

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-131

10.2.2025

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

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

Avvik ved avløp – manglende rør-i-rør system – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En leilighet fra 1970 ble solgt for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.3.21. Boligen ble markedsført med et "Pent oppgradert baderom med fliser på gulv og på vegger", og det sto videre at "Baderommet errenovert". I våtromsrapporten som var vedlagt salgsprospektet, ble badet gitt TG 1, og vann- og avløpsrør ble gitt TG 2. TG 2 ble valgt ut fra slitasje og alder på VVS-anlegget i bygget som måtte antas å være over 50 år gammelt. I selgers egenerklæring ble det opplyst at arbeid ved våtrom var utført av faglærte. I forbindelse med at sameiet skulle gjennomføre rørrehabilitering etter overtakelsen, oppdaget kjøper etter at det var gjort mangelfulle arbeider på avløpet i badet, og at badet manglet rør-i-rør system. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og at selger i alle tilfeller måtte være kjent med forholdet. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte for det første at kjøper hadde reklamert for sent. Videre anførte foretaket at det ikke var holdepunkter for å konstatere mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 275 000, krav om erstatning kr 20 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfulle arbeider på avløp, og manglende rør-i-rør system, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Rogaland oppført i 1970.

I salgsprospektet ble leiligheten beskrevet som "flott og modernisert". Badet ble gitt følgende beskrivelse:

Pent oppgradert baderom med fliser på gulv og på vegger. Det er varme i gulvet. Baderomsinnredning har heldekkende vask og det er vegghengt toalett. Det er plass for vaskemaskin og tørketrommel på baderommet.

(...)

STANDARD

Leiligheten ble pent oppgradert (...). Badet errenovert, (...)

Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål i salgsprospektet:

Når tid kjøpte dere boligen?

Leiligheten ble kjøpt i 2002 til vår datter som studerte i byen.

Hva var avgjørende for valget deres? Hva har dere gjort med boligen etter at dere kjøpte den?

(...) I løpet av eiertiden har vi gjennomført omfattende vedlikehold. Alle gulv er skiftet til parkett, bad er helt renoveret med varmekabler og fliser og har fått dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin.

I våtromsrapporten vedlagt salgsprospektet ble bad gitt TG 1, med bl.a. følgende opplysninger:

Beskrivelse

(...)

- Badet har sluk under dusjkabinett.

(...)

Vurdering

Gulvet i rommet har noe fall til sluk. 1:200 fall til sluk.

Det er synlig membran under terskel på døren.

Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør på 25 mm.

Sluken er inspisert. Det ble observert membran under sluk og smøremembran over klemring. Antatt korrekt montert.

Det er søkt etter fukt med fuktsøker i naborom i egen boenhet, ingen skadelig fukt er observert.

Avtrekk har følbar effekt.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag rense sluk i dusj og avløpsrør til vasker jevnlig en til to ganger i året.

På generelt grunnlag anbefales det å jevnlig etterse vann og avløpssystemet for vannlekasjer.

Levetidsbetraktninger

Her fremkommer et grovt estimat på antatt forventet levetid for valgte materialer. For utfyllende opplysninger om levetidsbetraktninger, se premissteksten.

Forventet normal levetid for fliser montert direkte på membran er 10 - 30 år.

Vann- og avløpsrør ble gitt TG 2, med bl.a. følgende opplysninger:

Beskrivelse

- Vannrør i leiligheten er av kopper.

- Synlige avløpsrør er av plastmateriale. Skjulte rør antas å være av soil.

(...)

Vurdering

- Vann og avløpssystemet er montert skjult, det kan av den grunn ikke uttales om konstruksjonen. Anlegget vurderes ut fra alder.

- Det er ikke påvist skader eller blitt opplyst om problemer med vann og avløpssystemet.

(...)

Tilstandsgrad 2 er valgt ut fra slitasje og alder på VVS anlegget i bygget som antas å være over 50 år.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det å rense sluk i dusj og avløpsrør til vasker jevnlig minst en gang i året.

På generelt grunnlag anbefales det å jevnlig etterse vann og avløpssystemet for vannlekasjer.

Invendig i Solirør kan det sprayes med Epoxy. Det forlenger levealderen på Soilrør.

Levetidsbetraktninger

Her fremkommer et grovt estimat på antatt forventet levetid for valgte materialer. For utfyllende opplysninger om levetidsbetraktninger, se premissteksten.

- Forventet normal levetid for vann og avløpsrør i plastmateriale er 25 - 75 år. Anbefalt brukstid er 50 år.

- Forventet og normal levetid for støpejernrør er 25-100 år. Anbefalt brukstid på kjøkken er 40 år. Og anbefalt brukstid på bad er 50 år.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2002, men ikke hadde bodd der i sin eiertid. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål i erklæringen:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: "Nei."

