

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-87

29.1.2025

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

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

Underdimensjonerte avløpsrør – TG 2 – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 4-19.

En enebolig oppført i 1937 ble solgt ved kjøpekontrakt datert 6.3.23. Ved salget var det opplyst om gjennomgående grei standard, men at noen oppgraderingsbehov ville melde seg på sikt. I tilstandsrapporten var det gitt risikoopplysninger om bl.a. avløpsrør, som var vurdert til "lys" TG 2 på bakgrunn av alder. I egenerklæringen fremgikk det at badets overflater nylig var oppusset. Boligen ble overtatt 26.5.23, og kjøper erfarte raskt problemer med at avløpsrør tettet seg. Noe tid senere hadde kjøper en rørlegger på befaring, der det ble påpekt at deler av avløpsrørene var underdimensjonerte. Kjøper reklamerte over forholdet 30.10.23, og anførte at forholdet var upåregnelig, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke var reklamert rettidig, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar på bakgrunn av risikoopplysningene ved salget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 60 130, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av underdimensjonerte 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 Vestfold oppført i 1937.

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

Meget spennende enebolig med flere bruksmuligheter

(...)

Selve eneboligen holder en gjennomgående grei boligstandard, men noen oppgraderingsbehov vil melde seg på sikt.

Videre var avløpsrør vurdert i tilstandsrapporten:

Avløpsrør – "lys" TG2

Det er avløpsrør av plast. Noe rester av eldre støpejernsrør, men disse ser ut til å ikke være i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at bad var pusset opp i 2021, og redegjorde for følgende arbeider:

Fliser på gulv. Malt vegger. Ny baderoms innredning

Selger svarte "Nei" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset, og svarte "Husker ikke" på spørsmål om hvem som utførte arbeidene. Selger opplyste at deler av arbeidet var utført av ufaglærte. Videre svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved avløp.

Boligen ble solgt for ukjent kjøpesum ved kjøpekontrakt opplyst datert 6.3.23, og overtatt av kjøper den 26.5.23.

Kort tid etter overtakelsen opplevde kjøper at avløpsrør tettet seg. Rørlegger B., som var på befaring den 25.10.23 tilknyttet et annet forhold, påpekte at avløpsrørene ikke var dimensjonert i samsvar med dagens krav. Rørleggeren uttalte:

Det er observert at stikkledning for avløp inn forbi grunnmur på enebolig er av dimensjon 110mm. Men derimot er det benyttet en overgang til 75mm avløp fra den og til alle de største utstyrene i eneboligen, 3stk klosett, sluk (uvisst antall) etc.

(...)

Det påpekes at 75mm ikke er tilstrekkelig for avløps ledning for klosetter hvor tilknytningspunkt er på 90mm utvendig/80mm innvendig.

Dette forårsaker raskere tetting av avløp ved bruk av toalett papir.

Det anbefales derfor at avløpet blir byttet ut med 110mm (minimum 90mm) pp.

Om det skal gjennomføres en slik operasjon kreves det åpning av flere kasser innvendig i enebolig.

Det ble reklamert over forholdet den 30.10.23, der kjøper bl.a. beskrev at de hadde opplevd problemer med rørene siden overtakelse.

Videre ble det fremlagt skaderapport fra S. Taksering. Fra denne hitsettes:

Straks etter overtagelse ble det bemerket av ny eier at det til stadighet ble tett i avløpsrør fra toalett. Ved nærmere ettersyn fra autorisert rørlegger ble det umiddelbart avdekket feil rør dimensjon fra toalett, disse rørene på bilde til høyre kan lett inspiseres og rør som er markert med rødt er 110mm slik det skal være og der det er markert med gult er det 75mm, fra toalett skal det være 110mm i henhold til kravene for rør og sanitær. [Bilde]

(...)

Det skal vurderes TG3 dersom det fremkommer feil konstruksjon (Punkt 1.4 nesten ikke avrenning) som i dette tilfellet er feil dimensjon på rør med sveikelser som krever strakstiltak (akutte tiltak) slik det fremkommer tydelig i [Adresse].

TG3 skal etter avhendingsloven (tryggere bolighandel) beskrive TG3 skal ha med en kostnad for utbedring av skaden, i dette tilfellet fremkommer det ikke utbedrings tiltak, noe som skal gjøres ved TG3 som skal benyttes i dette tilfellet.

I tilstandsrapporten skulle det kommet tydelig frem vurdering TG3.

Egenerklæringen til tidligere eier kommer det frem at det er renoveret bad, men husker ikke hvem som har utført arbeidet der, i dette tilfellet skal takstperson etterspørre faktura fra tidligere eier.

