

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-104

3.3.2017

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved drenering/vanninnsig i grovkjeller – kloakklukt – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1895 ble solgt "som den er" for kr 2.850.000, og overtatt av kjøper 30.10.15. I verditaksten var det opplyst om ny drenering i 2001, og at gulv og vegger i grovkjelleren var noe fuktige. Kjøper oppdaget etter overtakelsen vanninnsig i grovkjelleren og kloakklukt i boligen, og reklamerte til selskapet. Ifølge to takstrapporter innhentet av kjøper var hovedårsaken til vanninnsiget feil og mangler ved dreneringen. Selskapet avslo ansvar med henvisning til at utbedringskostnadene ikke utgjorde et vesentlig avvik, og at det var gitt risikoopplysninger om fukt i kjelleren. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlede utbedringskostnader kr 656.903 og kostnader til rørinspeksjon kr 10.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt følgende mangelsforhold er dekningsmessige under selgers eierskifteforsikring:

1. vanninnsig i grovkjeller
2. kloakklukt.

Boligen var oppført i 1895, og i verdi- og lånetaksten fremgikk følgende under overskriften "*Drenering*":

Nytt vanninntak og ny drenering i 2001 i følge opplysninger i takst fra 26.03.2007. Veggene og gulv er noe fuktige i kryperom. Det er montert utluftingsventil for å bedre forholdene.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "*nei*" til spørsmål om kjennskap til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasjen/krypkjeller/garasje, og kommentert:

Drenering er gjort av tidligere eier på begynnelsen av 2000-tallet

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.850.000 ved kjøpekontrakt datert 11.9.15. Overtagelse fant sted 30.10.15.

1. Vanninnsig i grovkjeller

I desember 2015 oppdaget kjøper vanninnsig i grovkjelleren, og villaforsikringsselskapet ble derfor kontaktet. Firma P ble rekvirert for å tømme kjelleren for vann, men årsaken til vanninnsiget ble ikke funnet. I rapporten etter befaringen fremgikk følgende:

Vann inn i grovkjeller under kjøkken. Vannet kommer opp fra en utsparring ... i gulvet. Det var jevnt tilsig og det ble satt igjen en pumpe. Dette virker som å være grunnvann, men SL forteller at forrige eier hadde

opplyst at dette ikke hadde skjedd før. Dette er lite sannsynlig, men om dette stemmer kan det være ett rørbrudd i nærheten.

Kjøper reklamerte deretter over forholdet til selgers eierskifteforsikring, og rekvirerte firma T for befaring av dreneringen. I den fremlagte rapporten fremgikk blant annet at det ikke var montert grunnmursplast, at dreneringen og utløpet lå for høyt, at taknedløpet ikke var tilkoblet avløp, og at det manglet drenskum. Det ble fremlagt et pristilbud fra firma T for etablering av ny drenering pålydende kr 348.125 inkl. mva. Det ble i tillegg innhentet pristilbud for de- og remontering av gjerde, platting og levegg pålydende kr 157.280 inkl. mva., samt utbedring av grunnmur pålydende kr 120.000 inkl. mva. I forbindelse med tømning av kjelleren ble det også montert vannpumpe, luftavfukter og drencrør til en kostnad på kr 6.498 inkl. mva. Det er også fremlagt faktura for rørinspeksjon pålydende kr 10.000. De totale anførte utbedringskostnadene som følge av feil ved dreneringen, utgjorde etter dette kr 641.903.

Etter reklamasjonen innhentet selskapet en egen fagkyndig rapport fra firma B, hvor det ble angitt utbedringskostnader på kr 219.750 inkl. mva.

2. Kloakklukt

Rundt samme tid kjøper oppdaget vanninnsiget i kjelleren ble det også avdekket kloakklukt inne i huset. I en fremlagt rapport fra N Rørleggerbedrift as fremgikk følgende om forholdet:

Ved befaring i (boligen) ble det konstatert mye kloakklukt inne i huset. Dette forårsakes mest sannsynlig av at rør fra takrenne-nedløp er ført inn i kum sammen med rør fra septiktank. Det er heller ingen lufting på avløpsrørene i huset.

Anbefalt midlertidig løsning er å sette på såkalte dykkere på rørene fra takrenne og montere lufting over tak på avløp inne i huset. En midlertidig løsning anbefales fordi i 2017 kommer det krav om rensing av utslipp fra denne adressen og da blir det mest sannsynlig en endring av utslippsledningen.

Det ble vist til et pristilbud for utbedring i henhold til ovennevnte på kr 25.000 inkl. mva.

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det var opplyst om ny drenering i 2001 og at forholdene som ble avdekket ikke var påregnelige for kjøper. Det ble videre vist til at de anførte utbedringskostnadene utgjorde 23,4 % av kjøpesummen, og at levetidsbetraktninger ikke kunne benyttes som vurderingsgrunnlag.

Det ble krevd prisavslag lik de totale utbedringskostnadene på kr 666.903, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet har anført at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at hovedårsaken til vanninntrengningen var kapillært oppsug og at utbedringskostnadene oppstilt i rapporten fra firma B måtte legges til grunn. Det ble videre vist til opplysninger gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder et hus fra 1895. Det var ved salget opplyst om ny drenering i 2001, men samtidig om fuktig gulv og fuktige vegger i grovkjelleren. Etter kjøpet er det oppdaget større mengder vann i grovkjelleren. Det er ut fra de sakkyndige rapportene som er lagt frem, ikke klart om problemet fullt ut skyldes feil ved dreneringen, eller om det også skyldes oppsug fra grunnen som følge av bygningens grunnstruktur fra 1895, uavhengig av dreneringen. Nemnda ser det slik at det uansett årsaksforhold er vanskelig å gi kjøperne medhold i saken. Nemnda legger vekt på husets alder og salgsopplysningen om fukt i grovkjelleren. Selv om innsig av vann er noe annet enn fukt, mener nemnda at det her ble gitt slike risikoopplysninger at problemet ikke innebærer et vesentlig avvik fra det kjøperne måtte regne med, når også husets alder tas i betraktning. Opplysningen om ny drenering trekker nok i motsatt regning, men fukt i gulv og vegger viser at dreneringen ikke kan ha

vært effektiv for kjelleren. Selv om utbedringskostnadene ifølge takster innhentet av kjøperne er store, finner ikke nemnda at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstanden som kjøperne kunne regne med.

Siden det flere steder i sakens dokumenter er hentydet til at selgeren må ha opplevd tilsvarende innsig av vann i kjelleren i sin eiertid, vil nemnda for ordens skyld bemerke at det ikke er avgjørende holdepunkter for at selgeren har hatt slik kunnskap om problemet at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7 om selgerens opplysningsplikt.

Problemet med kloakklukt har ingen sammenheng med vanninnsiget i kjelleren. Det økonomiske omfanget av problemet er beskjedent. Heller ikke dette utgjør mangel ved eiendommen, verken alene eller sammen med innsig av vann.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Hanne Kvalshaug, Victoria van der Lagen-Larsen, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.