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: "Ja, kun av faglært."

Firmanavn: "Rørleggerfirma O., rørleggerfirma C., elektrikerfirma E."

Redegjør for hva som er gjort og når: "Fullstendig gjenoppbygget 2012, støpt nytt gulv, varmekabler, membran, nytt sluk, vegghengt toilett, nye rør,el,opplegg vaskemaskin,fullfliset."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: "Ja. Membran på gulv og vegger, nytt sluk."

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: "Ja. Regner med det da det ble utført av fagfolk."

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: "Nei."

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Svar: "Ja, kun av faglært."

Firmanavn: "Rørleggerfirma O., rørleggerfirma C."

Redegjør for hva som er gjort og når: "Opplegg oppvaskmaskin, installert ny bereder begge 2012"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.3.21, og overtatt av kjøper den 29.4.21.

Kjøper henvendte seg til megler per e-post den 28.10.23 på grunn av feil ved avløpet:

I forbindelse med at sameiet har gjennomført en rørrehabilitering, ble det påvist en modifikasjon i min leilighet hvor forrige seksjonseier i forbindelse med totalrenovering av badet, har ført rør med mindre dimensjon inn i felles rør. Styret hevder at det aldri ble sendt inn godkjennelse for dette tiltaket. Jeg må derfor be deg om å høre med din oppdragsgiver (selger) om de kan fremskaffe dokumentasjon for at dette ble søkt om. Gjerne også at de fremskaffer all dokumentasjon i forbindelse med rehabiliteringen av badet.

Eventuelt trenger jeg kontaktinformasjon til forrige eiere.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 15.3.23:

Det ble gjennomført rørfornyning i (...). I slutten av september samme år oppdaget leietaker av seksjon 19 at det var dårlig avløp fra dusjen. Styret ble i den forbindelse umiddelbart kontaktet med spørsmål om avløpsproblemet kunne ha sammenheng med rørfornyningen.

Styret opplyste da at det i forbindelse med gjennomføringen av rørfornyelsen var avdekket at tidligere eiere, (heretter kalt selger), ikke hadde søkt styret om å få godkjent renovering av bad. Rørfornyning ble pga. tiltak gjennomført av selger ikke gjennomført i leiligheten. Dette fordi det var foretatt en modifikasjon av fast røropplegg i leiligheten hvor slukledningen er plugget og nye plast avløpsrør med redusert rørdimensjon er lagt. Av den grunn (redusert rørdimensjon) er / var det ikke mulig å få gjennomført rørrenovering til leiligheten. Modifikasjonen er ikke utført på vegne av eller godkjent av sameiet/styret, men gjennomført som tiltak av seksjonseier.

På bakgrunn av at denne modifikasjonen er utført av seksjonseier har styret gjennom e-post til undertegnede opplyst om at seksjonseier er ansvarlig for det som er modifisert røropplegg samt de skader og eventuelle følgeskader dette måtte forårsake i sameiet.

I egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven, har selger opplyst om at tiltakene er byggemeldt. Dette er ikke riktig etter det styret opplyser.

Det er gitt klart uriktige opplysninger fra selger. Det er videre opplyst i egenerklæringen at badet er fullstendig gjenoppbygget i 2012. I salgsprospektet er det opplyst at badet er renoveret. Det foreligger av den grunn en mangel etter Avhendingslova § 3-8.

Undertegnede tok deretter kontakt med styret for å få ytterligere informasjon om eventuelt ansvar for lekkasjeskader og opplysninger omkring godkjenning. Styret besvarte ikke henvendelsene, og undertegnede tok derfor kontakt med (...)

I forbindelse med brev sendt fra styret til advokat, 12. februar 2024, ba styret om dokumentasjon for at badet er gjennomført etter TEK10, slik at styret kan vurdere en ettergodkjenning av tiltakene utført i 2012. Advokat tar kontakt med rørleggerfirma M., som selger hadde engasjert til gjennomføring av arbeidet tilknyttet VVS-arbeider i forbindelse med renoveringen av badet. Rørleggerfirma M. svarer avvisende og henviser til at reklamasjonsfristen er utløpt.

Etter telefonsamtale med advokat, tok undertegnede kontakt med en uavhengig rørlegger for å få en objektiv vurdering av om renoveringen er i henhold til TEK10. Rørleggerfirma R., blir kontaktet. Pga vinterferie ble befaringen gjennomført i uke 11 i 2024. I e-post datert 14. mars, får undertegnede beskjed om at tiltakene som er gjennomført i forbindelse med renoveringen av badet, ikke er i samsvar med TEK10, § 15-6 2B. 2012. Videre heter det at det er "støpt nytt gulv, varmekabler, membran, nytt sluk, vegghengt toilett, nye rør, el, opplegg vaskemaskin, fullfliset" Det er med andre ord opplyst at badet er totalrenoveret.