I skaderapporten ble utbedringskostnader beregnet til kr 60 130.

Ifølge foretaket har selger bestridt kjennskap til tette rør og ufaglært arbeid.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ikke var konkret opplyst om verken problemer med avløpsrør eller avløpsrørenes dimensjonering. Det ble derfor fremholdt at dette utgjorde både et forventningsavvik og en tilbakeholdt opplysning.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 60 130, i tillegg til forsinkelsesrente fra 27.5.24.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper ikke hadde reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har i hovedsak vist til kjøpers beskrivelse av rørproblemer kort tid etter overtakelse, samt tidsperioden mellom oppdagelsen og reklamasjon. Det ble for øvrig bestridt at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble i hovedsak vist til risikoopplysninger gitt om avløpsrør i forkant av kontraktsinngåelse.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, men at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Sekretariatet var i tvil ved spørsmålet om selgers takstmann skulle ha avdekket forholdet, og bemerket at det var uklart hvor tilgjengelig/synlig det aktuelle avløpsrøret hadde vært ved takstmannens befarings.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet underdimensjonerte avløpsrør.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen har eiendommen en mangel dersom kjøper ikke har fått opplysning som selger "kjente eller måtte kjenne til", og som kjøper hadde "grunn til å rekne med å få". Videre fastsetter andre setning et krav om at den manglende opplysningen hadde innvirket på avtalen. Kravet innebærer en vurdering av hvorvidt den gjennomsnittlige kjøper hadde inngått avtalen på samme vilkår, se Rt. 2003 s. 612.

Det er på det rene at selger identifiseres med forsømmelse fra konstraktsmedhjelper, herunder også takstmanns forsømmelse, jf. bl.a. Rt. 2001 s. 369 (takstmannsdommen). Av praksis følger det at vurderingen innebærer et spørsmål om takstmannen "måtte kjenne til" det konkrete forholdet, og herunder har utvist grov uaktsomhet, jf. FinKN 2013-168, FinKN 2017-055 og FinKN 2020-427.

Nemnda har funnet vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 noe krevende slik saken er forelagt nemnda, særlig fordi det er uklart hvor lett tilgjengelig det aktuelle avløpsrøret var ved takstmannens befarings. Det vises i denne forbindelse til rørlegger B. sin udaterte uttalelse hvor det anbefales at den underdimensjonerte delen av avløpsrøret byttes, og hvor det heter at "[o]m det skal gjennomføres en slik operasjon kreves det åpning av flere kasser innvendig i enebolig". Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter, er nemnda kommet til at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at takstmannen under befaringsen burde avdekket at deler av rørene hadde feil dimensjon. Nemnda har da ikke funnet det sannsynliggjort at takstmannen "måtte kjenne til" rørenes avvikende dimensjon, og det er ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerkter:

Flertallet viser til sekretariatets vurdering av saken, hvor det fremgår:

Særlig sentralt for fastsettelsen av kjøpers rimelige forventning er vurdering av bygningsdelen i eiendommens tilstandsrapport. I vår sak er avløpsrør vurdert til "lys" tilstandsgrad 2, som etter rapportens egen skala skal indikere avvik som ikke krever umiddelbare tiltak. Av beskrivelsen følger det at rørene er av plast, og at skader plutselig kan oppstå grunnet alder.

Rørenes konkrete alder var ikke oppgitt, og det klare utgangspunktet er derfor at alderen skal settes til boligens oppføringsår, jf. bl.a. FinKN 2017-235. Rørene var imidlertid opplyst å være av plast, og etter vår vurdering ligger det innenfor kjøpers rimelige forventning at rørene i det minste var nyere enn 1937.

Avløpsrørene var likevel opplyst å være eldre, og vi bemerker at kjøper som følge av opplysninger i tilstandsrapporten med rimelighet kunne forvente at tiltak tilknyttet disse måtte gjøres på et tidspunkt etter salget. Vi tilføyer at selgers opplysninger om oppussing av bad ikke kan endre på dette, ettersom denne var forholdsvis detaljert beskrevet som overfladiske oppgraderinger.

En særegenhet ved foreliggende sak er likevel at det ikke nødvendigvis er alder som gjør at rørene ikke har god funksjonsevne, men at disse ikke har optimal dimensjon. Vi påpeker likevel at alderen faktisk var ukjent, selv om disse er av plast. Kjøper har i den forbindelse ikke sannsynliggjort at utførelsen av avløpsrørene er i strid med gjeldende forskrifter og byggeskikk på tidspunktet arbeidet ble utført.

