

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-562

29.8.2018

AmTrust Europe Limited

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

Vanninntrenging på vaskerom – ulovlig avløpsanlegg? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Lillehammer kommune oppført i 1958 ble solgt "som den er" for kr 3 900 000, og overtatt av kjøper 16.3.16. Ved salget ble det opplyst at boligen var tilkoblet offentlig kloakk i 2005, og at sluket på vaskerommet var forseglet etter pålegg fra kommunen. Etter overtakelsen ble det oppdaget vanninntrenging på vaskerommet i kjelleren. Ifølge takstmann kom vannet opp gjennom det forseglede avløpsrøret. Årsaken var at vann hadde trengt inn i den utkoblede avløpsledningen, og trengt opp gjennom kjellergulvet. Det ble senere avdekket at avløpet fra vaskekummen ikke var tilkoblet det offentlige nettet, opplegget til vaskemaskinen var feilmontert, og lekkasje fra takvindu. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger om forholdene, deriblant at pålegget fra 2005 ikke var forsvarlig utbedret. Selskapet bestred ansvar, og viste til at selger hadde engasjert fagfolk til å utbedre pålegget, og at de ellers ikke var kjent med de påreklamerte forhold. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 190 063, kostnadene til taksering på kr 16 289, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Det er anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum som følge av vanninntrenging på vaskerom, ulovlig avløpsanlegg på vaskerom, lekkasje fra takvindu, og avvik ved opplegget til vaskemaskinen.

Den aktuelle eiendommen er en enebolig oppført i 1958. I verdi- og lånetaksten fremgikk det bl.a.:

Vaskerom i kjeller:

Innredet med arbeidsbenk i heltre med nedfelt kum. Opplegg for vaskemaskin. Det bemerkes fra selger at sluket i gulvet ikke er tilkoblet det offentlige nettet, og er tettet igjen. Hvis det skulle bli lekkasje på vann, skrues det opp skruen for stakerør. Da ledes vannet ned i det gamle anlegget.

...

Grunnmur av betong, kjellergulv av betong. Iflg eier er det foretatt drenering på den ene siden mot sør. Tilstand må ses i sammenheng med levetid. Ingen synlige fuktmerker på grunnmur. Dette opprinnelig en bygning fra 1952, og man må forvente normalt med noe fuktinnsig i forhold til drenering, byggemetode og byggetid.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid boligen siden 1991. Etter at selger kjøpte eiendommen ble huset totalrenovert av et firma. I punktet "*Tilleggs kommentar*" hadde selger bemerket:

Tilkoblet off kloakk 2005. Etter pålegg fra kommunen ble sluk i gulvet, som gikk til gammelt anlegg, forseglet. Kan åpnes ved å ta ut stakeplugg. Brannmur mot sør ble pusset opp. Samtidig ble det drenert langs muren.

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 25.9.15. Kjøpesummen var kr 3 900 000. Overtakelse fant sted den 16.3.16.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper vanninntrenging på vaskerommet i kjeller. Kjøpers villaforsikring ble kontaktet, og takstmann H. befarte boligen. Fra hans rapport datert 11.4.16 het det bl.a.:

Manglende eller mangelfull utvendig fuktsikring. Vann trekker inn i vaskerom i kjeller. Dette i overgang betonggulv og grunnmur. Vaskerommet har forblendet gulvsluk mot tidligere kloakktank. Tidligere gulvsluk er avblendet da bygningen i nyere tid ble tilkoblet kommunalt vann- og kloakknnett. Høy grunnvannstand utenfor bygningen presser mot grunnmuren og medfører at vann presses opp i kjellerrommet/vaskerommet.

I fm undertegnede befaring ble O engasjert for ytterligere kontroll av eldre avløpsrørføring. Ifølge opplysninger etter befaringen, registrerte O betydelig vekst av røtter inn i tidligere avløpsledning, som er forsøkt forblendet fra innvendig side i kjelleren. Etter oppspyling av tidligere avløpsledning, som har ukjent utmunning, trakk vannet seg raskt tilbake.