I tillegg fremgår det flere steder i salgsoppgaven at badet var renoveret i 2012.

Undertegnede hadde som følge av opplysninger i egenerklæringsskjema fra selger, samt øvrig informasjon i salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, grunn til å regne med at badet var i samsvar med TEK10.

Konsekvenser og kostnader

For å kunne gjennomføre full rørfornyng, må badet i seksjon 19, rives. Rørleggerfirma R., har antydnet en pris på kr. 300.000,- I tillegg vil undertegnede kreve erstatning for tapte leieinntekter i den perioden badet renoveres.

Oppsummert:

De påpekte manglene er så betydningsfulle at boligen anses å være i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen i 2021 jf. avhendingslova (2020) § 3-9. Det er gitt uriktige opplysninger jf. avhl. § 3-8 hvor det fremgår i salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, at badet er både byggemeldt og fullstendig gjenoppbygget i 2012.

Selger har boligselgerforsikring hos dere. Det varsles med dette om at jeg krever at selger ved Claim dekker kostnader i anledning mangler jf. Avhendingslova kapittel 3.

Kjøper har fremlagt e-postkorrespondanse med foretaket i perioden mars til april 2024. Fra korrespondansen hitsettes bl.a. følgende e-poster – først ved e-post fra kjøper datert 27.3.24:

- Ytterligere beskrivelse av skaden og omfang samt kostnader til utbedring

Rørleggerfirma R. er på ferie frem til 2. april og har av den grunn ikke anledning til å oversende en ytterligere beskrivelse av skaden og omfang samt kostnader til utbedring på nåværende tidspunkt.

(...)

- Når ble forholdet oppdaget?

Dette fremgår klart av min e-post oversendt til dere datert 15. mars 2024.

Foretaket svarte samme dag:

Jeg ser du skriver at din leietaker oppdaget forholdet i september 2023.

Det blir først reklamert 25.03.24.

Det må reklameres innen rimelig tid 2-3 måneder jf. avhl. § 4-19. Det ser ut som du har reklamert for seint etter du oppdaget forholdet.

Til dette svarte kjøper samme dag:

Dette er uriktig. Jeg meldte inn saken den 15. mars 2024.

Jeg ble kjent med forholdet etter rørlegger sjekket avløpet og baderommet etter oppfordring fra Advokat i Help. Dette ble ikke kjent før den 14. mars da rørlegger i rørleggerfirma R., etter befaringsinformasjon, informerte meg om at badet ikke var bygget i samsvar med TEK 10. Det var således først på dette tidspunktet at jeg fikk greie på/oppdagget forholdet om at badet ikke var totalrenovert iht. TEK 10.

Det at min leietaker klaget over dårlig avløp fra dusjen, har ingen sammenheng med at badet ikke er bygget iht. TEK 10.

Kjøper har fremlagt rapport fra rørleggerfirma R. datert 10.4.24:

Jeg fjernet frontdekslet til dusjkabinett og sjekket sluket visuelt.

Det er en nyere sluk med NOOD-vannlås. 50mm utløp. Denne er uten tradisjonell vannlås, men med en fjærbelastet lukkestopp.

Det fleksible avløpsrøret fra bunnventil til sluk var unødvendig langt, så jeg klemte det sammen for å korte det inn. Testet dusj og lot det renne en god stund. Det var ingen tegn til at det begynte å renne sent ned, eller at det var tett.

Både vannlås i dusjkabinett og sluk under kabinett var rent og pent. Imidlertid, så var det en del saltutslag på gulvet under dusjkabinettet. Det kan komme av at det har lagt fukt der over tid, som ikke har tørket opp. (Muligens på grunn av at sluket har vært delvis tett tidligere.)

Testet og avløp fra servant, og her og rant det godt ned.

Når det gjelder sammenføyning mellom ny sluk og avløpsrør, har jeg ikke kamera til å få undersøkt dette. Kan derfor ikke si så mye om kvaliteten på dette.

I forhold til membran, så kan denne skimtes under klemring. Dette ser ut til å være gjort på en god måte.

(...) Imidlertid ser det ikke ut til at vannledninger er lagt om til rør-i-rør.

Badet følger derfor ikke TEK 10 jmf. TEK 10 § 15-6 2B.

