

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-78

1.2.2024

Fremtind Forsikring AS

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

Ny avhendingslov – 63 år gammel bolig – skadet avløpsrør – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1960 ble solgt for kr 1,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.3.23. Boligen ble solgt ved fullmakt, og i egenerklæringsskjemaet var det krysset av på "Nei" på spørsmål om kjennskap til boligen. I tilstandsrapporten ble innvendige avløpsrør gitt TG 2, og det fremgikk at oppgradering måtte påregnes ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt. Boligens to bad ble gitt TG 3, og alle øvrige bygningsdeler ble gitt TG 2 eller TG 3. Utvendige avløpsrør ble ikke vurdert. Kjøper forklarte at det på visning ble fortalt at huset ble påbygget en gang på 80-tallet, og at det var synlige plastrør og mer moderne røropplegg. Noen uker etter overtakelsen ble kjelleren oversvømt fordi kloakk kom opp av det ene avløpsrøret. Rapport fra rørlegger konkluderte med at utvendig avløpsrør var ødelagt og at hele røret måtte skiftes. Kjøper anførte at skaden på avløpsrøret utgjorde en mangel, og at det var tilbakeholdt informasjon om rørets tilstand. Foretaket bestred ansvar, og anførte bl.a. at utvendige avløpsrør hadde nådd en alder hvor svikt og utbedringsbehov måtte anses påregnelig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1960.

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

Eldre enebolig på en særdeles stor tomt, ca. 24 mål. (...) Oppgradering må påregnes.

(...)

* Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

(...)

Vei, vann og avløp

* Offentlig vann. Private stikkledninger frem til det offentlige tilkoblingspunktet.

* Privat avløpt med slamavskiller og videre til spredning i terreng.

* Privat vei frem til offentlig vei som vedlikeholdes av brukerne.

I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at boligen ble solgt ved fullmektig. Det var krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til boligen.

I tilstandsrapporten ble boligens innvendige avløpsrør gitt TG 2, og ble beskrevet slik:

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

I tilstandsrapporten ble boligens to bad gitt TG 3.

Boligen ble solgt for kr 1,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.3.23, og overtatt av kjøper den 10.3.23.

Kjøper har opplyst at det bare gikk noen uker fra overtakelse til kjelleren ble oversvømt fordi kloakk kom opp av det ene avløpsrøret, som var tett. Kjøper skal da ha kontaktet en rørlegger for bistand, og for å få utført en inspeksjon av avløpsrøret.

Det ble fremlagt rapport av 20.4.23 fra M. AS:

Konklusjon. Framleis motefall på deler av strekket, defekt røyr og ikkje frostfritt. Anbefaler å skifte ut det røyret som har motefall og sprekk frå slamavskiljar og til grunnmur.

Kjøper fremsatte reklamasjon 10.4.23, og har fremlagt flere bilder av det ødelagte avløpsrøret. Kjøper har i korrespondanse med foretaket i tillegg bl.a. opplyst om følgende:

Dette gjelder IKKE støpejernsrøret, men et plastikkør som ble lagt i senere tid. Det går to avløpsrør til septiktanken der det ene er et gammelt støpejernsrør som kun går fra gammel del av kjeller og som ikke er i bruk. Plastikkørret, som er det saken handler om, er hovedavløpet til huset. I bildene jeg la til saken ser man klart at det er plastikkørret som er skadet og ikke støpejernsrøret.

(...)

Det jeg ble fortalt av megler/selger var at huset ble påbygget sent på 80-tallet der bad var en del av "nybygget". Det var jo dermed klart at det ikke var støpejernsrør som var hovedavløpet og man kunne se at støpejernsrøret var kun en del av den originale delen av huset i kjelleren i form av et sluk i gulvet. Før påbygget var det kun dette sluket og brønn huset hadde som vann/avløp. Det er flere feil i rapporten fra takstmannen, så her har han ikke hatt god nok kontroll på hva som faktisk stemte, men dette var ting jeg spurte om under visningen. Det ble gitt klart uttrykk for at (hoved)avløpet fungerte, noe som ikke stemte.

(...)

Det megler sikkert ikke visste er at jeg fikk privatvisning av en av selgerne i forkant av hovedvisningen. Det var totalt 5-6 selgere (dette kan du se i kjøpskontrakten), en av disse gav meg en privatvisning hvor vi gikk gjennom hele huset og ble fortalt om påbygget (som inkluderte badet) og at dette ble gjort på slutten av 80-tallet.

I klagen til Finansklagenemnda har kjøper forklart følgende:

Saken gjelder skade på avløpsrør fra huset til septiktank. Det gikk bare noen uker fra vi overtok huset til at kjelleren ble oversvømt da det kom kloakk opp det ene avløpsrøret som var tett. Fikk rørlegger til å komme å løse opp røret og samtidig ta en inspeksjon av det. Konklusjonen var at dette var en gammel skade som hadde skjedd før overtakelse av huset. Dette er et plastikkør som er blitt lagt en gang på 80-tallet da huset ble bygget på.

