

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-074

17.2.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Feil ved baderom og vannlekkasje i kjeller – forventning til alder – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-9 og 4-19.

En enebolig i Askim kommune oppført i 1964 ble solgt "som den er" for kr 3.650.000 ved kjøpekontrakt datert 15.6.15. I salgsdokumentasjonen ble det bl.a. opplyst at selger kjøpte boligen i 2005, at badet ble pusset opp av forrige eier og at selger hadde tilbakeslag i toalettet høsten 2014. Videre ble det opplyst om drenering fra 2005 og at avløpet ble utbedret i 1996. Kjøper overtok 1.11.15 og reklamerte den 19.2.16 til selger etter å ha oppdaget vannlekkasje i kjelleren. I forbindelse med takst ble det også avdekket feil ved badet. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt og at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet anførte at det ikke forelå mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 424.196 og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i AmTrust International. Klagen til sekretariatet for Finansklagenemnda gjelder:

- feil ved baderom
- vannlekkasje i kjeller.

Om salget

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 3.650.000 ved kjøpekontrakt datert den 15.6.15, og overtatt av kjøper 1.11.15. Boligens byggeår ble opplyst å være 1964. I selgers egenerklæring ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2005.

Feil ved baderom

I prospektet ble det opplyst følgende om badet:

Hovedbadet ligger i 1. etg: Det ble pusset opp av forrige eier. Det er fliser på gulv og vegger. Romslig dusj med glassbyggerstein, moderne innredning og servant og nyere wc.

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst følgende:

Badet i 1. etg. (forrige eier) har fliser på gulv og vegger. Dusj m/glassbyggerstein, moderne servant, høyskap pluss speiler. Gulvmontert wc (ny). Ikke fullgode fallforhold ved sluk. Nyere belysning (spots i skinne).

Videre ble det opplyst om varmekabler på badet.

I selgers egenerklæring ble det krysset av for "nei" på samtlige spørsmål knyttet til våtrommene.

Det ble avdekket feil på baderommet ifm. kartlegging av skadene i kjeller. I rapport fra takstmann B datert 30.4.16 ble det konkludert med følgende:

Bad 1 etasje:

- Badet har konstruksjonsfeil i overgang slukforhøyer/sluk, med påfølgende fuktlekkasje til betongplate. Betongen er våt og har begynt å smuldre i kanten rundt slukring/gammelt sluk.
- Det er problem med avrenning under dusjing. Kant på slukristen er 4,5 mm høyere en gulvflisen.
- Fuger rundt sluket er deformert og bærer preg av refuging.
- Varmekabel virker ikke i sonen v/inngangsdøren til badet.

Undertegnede ser det nødvendig å renovere badet på nytt, for å kunne utbedre ovennevnte feil/mangler.

Kostnadene ble estimert ut fra innhentede pristilbud pålydende kr 190.625 inkl. mva.

Kjøper innhentet videre en kommentar fra rørlegger T datert 18.8.16, hvor det bl.a. ble opplyst følgende:

Det opplyses at det drypper vann av kjellertak da en dusjer i 1. etg. Sluk/rør fra sluk er av gammel årgang og er tette. Det er gammelt støpejernsluk i gulv som ikke er skiftet ved rehabilitering. Det er ikke montert slukforhøyer som passer til gammelt sluk.

Selskapet innhentet selgers kommentar og det vises til e-post av 9.6.16:

Som det står i salgsoppgaven, så er det forrige eier som har pusset opp badet i første etasje. Det står også tydelig i taksten at fallforholdene ved sluket ikke var fullgode. Jeg har ikke fuget rundt sluket! I løpet av de ti årene jeg har bodd i huset, har jeg aldri hatt problemer ved badet. Det har ikke vært varme på gulvet ved toalettet. Hvor forrige eier har lagt varmekabler, det vet ikke jeg. Badet ble pusset opp i 2001 av forrige eier og fagfolk ifølge takstpapirene fra ingeniør OJD.

Kjøper anførte brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste til selgers e-post, hvor det fremgikk at selger kjente til manglende varme på gulvet, samt videoen som viste hvordan vannet rant ned i toalettrommet i underetasjen.

Selskapet anførte at kjøper hadde reklamert for sent hva gjaldt manglende varmekabler ved inngangspartiet på badet, jf. avhl. §§ 4-9, jf. 4-19. Videre anførte selskapet at det ikke var dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forhold, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Vannlekkasje kjeller

I prospektet ble det opplyst følgende under punktet "Standard" og "Utvendig":

I gammel takst fra 2004 fremkommer det at eiendommen ble omdrenert (antas år 2005), terrassen var nyere og avløpet ble utbedret i 1996.

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst følgende under punktet "Vegger mot grunnen":

Grunnmur er betong pluss innvendige utforinger.

Omdreneringsarbeider utført i 2005 i flg eier (før kjøpte)

Videre ble det opplyst om nyere murmaling på teglforblending.

I selgers egenerklæring ble det krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fuktinnsig eller fuktmerker i kjelleretasjen, med følgende kommentar:

Under kraftig regnvær høst 2014 kom det vann fra toalett nede.

Videre krysset selger av for "nei" på spørsmål om kjennskap til skaderapporter eller andre tilstandsvurderinger.

Kjøper oppdaget vannlekkasje i boligens underetasje og meldte først fra til bygningsforsikringen. Saneringsfirma P var inne, uten at de klarte å avdekke årsaken. Kjøper reklamerte til eierskifteforsikringen den 19.2.16.

