

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-136

10.2.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Frosne vannrør/toalettsisterne – selgers kunnskap – (tidl.) avhl. § 3-7.

En halv tomannsbolig fra 1994 ble solgt "som den er" for kr 11,42 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.10.21. Boligen ble markedsført som "meget hyggelig", med et "delikat baderom fra 2015" i 2. etasje. I tilstandsrapporten sto det at boligen fremsto som normalt godt vedlikeholdt. Videre var badet i 2. etasje gitt TG 1. Under punktet "VVS" fremgikk det at rør for vann og avløp på badet i 2. etasje var fra 2015. I selgers egenerklæring var det krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at vann i rør/toalettsisterne på bad i 2. etasje frøs til is ved lav utetemperatur. Kjøper anførte at selger måtte ha vært kjent med forholdet. Foretaket avsto kjøpers krav, og har bestridt at selger kjente til frosne vannrør. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 69 572, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av frosne vannrør til toalettsisterne, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart av tomannsbolig i Akershus oppført i 1994.

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

Innholdsrik og meget hyggelig 1/2 part tomannsbolig med en etterspurt beliggenhet.

(...) Bad 2. etg.: Delikat baderom fra 2015 med flislagt gulv og vegger. Baderommet inneholder dusjhjørne med dører i glass med veggmontert armatur og garnityr, servantinnredning med underskap, samt vegghengt toalett

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende om boligen:

Tomannsbolig oppført i 1994. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning. Dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Kostnadene til energi på eldre hus/boliger bør derfor tas i betraktning. For detaljer henvises det til tilstandsrapporten

Badet i 2. etg. ble gitt TG 1, og takstmannen bemerket bl.a.:

Fall:

Det ble registrert fall mot sluk. Fallet er mindre enn forskriftkravet (veiledning til TEK10) Det ble benyttet laser hvor tilfeldige og tilgjengelige valgte punkter ble kontrollert. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

Sluk:

Plastsluk. Synlig slukmansjett under slukets klemring.

Dokumentasjon:

Det foreligger dokumentasjon på arbeider opplyser eier. Takstmannen har ikke kontrollert dokumentasjonen.

Ventilasjon:

El. avtrekk. Begrenset tilluft via spalte under dørbledet. Visuelt begrenset ventilert våtrom.

Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon. Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

(...) Normal brukstid på 25 år er lagt til grunn for vurderingen. Vurdering gjøres iht alder. TG 1

Under punktet VVS fremgikk det at rør for vann og avløp på badet i 2. etasje var fra 2015, i henhold til opplysninger fra eier. Det ble ikke satt tilstandsgrad for ledningsnett for sanitærinstallasjoner.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2012. Selger krysset "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært feil ved våtrommene. Selger opplyste at nytt bad i 2. etg var utført av byggefirma S.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 11,42 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.10.21, og overtatt av kjøper den 18.3.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at vann i rør/toalettsisterne på bad i 2. etasje frøs til is ved lav utetemperatur. Kjøper reklamerte til foretaket den 21.1.23.

Kjøper har fremlagt rapport fra takstfirma N. av 11.5.23, hvor utbedringskostnadene ble estimert til kr 68 875 for reetablering av rør i veggen for å forebygge frost.

Kjøper har også innhentet pristilbud fra byggefirma B. av 31.5.23 på kr 199 972 for rehabilitering av badet.

Kjøper har fremlagt et prisoverslag fra byggefirma M. av 15.12.23 på kr 55 738 for lokal utbedring (rørleggerarbeider ikke inkludert). Kjøper kontaktet rørleggerfirma J. som ga et tilbud på kr 17 200 for rørleggerarbeidene. I tillegg kom kostnad til fliser på ca. kr 1 500.

Kjøper påbegynte destruktive inngrep og utbedring, og i oppdatert kostnadsoversikt fremgikk det at de samlede utbedringskostnadene utgjorde kr 79 572. Kjøper har fremlagt fakturaer, samt en rapport fra rørleggerfirma J. av 5.7.24.

Kjøper har vært i kontakt med byggefirma S., utførte rørarbeidet i selgers eiertid, for å forhøre seg om rørenes plassering. Byggefirma S. kunne ikke huske hvor rørene ble lagt, men det ble funnet et dokument/tilbud fra 2014 som grunnlag for byggefirma S. sin avtale med selger.

Ifølge foretaket har selger tilbakevist å ha hatt kjennskap til feil ved røropplegget på baderommet. Fra selgers tilbakemelding til foretaket hitsettes:

Jeg har ikke kjennskap til forholdene som er reklamert.

Gjennom vinteren har vi hatt varmekablene på badet på 28 grader, som kanskje kan forklare at vi ikke har opplevd at rør på badet fryser når det er kaldt. Kjøper er, etter forespørsel, informert om hvilken rørlegger som ble benyttet ifb. med etablering av badet.

(...)

Som tidligere nevnt er jeg ikke kjent med mangler ved rør på bad som fryser når det er kaldt.

Vi opplevde ett enkelt tilfelle av at sisternen ikke ville spyle for mange år siden, som kan ha hatt sammenheng med lav utetemperatur. Ettersom dette var et engangstilfelle, og aldri gjentok seg, har vi ikke tenkt på dette som et problem og heller ikke hatt det i tankene siden.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger kjente eller måtte kjenne til at vann i rør/toalettsisterne frøs til is ved lav utetemperatur. Kjøper

har også anført at selger muntlig hadde erkjent overfor kjøper at han var kjent med feilen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 79 572, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Foretaket viste til at selger hadde bestridt kjennskap til at rør på badet frøs når det var kaldt. Foretaket har også vist til at det hadde formodningen mot seg at selger kjente til feil ved røropplegget på badet og ikke reklamerte til utførende rørlegger, all den tid selger ville hatt reklamasjonsrett ovenfor firmaet som sto for oppussingen av badet i 2015. Foretaket har vist til at kjøper har tvilsrisikoen for hvilket faktum som skulle anses dokumentert.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved rørene, og det forelå dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelig bevismessige holdepunkter for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat. Selv om det i og for seg kan synes påfallende at selger ikke skal ha hatt kjennskap til utfordringen med toalettet, kan det også argumenteres for at det har formodningen mot seg at selger ikke skulle ha utbedret et slik avvik dersom dette var et vedvarende problem. Det vises her til at selger har bodd i huset siden 2012, og at utbedringskostnaden er nokså moderat. Saken bærer til en viss grad preg av at påstand står mot påstand, og med utgangspunkt i nemndas skriftlige saksbehandling kan kjøper ikke i tilstrekkelig grad anses å ha dokumentert sitt krav.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).