I tilstandsrapporten fra takstmannen er det oppgitt at huset har avløpsrør i støpejern fra 1960, som er da den originale delen av huset ble bygget. Da jeg var på privatvisning ble jeg fortalt av den ene selgeren at badet, som inkluderer toalett, vask, dusj, badekar og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel ble påbygget huset en gang på 80-tallet. Da var det en selvfølge for meg at det var lagt et eller flere avløpsrør av plastikk som var standard den gangen og det måtte være feil eller mangel i tilstandsrapporten. Spesielt med tanke på at støpejernsrøret kun går til én sluk i kjelleren. Jeg har til og med bilder fra privatvisningen der du tydelig kan se et plastikkør kommer fra kjøkkenet og ned i kjelleren. Med andre ord, det var helt klart at dette huset ikke kun hadde et gammelt støpejernsrør fra 60-tallet som avløp. Selger gav uttrykk for at ting fungerte, selv om standarden ikke var moderne.

Kjøper har anført at boligen har en mangel fordi det utvendige avløpsrøret ble tett kort tid etter overtakelsen. Kjøper har vist til at han på privatvisning ble fortalt at badet, som inkluderte toalett, vask, dusj, badekar og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, ble påbygget huset en gang på 80-tallet, og at den ene selgeren ga uttrykk for at ting fungerte, selv om standarden ikke var moderne. Kjøper har anført at det på bakgrunn av mottatte opplysninger forut for salget var rimelig for ham å tro at det var lagt rør av nyere standard.

Forsikringsforetaket har anført at boligen var i den tilstand kjøperen kunne forvente. Slik saken var dokumentert kunne ikke foretaket se at det var holdepunkter for å konkludere med at selger kjente eller måtte kjenne til tett avløp. Etter foretakets vurdering hadde boligens utvendige avløpsrør nådd en alder hvor svikt og utbedringsbehov måtte anses påregnelig, og foretaket kunne dermed ikke se at en eventuell tilbakeholdt opplysning hadde virket inn på avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Mangelsvurderingen måtte ta utgangspunkt i boligens oppføringsår, og det var da påregnelig for kjøper at det kunne oppstå utbedringsbehov tilknyttet utvendige avløpsrør, jf. avhl. § 3-2. Det var heller ikke tilstrekkelige holdepunkter for å konkludere med at selger eller selgers fullmektig kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd og vist til følgende i sin begrunnelse:

Sekretariatet har merket seg at det fremstår som at det er enighet mellom kjøper og foretaket om at kjøper forut for salget deltok på en privatvisning sammen med den ene eieren av boligen, og at det der ble opplyst om at boligen ble påbygget på 80-tallet. Sekretariatet oppfatter imidlertid at det er uenighet om boligens vann og avløp var et tema på privatvisningen. Sekretariatets saksbehandling er i all hovedsak skriftlig, og den aktuelle eierens syn på saken er ikke fremlagt.

Sekretariatet har derfor ikke forutsetninger for å gå nærmere inn på hva som ble sagt og diskutert på privatvisningen – et tema som best kan belyses gjennom umiddelbar bevisføring. Vi vil på bakgrunn av dette i det følgende vurdere saken ut fra den fremlagte skriftlige dokumentasjonen.

Boligen var ved overtakelsen 63 år. Det ble ikke gitt opplysninger om utvendige avløpsrør i den skriftlige salgsdokumentasjonen fremlagt forut for salget.

Slik sekretariatet ser det, kan det slik saken er opplyst for oss ikke legges til grunn at det forut for salget ble gitt opplysninger om hverken tilstand eller alder på utvendige avløpsrør. I utgangspunktet skal derfor boligens oppføringsår legges til grunn som kjøpers forventning ved mangelsvurderingen når det gjelder de utvendige avløpsrørene, se bl.a. FinKN 2020-839.

Nemnda har også flere ganger uttalt at kjøpers forventninger til boligens stand må ta utgangspunkt i det som ble opplyst ved salget – og ikke kjøpers egne antagelser, eller forhold som oppdages etter overtakelsen – se eksempelvis FinKN 2017-235 og FinKN 2017-090.

Etter sekretariatets oppfatning var det ut fra opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen påregnelig for kjøper at det ville oppstå utbedringsbehov tilknyttet utvendige avløpsrør kort tid etter overtakelsen.

Det vises til sammenligning til FinKN 2022-608, hvor det ved salg av en bolig fra 1968 forut for salget ikke ble opplyst om at de utvendige rørene var fornyet siden byggeåret. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel. En fullstendig utskiftning av rørene måtte dermed allerede på salgstidspunktet fremstå fullt ut påregnelig, og da kunne heller ikke plutselig oppstått rørbrudd med påfølgende følgeskader utelukkes. Sekretariatet viser også til FinKN 2014-520.

Nemnda slutter seg til dette. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og det er derfor vanskelig å ta stilling til ev. dialog som har funnet sted på visning. På bakgrunn av opplysningene i salgsdokumentene alene er det ikke sannsynliggjort noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda er også enig med sekretariatet at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger fra selger. Det vises også her til sekretariatets begrunnelse, som tiltres.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).