etablere et bad i boligens 1. etasje i 2022 ble det avdekket avvik ved rørene. Ved kamerainspeksjon ble det påvist ansamlinger av avrettingsmasse/ement/flislim som hadde størknet og tilstoppet rørene i kjelleren. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Det ble vist til at selger var rørlegger, og at massene stammet fra selgers arbeider i kjelleren. Foretaket bestred mangelsansvar. Foretaket viste til at selger selvfølgelig ikke ville helt avrettingsmasse i avløpet, og pekte på at de aktuelle rørene ikke ble lagt i selgers eiertid. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 110 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av tette avløpsrør, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1920/1960.

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

VEI, VANN OG AVLØP

(...) Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

(...)

STANDARD

(...) Vaskekjeller og wc i kjeller er ikke vurdert som våtrom siden det ikke er membran eller måleverdig høyde på rom (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

BYGNINGSDATA

(...) År: 2012 Vaskekjeller - se egenerklæring

År: 2017 Wc - se egenerklæring (...)

(...)

ANNET – KJELLER / VASKEKJELLER

Beskrivelse: Vaskekjeller og wc. Ikke vurdert som våtrom siden det ikke er membran eller måleverdig høyde for rom. Fliser med gulvvarme, sluk i vaskekjeller og wc, malte flater på vegger og panel i himlingen. Servant i innredning, wc, kran og avløp samt 200 liter bereder og benkeplate. Rommet er ventilert

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ikke vurdert som våtrom. Vaskekjeller opplyses nytt i 2012 Wc opplyses nytt i 2017 Tilstandsgrad settes dermed etter alder på rommet og overflater.

TG: 1

(...)

SANITÆRINSTALLASJONER, GENERELT

Beskrivelse: Rør i rør opplegg i boligen er nyere, røropplegget har ikke tettemuffer som hindrer tilbakeslag ved lekkasje og vann kan dermed renne inn i rom uten sluk.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normalt brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen. Anbefaler å etablere aqua stopp i rom uten sluk med rør i rør opplegg.

TG: 2

(...)

BUNNLEDNINGER FOR SANITÆRINSTALLASJONER

Beskrivelse: Utvendige vannrør i støpejern og avløpsrør i sementrør fra byggeår, ikke innsisert utvendig kun innsisert ved oppstikk.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal brukstid på 50 år er lagt til grunn for vurderingen. Bunnledninger er under terreng, kun besiktiget oppstikk i boligen. Tilstandsgrad settes dermed etter alder på konstruksjon.

TG: 2

(...)

LEDNINGSNETT FOR SANITÆRINSTALLASJONER

Beskrivelse: Innvendige vannrør i plast og kobber, avløp i plast og støpejern. Nyere vannrør i plast.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal brukstid på 50 år er lagt til grunn for vurderingen. Tilstandsgrad er satt grunnet alder og ikke avdekket symptom eller feil, ikke lekkasje i synlige deler.

TG: 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2008. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved bad/våtrom. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på bad/våtrom hadde selger krysset av "*ja – av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad*", oppgitt firmanavn B. og skrevet:

Rørarbeid utført av huseier som er rørlegger. Membran, Støp og flisarbeid utført av far til huseier som er flislegger. Elektriker-arbeid utført av venn av huseier som er elektriker. Snekkerarbeid utført av huseier og venn av huseier som er snekker.

På spørsmål om kjennskap til feil ved vann/avløp hadde selger krysset av "nei". På spørsmål om kjennskap til utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år hadde selger krysset av "*ja – kun av faglærte*", oppgitt firmanavn B., og skrevet:

Huseier som er rørlegger har lagt en del nye vann og avløpsledninger i kjeller.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.8.17, og overtatt av kjøper den 1.12.17.

Kjøper har forklart at de skulle opprette et bad i boligens 1. etasje i 2022, og at de i den forbindelse måtte koble seg på eksisterende rør i boligen. Rørleggeren oppdaget avvik ved rørene,

og det ble foretatt kamerainspeksjon. Ved inspeksjonen ble det påvist ansamlinger av avrettingsmasse/flislim/ementbaserte produkter som hadde størknet og tilstoppet rørene.

Forholdet ble meldt inn til kjøpers bygningsforsikring, som innhentet en skaderapport fra takstmann A.:

Skadeårsak:

Skadeårsaken er stedvis ansamlinger av avrettingsmasse/flislim/ementbaserte produkter som har størknet og redusert tverrsnittet i avløpsrør/bunnledning under kjellergulv, og ut til an boring til offentlig nett, som kan føre til tilstoppinger i bunnledningen.