I 2012 var det ikke uvanlig at man beholdt vannledninger i kobber for at det ikke skulle bli "unødvendig" dyrt for kunde. Det var og et tolkningsspørsmål om når man måtte legge rør-i-rør. De aller fleste gjorde det på nybygg og andre søknadspliktige prosjekter, men ikke på rehabilitering av bad.

For å *utbedre skaden*, altså legge om vannledning til rør-i-rør, så må badet total rehabiliteres. Vegger må rives for å skifte ut vannledninger. Da ryker membran mellom gulv og vegg. For å legge ny membran må fliser meisles ut, og da er det igjen stor fare for at varmekablene blir ødelagt.

Prisestimat rehabilitering av bad

(...)

Kr. 275.000,- (Pris er inkl. mva.)

Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent over avløp, jf. avhl. § 4-19. Kjøper har anført at reklamasjonen overfor megler den 28.10.23 var fristavbrytende, og at selger uansett ikke kunne gjøre gjeldende reklamasjonsfristen, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Kjøper har også anført at det var reklamert rettidig over manglende rør-i-rør/brudd på TEK 10. Videre har kjøper anført at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har vist til at det flere steder i salgsdokumentene ble gitt opplysninger som i ettertid viste seg å ikke stemme. Arbeidene på badet var ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav, og det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-2 tredje ledd og 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på kr 275 000, fratrukket standardhevingsfradrag, samt erstatning for advokatutgifter på kr 20 000.

Forsikringsforetaket har vist til at boligen ble solgt "som den er", og at avhl. § 3-2 tredje ledd dermed ikke kunne danne grunnlag for mangelsansvar. Foretaket har videre anført at det ble

reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det i alle tilfeller ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket viste til at boligen var i samsvar med det opplyste.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste bl.a. til at det ikke var holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, og at det på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ved salget heller ikke var gitt uriktige opplysninger. Videre konkluderte sekretariatet med at vesentlighetsvilkåret etter avhl. § 3-9 andre punktum ikke var oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og/eller 3-9 andre punktum grunnet anførte mangelfulle arbeider/forhold på baderommets avløp og manglende rør-i-rør-system.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke var sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i det og tiltrer sekretariatets begrunnelse på disse punktene. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda går etter dette over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 275 000, som er omkring 7,7 % av boligens kjøpesum. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, vises det til sekretariatets drøftelse hvor det heter:

Den aktuelle boligen er oppført i 1956, og var dermed 65 år gammel ved kjøpet. I salgsdokumentasjonen ble boligen ble markedsført som flott og modernisert, og badet ble opplyst å være oppgradert/renovert, og det fremgikk at selger på meglers spørsmål bl.a. opplyste at leiligheten ble kjøpt til deres datter, at badet var helt renovert med varmekabler og fliser, og hadde fått dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Tross boligens alder kunne kjøper i lys av dette forvente at boligen som helhet, herunder også badet, var i rimelig god stand.

Bad ble i våtromsrapporten gitt TG 1, som tilsier svake symptomer. Det ble bl.a. opplyst at gulvet hadde noe fall til sluk, det var synlig membran under terskel på døren, det var tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør på 25 mm, sluken var inspisert, og det ble observert membran under sluk og smøremembran over klemring, som var antatt korrekt montert. Ingen skadelig fukt var observert etter fuksøk. På generelt grunnlag ble det anbefalt å rense sluk i dusj og avløpsrør til vasker jevnlig en til to ganger i året, samt jevnlig etterse vann- og avløpssystemet for vannlekkasjer. Vann- og avløpsrør ble gitt TG 2, som tilsier middels kraftige symptomer. Som nevnt ble det opplyst at vannrør var av kobber og at synlige avløpsrør var av plastmateriale, samt at skjulte rør var antatt å være av soil. Vann- og avløpssystemet var montert skjult, og det kunne av den grunn ikke uttales noe om konstruksjonen. Anlegget ble vurdert ut fra alder. Det ble opplyst at tilstandsgraden ble valgt ut fra slitasje og alder på VVS-anlegget i bygget, og at dette ble antatt å være over 50 år.

Selv om det i egenerklæringen ble opplyst at arbeid på badet kun var utført av faglærte, firmanavn ble oppgitt, og det bl.a. ble opplyst om nye rør i forbindelse med at badet ble "fullstendig gjenoppbygget 2012", er vår vurdering at kjøper, ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget ikke kunne forvente at det var rør-i-rør system i boligen. Vi har lagt særlig vekt på at vann- og avløpsrør ble gitt TG 2, samt opplysningene om at vannrør var av kobber, at synlige rør var av plastmateriale og at skjulte rør var antatt å være av soil.

Etter en samlet vurdering har sekretariatet kommet til at det ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med i nærværende sak.

Det foreligger etter dette ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har kommet til samme konklusjon som sekretariatet og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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