Kjøper engasjerte deretter Takstmann B. Han konkluderte med at forholdene kunne utbedres ved å plombere den gamle avløpsledningen og montere gråvannspumpe. Totale utbedringskostnader ble estimert til kr 33 750 inkl. mva. I hans rapport av 18.8.16 fremgikk det bl.a. at:

Vann i fra grunn trengte inn i avløpsledningen gjennom utettheter i ledningen, pga. at ledningen var tilnærmet tett som følge av gjengroing ble vannet presset opp gjennom kjellergulvet. Ut i fra skader på veggpaneler på vaskerommet har det vært en del vann på gulvet tidligere, før forsikringstaker tok over huset.

Beskrivelse av avløpsledning:

På vaskerom er det et gammelt gulvsluk, etter pålegg fra kommunen er sluket tetter. Sluket kan brukes som stakepunkt. Avløp fra vaskeum og vaskemaskin er fortsatt tilkoblet avløpsledningen, vannet går trolig rett ut i grunn og er på ingen måte godkjent. Ut i fra det som er synlig på video er sluket påkoblet den samme avløpsledning som oppstikk gjennom gulv. Ledningen ser ut til å gå nedover gjennom hagen og videre nedover naboeiendommene. Ledningen er også påkoblet avløp fra 2 andre boliger. Ledningen var trolig en fellesledning for gråvann før eiendommene ble koblet til det kommunale avløpsnettet og ikke lenger i bruk. Det foreligger ingen opplysninger hvor ledningen ender. Ledningen er utført i 5" glaserte lerrør. I forbindelse med at det ble satt inn vannklosett i huset ble det lagt ny avløpsledning i fra huset, denne går ut i en kloakku som ligger på grensen mot Gnr. Bnr. ... (se kart) Det kan også være en 3. avløpsledning fra huset, som vist på foto går det ut en avløpsledning gjennom grunnmuren ca. 1 m over gulv. Avløpsledningen dels i plast og dels i soilrør, på soilrøret er det satt på ei Jordingsklammer.

Konklusjon:

Vaskerommet har ikke fungerende gulvsluk, vann i fra vaskeum renner ut en avløpsledning som lenger ikke er tillatt brukt.

Det ble innhentet pristilbud fra G. på kr 181 875, som bl.a. inkluderte utskiftning av den gamle avløpsledningen og sluket på vaskerommet, og tilkobling til offentlig nett.

Kommunen ble kontaktet vedrørende problematikken. Kjøper fikk da oversendt tidligere brev til selger av eiendommen. I brev av 26.5.05 fra kommunen til selger het det bl.a. at:

PÅLEGG OM UTKOPLING AV SEPTIKTANK OG OMLEGGING AV AVLØPSLEDNING FOR (BOLIGEN).

Lillehammer kommune fikk melding om oppslag av vann, sannsynligvis avløpsvann, i hagen i (...). Dette ble undersøkt av kommunens utemannskaper som foretok sporing av vannet med fargestoff. Oppslaget av vann viste seg å være avløpsvann fra (boligen). Vi har ikke hatt opplysninger i vårt vann- og avløpsarkiv om beliggenheten til avløpsledningen fra de to nevnte eiendommene. Det finnes heller ikke opplysninger om ledningen har vært avdekket i forbindelse med bygging av (...) eller ved omlegging av felles vann- og avløpsledninger fra (...). (...) På bakgrunn av ovennevnte pålegges derfor eierne av avløpsledningen å legge om denne så snart som mulig og innen 1. august 2005. Septiktankene skal også koples ut. Overvann/drensvann skal ikke tilføres kommunalt avløp men må eventuelt disponeres på egen eiendom.

I e-post til kjøper av 16.11.17 opplyste kommunen at det manglet dokumentasjon/sanitærmelding som viste at pålegget var utbedret.

Kjøper oppdaget også fukt ved takvinduet. Takstmann B. ble på nytt engasjert. Årsaken ble antatt å være luftlekkasje/kondens, og kostnadene ved utbedring ble estimert til kr 8 125 inkl. mva.