Bakenforliggende årsak er mest sannsynlig at overflødige ementbaserte masser under bygging av vaskerom og WC i kjeller har blitt skyllet ned i avløpsrør av håndverker/tidligere eier. Feil avfallsbehandling/håndverkerfeil.

Hendelsesforløp:

Skaden ble oppdaget ca. 28.09.2022 av rørlegger som skulle legge om rør i bad i 1.etg. Spylefirma ble rekvirert for kamerasøk, og har avdekket stedvis avleiringer og nesten tilstopping av bunnledning fra vaskerom, og oppstikk i kjellerrom, og videre ca. 25 - 35 m ut mot an boring.

Skadebeskrivelse/årsakssammenheng:

Bunnledningens tverrsnitt er kraftig redusert som følge av størknet ementbaserte masser. (Kjøper) har ikke hatt tilbakeslag i kjeller, men ut i fra kamerasøk er dette nær forestående ved bruk av mye papir etc. (Kjøper) har begrenset papirbruken under bruk av WC. Bunnledning er støpejernrør. Det er (kjøper) sitt ansvar å hindre at skaden utvikler seg til tilstopping. Spyling vil mest sannsynlig ikke løse dette problemet. Bunnledningen bør skiftes i sin helhet. Alder er ukjent, men antas over 60 år.

(...)

REPARASJONSBEHOV

(...) De ementbaserte massene i bunnledningen har herdet, og lar seg neppe spyles vekk uten å forårsake tilstopping. Bunnledningen må mest sannsynlig pigges opp i kjeller og graves opp til an boring på offentlig ledningsnett og skiftes ut..

Skaden/reduksjonen av tverrsnittet i røret har oppstått før (kjøper) overtok eiendommen i des 2017 (...)

Kjøper har sitert en e-post fra rørlegger, og redegjort for nødvendige kostnader:

Jeg fikk svar fra rørleggeren;

"Hei!

Etter befaring og ihh til tv inspeksjon av igjenstøpte avløpsledninger i kjeller, kan jeg tilby følgende.

Rive og legge nye avløpsrør ca 7 meter og rørdeler, 1 stk sluk, demontere wc og legge nytt rør til wc rom, montasje av eksisterende wc.

Sum rør, deler og timer

= 32700, + mva. Tilbudet inkluderer ikke bygningsmessige arbeider."

Dette er kun for rørleggerarbeider. Det som er igjen er å pigge opp flisgulvet med varmekabler under, som må legges igjen. Sirka prisen for flis for 8,5 kvm 4250 kr plus timepris/ arbeid til flisleggeren kommer i tillegg sirka 25000 35000 kr. Varmekabel koster sirka 2000 kr plus arbeid til elektrikerer varierer fra 1200 1500 kr per kvm, sirka 11900 kr. Avretningsmasse, flislim, forskjellige materialer, osv kommer i tillegg.

Etter drøfting med rørleggeren tenker vi at alt dette vil koste rundt 110.000 kr.

Foretaket har gjengitt selgers forklaringer:

Selger, som selv er rørlegger, opplyser om at han selvfølgelig aldri skylt ned ementbaserte masser under oppussingen. Dette har aldri blitt gjort i selgers eiertid, og det har heller ikke vært andre håndverkere inne som har utført denne typen arbeid. Videre har selgerne aldri hatt problemer med rørene, noe som også har formodningen mot seg all den tid det straks er fem år siden overtagelse.

(...)

Selger har aldri helt sementbaserte masser eller lignende i rørene, det har heller ikke vært andre håndverkere i boligen som har gjort dette. Boligen er fra 1920 og dette kan selvfølgelig være fra langt tilbake i tid ettersom røret er gammelt. Det er ingenting som tilsier at dette har skjedd i selgers eiertid.

Under oppussingen av vaskerom i 2012 og WC-rom i 2017 ble noen meter avløpsrør byttet på vaskerom, og nye avløpsrør lagt på WC-rom. Videre ut i kjeller er det ikke byttet avløp, her er det eldre støpejernsrør som ligger i grunn og videre ut av huset.

(...)

Selger opplyser i kommentar til selskapet at han ikke er kjent med at det er helt avrettingsmasse i avløpet. I den forlengelse understreker selger at *han i egenskap av å være rørlegger* selvfølgelig ikke har skylt sementbaserte masser i verken wc, sluk eller andre avløpsrør under diverse støp og flisarbeider i huset. Selger bekrefter at de heller ikke har benyttet andre håndverkere som har utført arbeid tilknyttet boligens røranlegg.