Samlet sett finner vi ikke at kjøper med rimelighet kunne ha særlig høye forventninger til avløpsrørenes tilstand. I dette ligger også at kjøper ikke nødvendigvis med rimelighet kunne forvente at rørenes dimensjonering var i samsvar med dagens krav.

Vi viser også til at utbedringskostnadene, og herunder det påberopte forholdet i seg selv, er noe begrenset. (...) Avgjørende er at kostnadene ikke fremstår som upåregnelige for kjøper, hensyntatt det samlede opplysningsbildet. Vi viser i den forbindelse særlig til boligens alder.

Vi vektlegger derfor at forholdet fremstår som noe begrenset både kostnadmessig og rent faktisk, i tillegg til risikopplysningene gitt i forkant av kontraktsinngåelse og boligens alder.

Sekretariatet kom på denne bakgrunn til at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-2.

Flertallet er enig i det og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Flertallet kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Flertallet finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Mindretallet – Norman – bemerker:

Mindretallet slutter seg til sekretariatets vurdering når det gjelder spørsmålet om det er reklamert rettidig:

Det følger av avhl. § 4-19 første ledd at kjøper taper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende dersom det ikke inngis reklamasjon "innen rimelig tid" etter kjøper "oppdaga eller burde oppdaga" forholdet som påberopes.

Et helt sentralt punkt i anvendelsen av bestemmelsen er fastsettelsen av friststart, herunder når kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Slik saken er dokumentert for oss, finner vi ikke uten videre å kunne legge til grunn at friststart skal fastsettes ved kjøpers problemer med tette rør etter overtakelse.

Vi viser i den forbindelse til Rt. 2011 s. 1768 (Ladegårdsgaten). Det følger av dommens avsnitt 29 at et symptom på mangel ikke uten videre er nok til å konstatere at reklamasjonsfristen har begynt å løpe. Avgjørende for fastsettelse av friststart er hvorvidt de underliggende faktiske forhold er av en slik karakter at det fremstår som en realistisk mulighet for kjøper at selger vil være ansvarlig – og herunder ha en oppfordring til å fremsette kravet.

Avgjørende er at kjøpers kjennskap til bygningsmessige feil eller avvik ikke nødvendigvis medfører at kjøper burde hatt kjennskap til mangelsforholdet som utløser reklamasjonsfristen. Dette må gjelde selv om det senere viser seg at de bygningsmessige feilene eller avvikene i realiteten var symptomer på det forholdet som senere blir påberopt. Utover den nevnte Ladegårdssdommen, følger dette av bl.a. LB-2013-74679, LB-2014-77701, FinKN 2015-491 og FinKN 2018-148.

Slik vi vurderer saken, er det ikke sannsynliggjort at tettheten i avløpsrør var av en slik karakter at kjøper burde ha oppdaget forholdet tidligere. Vi finner at tettheten kun var et symptom på det senere oppdagede forholdet, og tillegger at tette rør i seg selv ikke er noe som gir kjøper særlig oppfordring til å fremsette reklamasjon, da særlig hensyntatt boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

For øvrig understreker vi at for sent fremsatt reklamasjon tilhører foretakets bevisbyrde. Dette er et utslag av regelen om at hver part har bevisbyrden for egne anførsler.

Etter dette må fristens utgangspunkt fastsettes til det tidspunkt kjøper oppdaget at rørenes dimensjon var feil. Kjøper har derfor ikke reklamert for sent ved reklamasjon som ble fremsatt omtrent 5 dager senere, jf. avhl. § 4-19.

Mindretallet har videre kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Det vises til at rørene var gitt "lys" TG 2 som ikke tilsier at umiddelbare tiltak er nødvendig, og at det var opplyst at rørene var av plast, men at skader kunne oppstå på grunn av høy alder. Selger hadde også svart "NEI" på spørsmål i egenerklæringen om selger var kjent med feil ved vann/avløp. Årsaken til at avløpet ikke fungerte som det skulle var ikke rørenes alder, men det faktum at rørene var underdimensjonerte. Rørene var altså så smale at det gjentatte ganger hindret fritt avløp fra WC.

Sentralt for mindretallet er at kjøper hadde rimelig grunn til å forvente avløpsrør som fungerte til sitt formål, selv om de var gamle med antatt kort gjenværende forventet levetid. Kjøper fikk imidlertid avløpsrør som allerede ved overtakelsen ikke fungerte tilfredsstillende fordi deler av avløpet var feildimensjonert.

Mindretallet viser også til LG-2024-58795 som gjaldt 60 år gamle avløpsrør som lett ble tilstoppet, hvor retten kom til at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2.

I lys av flertallets konklusjon går mindretallet ikke inn på utmålingsspørsmålet.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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