Selger har i kommentar til selskapet bl.a. opplyst at:

Brevet gjelder vår nabo som fikk kloakk opp i sin hage. De første vel 10 årene vi bodde i huset var det ikke behov for å tømme septiktank. Da vi måtte gjøre det tenkte vi det var naturlig. Da tanken gikk full igjen etter noen måneder, og deretter enda kortere tid skjønnte vi at noe var galt. Da kommunen ville ha fargestoff i vår WC for å se om kloakk som kom opp i naboens hage kom fra vår septiktank foresto vi hvor problemet var, og at ledningen fra septiktanken gikk gjennom deres hage. Naboen hadde tråkket igjennom et trelokk som dekket over ledningen og fylt hullet igjen med stein og jord, derfor ble ledningen knust og kloakken vår tett. Vi hadde felles kloakk med nabo (...). Vi fikk begge pålegg om å koble oss til offentlig kloakk. Vi gikk sammen om å legge ledning gjennom nabo vest (...) sin hage (naboen hvor ledningen opprinnelig var hadde for urimelige krav til kompensasjon til at vi kunne benytte den traseen). (...) Arbeidet ble utført ihht reglene, og rørlegger hadde ansvar for å melde inn arbeidene for godkjenning. Overvann/drensvann er ikke koblet til offentlig kloakk.

Vi kan ikke se annet enn at vi har fulgt det pålegget vi har fått.

...

Vi har opplyst at vi kun har drenert sørveggen, dvs at resten av huset har den opprinnelige dreneringen. Verken vi eller kommunen vet hvordan det er lagt opp, men det har fungert godt inntil røret gradvis har blitt gjengrodd over år. Dette forårsaket oppkomme av vann i kjeller i fjor vår. Avløpet ble da spylt og åpnet. Så langt vi vet har dette fungert og det har ikke vært vann i kjelleren i vår. Når dette er i orden fungerer det å åpne pluggen i sluk hvis man får problemer med vann fra f.eks. vaskemaskin eller varmtvannsbereder.

...

Vaskerom

Rommet i kjelleren er benevnt vaskerom fordi vi der hadde vaskemaskin. Avløp for vaskemaskinen var tilkoblet offentlig kloakknnett. Vi har overfor takstmann gjort oppmerksom på at sluk ikke fungerte, men har ikke vurdert om dette rommet teknisk sett fyller kravet til å bli kalt vaskerom. Takstmann har heller ikke bemerket at dette betyr at vaskerommet ikke er godkjent. Oss bekjent er det ikke krav til at vaskemaskin skal stå i rom med sluk, de står i små leiligheter ofte på kjøkken. Det er riktig at vi tidligere har hatt noe vanninntrengning. Siden dette ikke har skjedd etter at vi drenerte sørveggen og tettet sluket valgte vi ikke å kommentere dette, det burde vi kanskje ha gjort.

Takvindu

Når det snør smelter snøen på takvindu og vann renner ned i gradrenne og takrenne, der fryser det til is. Det er montert varmekabel i gradrenne og takrenne slik at det ikke samler seg is her. Vi forstår derfor ikke at det kan ha kommet inn vann via takvinduet. Vi beklager sterk den ulempen dette har medført for kjøper. Vi mener at vi ikke bevisst har holdt tilbake opplysninger, og at noen av påstandene er feil, og derfor ikke er å belaste. Vi mener at dette bør dekkes av forsikringen.

...

Vi ble gjort oppmerksomme på at det kunne være noe fukt i kjeller ved kjøp av (boligen). Det var viktig for oss at kjelleren var tørr. Vi forbedret utlufting, drenerte sydvegg, la gatesten med rennestein mot østvegg og gate, bygget garasje og la belegningsstein mot nord. I sommerhalvåret med tendens til kondens på spesielt varme dager tok vi i bruk en avfukter. Kjelleren var da tørr og kunne brukes til lager/ekstra soverom, bar og vaskerom. Det fremgår av taksten, som er egen del av salgsdokumentet, at det er "Ingen synlige fuktmerker på grunnmur. Dette er opprinnelig en bygning fra 1952, og man må forvente normalt med noe fuktinnslag i forhold til drenering, byggemetode og byggetid". Det er dette vi har tatt høyde for.