Det er videre opplyst til selskapet at under oppussingen av vaskerom i 2012 og WC-rom i 2017 ble noen meter avløpsrør byttet på vaskerommet, og nye avløpsrør ble lagt på WC-rom. Videre ut i kjelleren ble det ikke byttet avløp, og det er dermed eldre støpejernsrør som ligger til grunn her og videre i huset.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble vist til at selger var rørlegger, og at selger hadde lagt nye vann og avløpsledninger i forbindelse med at han og faren hadde pusset opp vaskekjelleren og wc-rommet i 2012 og 2017. Massene kom ned i rørene i selgers eiertid, og selger "måtte kjenne til" problemene. Kjøper påpekte bl.a. at det ikke var korrekt at det kun var de eldre støpejernsrørene som var tilstoppet. Videre anførte kjøper at det foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 110 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Det ble vist til at selger var rørlegger, og at selger selvfølgelig ikke ville helt avrettingsmasse i avløpet. De aktuelle rørene ble heller ikke lagt i selgers eiertid. Det foreligger ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet anså det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til at rørene var tilstoppet, eller at masser hadde kommet ned i rørene, jf. avhl. § 3-7. Etter sekretariatets syn forelå det ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet "*tette rør i kjeller knyttet til vaskerommet*". Rørene er tilstoppet av avrettingsmasse, flislim og/eller sementbaserte produkter.

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og fremholdt følgende:

Det fremstår uklart om massene som har tilstoppet bunnledningen nødvendigvis må stamme fra selgers oppussingsarbeider. Gitt oppussingsarbeidenes art er det kanskje nærliggende å trekke en slik slutning, men vi kan heller ikke utelukke at massene kan ha havnet i rørene før selgers eiertid. Sekretariatet er ellers ikke kjent med den konkrete grunnen til at selger besluttet å skifte ut deler av rørledningene i kjelleren, men vi kan ikke uten videre legge til grunn at dette ble gjort for å få bukt med masser som hadde kommet ned i rørledningene.

Slik saken er dokumentert for oss, anser vi det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til verken tilstoppingen eller at masser hadde kommet ned i rørledningene, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Vi viser til

at selger har benektet kjennskap til disse forholdene, samt til at det vanskelig kan foretas inngående troverdighetsvurderinger ved skriftlig saksbehandling, jf. bl.a. FinKN 2021-740, FinKN 2021-301, FinKN 2020-893 og FinKN 2022-30. Det er ellers noe uklart om massene som har tilstoppet bunnledningen faktisk skyldes arbeider utført i selgers eiertid, og vi er heller ikke kjent med at selger har opplevd symptomer på problemet, f.eks. i form av tilbakeslag. Kjøper opplevde heller ikke symptomer på problemet før en rørlegger oppdaget dette i forbindelse med etablering av et nytt badrom nærmere fem år etter overtakelsen.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, herunder presiseringen av at det også er avdekket tilstopping i de rørene som ble skiftet i selgers eiertid, men nemnda kan ikke se at dette gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål. Selv om nemnda er enig med kjøper i at det er mye som taler for at tilstoppingen har skjedd i selgers eiertid, kan ikke nemnda se at det er konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til tilstoppingen, eller at det var helt ut avrettingsmasse, flislim og/eller sementbaserte produkter i rørene.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, så er nemnda enig i at det var upåregnelig for kjøper at bunnledningen var tilstoppet med avrettingsmasse, flislim og/eller sementbaserte produkter. Det var imidlertid ved salget opplyst om at deler av vann- og avløpsrørene i kjelleren var fra byggeåret, samt at slike rør har en normal brukstid på 50 år. Deler av bunnledningene hadde følgelig passert opplyst forventet levetid, og bunnledningene var gitt TG 2 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Kjøper måtte på denne bakgrunn ta høyde for at deler av rørledningene i kjelleren måtte skiftes ut i overskuelig fremtid. Under henvisning til dette, samt sett hen til at utbedringskostnadene på 3,28 % av kjøpesummen ligger i det nedre sjikt for hva som etter rettspraksis er ansett som vesentlig, har nemnda kommet til at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold mellom boligens forventbare og faktiske stand som avhl. § 3-9 andre punktum tar sikte på å omfatte.

Nemndas konklusjon er følgelig at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).