Det hitsettes fra rapporten til saneringsfirma P datert 9.12.15:

Tilbakeslag fra sluk på vaskerom. Vann ca. 5 cm i hele kjelleren. Det ble rekvirert spylebil til spyling av rør fra sluk. Årsaken er at avløp ikke har tatt unna ved mye regn da det ikke ble registrert noen forstoppelse i røret. Vi hadde tilsvarende skade i mars/april i år da hos Gjensidige forsikring. Dette var tidligere eier av huset. Det virker som det også kan være at drenering ikke tar unna. Vi ønsker å foreta en kamerainspeksjon slik at vi kan bekrefte eksakt skadeårsak.

Kjøper innhentet skadetakst utarbeidet av takstmann B datert 30.4.16. Det hitsettes til konklusjonen:

Drensslanger fra huset er ført inn i drenskum i gårdsplass og overvannsrøret er koplet inn på motsatt side, med en såkalt "dykker". Dette er et 90 graders betongbend, som fungerer som vannlås og stikker ned mot bunnen av kummen. Når vannstanden stiger ved nedbør, stiger vannet i dykkeren og ledes videre ut i systemet.

Det er grunn til å tro, at defekten i overvannsledningen er årsak til tilbakeslag i drensslanger.

Ved store nedbørsmengder ledes ikke vannet fritt ut i systemet, grunnet innsnevring/skader/svange i betongrøret og forårsaker tilbakeslag. Vannstanden under boligen stiger og trenger opp via utettheter i betonggulvet.

...

Det anbefales å fornye overvannsledningen fra drenskum i gårdsplass til overvannskum.

Kostnadene ble estimert ut fra innhentede pristilbud pålydende kr 233.571 inkl. mva.

Kjøper anførte brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste til at opplysningene i egenerklæringen var ufullstendige og misvisende.

Selskapet anførte at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-8, og viste til at selger opplyste om tilbakeslag ved salget.

Samlet vesentlighetsvurdering og prisavslag

Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at de samlede utbedringskostnadene pålydende kr 424.196, samt kr 108.123 for innvendige følgeskader som bygningsforsikringen hadde dekket, til sammen utgjorde nesten 15 % av kjøpesummen. I forhold til det kvalitative viste kjøper til opplysningene om at avløpet ble utbedret i 1996, at boligen ble omdrenert i 2005 og at badet ble pusset opp av tidligere eier og hadde et meget pent utseende.

Kjøper fremmet krav om prisavslag lik utbedringskostnadene pålydende kr 424.196 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12 annet ledd, samt forsinkelsesrente.

Selskapet anførte at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til risikopplysningen om fall rundt sluket på badet, usikkerheten rundt badets alder, og at opplysningen om "utbedret" avløp ikke betød at kjøper kunne forvente at det var skiftet ut i sin helhet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Badet skulle ifølge salgsopplysningene være pusset opp av forrige eier, noe som betyr at arbeidet må være gjort før 2005. Det er ingen nærmere opplysninger om omfanget av oppussingsarbeidene, eller hvem som hadde utført disse. I verdi- og lånetaksten er det gjort anmerkning om fallforholdene ved sluket. Nemnda finner det vanskelig å anse de feilene som er avdekket etter kjøpet, for å være upåregnelige ut fra de opplysningene som er gitt og omstendighetene for øvrig. Heller ikke kan nemnda se at selgeren må ha hatt kjennskap til feil ved badet som han skulle ha opplyst om, eller at det er gitt uriktige opplysninger, med den virkning at

det kan gjøres gjeldende mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Feil på varmekabler på en del av gulvet må uansett ha vært merkbar for kjøperen umiddelbart etter overtakelsen, og det kan derfor reises spørsmål om kjøperen har reklamert for sent over dette.

Den inntrengningen av vann i kjelleren som kjøperen opplevde noen måneder etter overtakelsen, er en alvorlig hendelse, men neppe helt upåregnelig ut fra omstendighetene. Hendelsen inntraff ved sterk nedbør. Selgeren opplyser i sin egenerklæring om "vann fra toalett nede" under kraftig regnvær noen måneder før salget. Sakens opplysninger viser ikke helt klart om denne episoden med vann i kjelleren var like omfattende som det kjøperen opplevde etter kjøpet. Heller ikke uttalelsen fra skadesaneringsfirmaet gir svar på dette. Selv om det er mulig at selgeren kan ha underkommunisert omfanget av det problemet som han selv opplevde, legger nemnda vekt på at det ble opplyst om problemet i egenerklæringen. Nemnda forstår det videre slik at dette er et problem som ikke har oppstått ved andre anledninger enn ved sterk nedbør. Huset er fra 1964. Både opplysningen om at avløpet ble "utbedret" på 1990-tallet og opplysningen om "omdrenering" ca. 2005 er lite presise, og er ikke egnet til å skape en forventning hos kjøperen om at sikringen mot og avløpet for overvann skulle være av moderne standard, særlig siden selgeren selv opplyste om et ferskt tilfelle av vann i kjelleren ved sterk nedbør. Nemnda har vært i tvil om saken, men er etter en samlet vurdering kommet til at problemet med inntrengning av vann i kjelleren ved sterk nedbør ikke er så upåregnelig ut fra omstendighetene i saken at vilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand kjøperen kunne regne med, er oppfylt. Dette gjelder også om feil på badet og problemet med vann i kjelleren ses i sammenheng.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Hanne Kvalshaug, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.