

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-635

9.7.2024

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

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

Ny avhendingslov – dårlig vanntrykk – opplyst om "*trykkstøt (bankelyd/slag)*" – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1981 ble solgt for kr 17,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.6.22. Ved salget ble det opplyst at boligens bygningstekniske konstruksjoner fremsto som solid utført i henhold til den tiden eiendommen ble oppført. Vannledninger var gitt "mørk" TG 2 og det ble bl.a. opplyst om "*trykkstøt (bankelyd/slag)*" ved funksjonstest av kjøkkenvask, utbedringer var påregnelig og det ble anbefalt ytterligere kontroll av rørlegger. Utvendige vann- og avløpsrør ble gitt "mørk" TG 2 og det ble opplyst om skjult konstruksjon og ytterligere undersøkelser ble anbefalt. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det var dårlig vanntrykk i boligen når flere vannkilder ble brukt samtidig. Kjøper anførte at det forelå et avvik fra kjøpers berettigede forventninger og at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om eiendommen. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at boligen var i forventbar tilstand og at det var gitt tydelige risikoopplysninger i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 142 360, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av dårlig vanntrykk, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig sentralt på Østlandet oppført i 1981.

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

Sjarmerende enebolig med meget god beliggenhet

I tilstandsrapporten ble vannledninger gitt "mørk" TG 2:

Vannledninger i kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved funksjonstesting av vask på kjøkkenet ble det registrert trykkstøt (bankelyd/slag) på rørene. Uisolerte kobberrør i kjelleretasjen med irr.

Vannfordelerskap med uten merking av rørkursene.

Tiltak

- Tiltak:

Rør inne i benkeskap på kjøkkenet med behov for bedre feste.

Utbedringer er påregnelig. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Avløpsrør ble også vurdert til "mørk" TG 2, og takstmannen opplyste:

Avløpsledninger i plast fra byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Utvendige vann- og avløpsledninger ble vurdert til "mørk" TG 2:

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder.

Tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde bodd i boligen siden 1981. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil knyttet til våtrommene. Videre har selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller liknende, og "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved/utført arbeid/kontroll ved vann/avløp.

Boligen ble solgt for kr 17,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.6.22 og overtatt av kjøper den 1.11.22.

Noe tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var dårlig vanntrykk i boligen. Kjøper opplevde at det ble dårlig vanntrykk da den ene av kjøperne dusjet, mens den andre vasket opp på kjøkkenet. Kjøper reklamerte over forholdet den 24.3.23.

Det ble først engasjert en fagkyndig ved K. Entreprenør AS for nærmere undersøkelser av vanntrykket. Det ble gjennomført befaringsgang den 30.3.23.

K. Entreprenør AS innhentet deretter en undersøkelse fra T. Rør AS for bistand til å vurdere trykkforholdet. Utbedringsarbeider ble foretatt for å forbedre trykkforholdet, men det hadde ingen virkning. Det ble utarbeidet en rapport fra T. Rør AS datert den 11.4.23, hvor det ble påvist trykkfall. Kjøper innhentet så en skaderapport av K. Entreprenør AS datert 8.5.23. Fra rapporten fremgikk det at trykkfallet skyldtes grus i reduksjonsventil, og at denne kunne fikses ved å skifte denne. Estimert pris ble vurdert til kr 5 000.

Kjøper foretok deretter et utbedringsforsøk i form av utskiftning av reduksjonsventil ved firmaet M. VVS AS. Fra rapporten hitsettes:

Vi har skiftet reduksjonsventil i overnevnte eiendom. Dette på bakgrunn av rapport i fra T. Rør AS av 11.04.23. Dette hadde ingen innvirkning på tappetrykket.

Vår vurdering er at anborringsklammeret på hovedledning er grodd. (Mest sannsynlig) Eller et fremmedlegeme som stopper gjennomstrømming av vann i utvendig vannledning.

M. VVS AS ga deretter et tilbud for arbeid med vanntrykket på kr 142 360. M. VVS AS har også innhentet et tilbud fra V. AS for arbeidene på kr 105 312.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

I kommentar til reklamasjonen har selger opplyst å ikke ha kjennskap til dårlig vanntrykk. Det fremgår av reklamasjonen fra kjøper at trykkutfordringene oppstår når to kraner er på samtidig (...). Selger har videre forklart at hun bodde alene på eiendommen i 30 år og har hatt begrenset mulighet til å fange opp utfordringer med vanntrykket, all den tid dårlig vanntrykk har vist seg når to kraner står på samtidig.

Kjøper har anført at lavt vanntrykk utgjorde en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har vist til at selger selv måtte ha kjent til at det var lavt vanntrykk, særlig siden hun hadde bebodd boligen siden oppføringsåret. Videre har kjøper anført at det var upåregnelig med feil med vanntrykket utfra boligens tilstand og tilhørende opplysninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 142 360, samt krav om forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen. Foretaket har i hovedsak vist til at selger bodde alene på eiendommen over lengre tid, og at hun hadde begrenset mulighet til å fange opp utfordringer med vanntrykket. Videre har foretaket vist til at det dreide seg om en eldre bolig hvor det var gitt omfattende og tilstrekkelige opplysninger, og kjøper var anbefalt å foreta ytterligere undersøkelser med autorisert rørlegger. Foretaket har dessuten vist til at reklamasjonen ble fremsatt for sent, jf. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, og viste til at selger hadde forklart å ha bodd alene i boligen i lengre tid, mens kjøper hadde oppdaget dårlig vanntrykk ved bruk av flere vannkilder samtidig. Det forelå dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-7. På bakgrunn av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget, forelå det heller ikke en mangel etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet dårlig vanntrykk i boligen. Reklamasjonen ble inngitt cirka 4,5 måneder etter at boligen ble overtatt.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til dårlig vanntrykk. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, fremholdt sekretariatet:

Av selgers egenerklæringsskjema fremgår det at selger har bebodd eiendommen i 40 år siden oppføringsåret i 1981. Selger har som nevnt over ikke kjennskap til feil eller avvik ved boligens vann- og rørsystem utover det som fremgår av egenerklæringsskjemaet.

Ut fra salgsdokumentene som er fremlagt for oss, finner vi å legge til grunn for vurderingen at det dreier seg om en eldre enebolig, og at vannledningene er fra boligens oppføringsår. Videre bemerker vi at både vannledninger og avløpsrør er vurdert til "mørk" TG 2, som i tilstandsrapporten er definert som "Avvik som kan kreve tiltak". Kjøper er dermed varslet om et forestående behov for utbedring. Videre fremgår det av tilstandsrapporten at det ble registrert trykkstøt ved funksjonstest av vask på kjøkken. Sekretariatet ser det slik at det er gitt flere risikoopplysninger ved boligen som indikerer at det er påregnelig med utskiftning og utbedring av rørledningene. Vi finner særlig å vektlegge at det er opplyst om trykkstøt/bankelyd ved bruk av vasken på kjøkkenet, noe som etter vårt syn klart indikerer at vannrør/rørsystem ikke fungerte optimalt. Sekretariatet dermed kan ikke se at det foreligger et avvik fra kjøpers berettigede forventninger.

På denne bakgrunn fant sekretariatet at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Nemnda er enig i dette, og har ved vurderingen særlig lagt vekt på vann- og avløpsrørens alder samt at det

var gitt enkelte risikoopplysninger om vann- og rørsystemet ved salget.

Slik nemnda ser det, er det heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2.

Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering av mangelsspørsmålet, verken hva gjelder avhl. §§ 3-7 eller 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).