Kjøper har i korte trekk anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om tidligere vanninntrengning, manglende utbedring av pålegg i 2005, at avløpet fra vaskerommet var ulovlig,

og at tilkoblingen til vaskemaskinen ikke var iht. krav. I alle tilfeller var avviket så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav tilsvarende utbedringskostnadene på kr 190 063, takseringskostnader på kr 16 289, samt forsinkelsesrente, jf. avhl. §§ 4-12 annet ledd og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble vist til at selger var av den oppfatning at pålegget og vanninntrengingen var forsvarlig utbedret, og at de ikke var kjent med faktiske feil eller skader, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Uansett var avviket verken kvantitativt eller kvalitativt tilstrekkelig stort til å utgjøre en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets vurdering

Sekretariatet konkluderte med at det ikke forelå noen mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel med hjemmel i avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter førstnevnte bestemmelse kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få. Det er kun de opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til som er omfattet av selgers opplysningsplikt, og det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kunnskap om de anførte forholdene. Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt den aktuelle kunnskapen. Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det ved salget er gitt objektivt sett uriktige opplysninger. Videre er det et vilkår for at det skal foreligge en mangel etter begge bestemmelser, at en kan gå ut fra at den ufullstendige eller uriktige opplysningen har virket inn på avtalen.

Når det gjelder anførslene vedrørende sluket og avløpet, fremgår det av salgsdokumentasjonen at sluket på vaskerommet er forseglet etter pålegg fra kommunen og at det ikke er tilkoblet offentlig nett. Videre ble det i salgsdokumentasjonen opplyst at forseglingen kunne åpnes ved en eventuell lekkasje. Nemnda kan ikke se at det på disse punktene er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget. Nemnda deler sekretariatets vurdering om at kjøper – ut fra de opplysninger som var gitt – måtte forvente at det opprinnelige avløpsrøret fortsatt gikk fra sluket på vaskerommet, men at dette ikke skulle benyttes. Det var følgelig påregnelig for kjøper at det ville være nødvendig med påkostninger dersom kjøper ønsket å etablere en lovlig slukløsning på vaskerommet.

For så vidt gjelder kjøpers anførsler om mangelfull utbedring av kommunens pålegg fra 2005, siteres følgende fra sekretariatets vurdering:

Kjøper har anført at mangelfull utbedring av pålegget fra 2005 utgjør en opplysningsmangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet vil vise til selgers kommentar, hvor det bl.a. fremgår at selger sammen med naboen engasjerte navngitte firma til å utbedre pålegget fra kommunen. Ny avløpsledning til det offentlige nettet ble etablert og slamavskilleren utkoblet. Basert på de dokumentene som er fremlagt for oss, finner vi ikke holdepunkter som tilsier at selger måtte være kjent med at utførelsen var mangelfull eller at de utførende ikke sendte inn dokumentasjon. I mangel av andre konkrete holdepunkter, kan vi ikke se at selger har opptrådt klanderverdig, og vi finner dermed ikke kunnskapsvilkåret oppfylt.

Det er nærliggende å legge til grunn at eventuelle avvik skyldes forhold hos firmaene som ble engasjert. Vi har under en viss tvil kommet til at dette må vurderes som en "skjult mangel" etter avhl. § 3-9 andre punktum.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering må følgelig baseres på sakens

dokumenter. Slik saken er opplyst for nemnda, kan den ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til at kommunens pålegg fra 2005 var mangelfullt utbedret. Det vises til sekretariatets drøftelse over, som nemnda slutter seg til.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da det i egenerklæringsskjemaet ikke er opplyst om tidligere vanninntrenging i kjelleren. Selger har etter salget opplyst at det tidligere har vært *"noe vanninntrengning"* i underetasjen, men at det ikke har skjedd etter at de drenerte sørveggen og tettet sluket. I denne forbindelse bemerker nemnda at den forstår selgers opplysninger i e-post av 12.9.17, om *"oppkomme av vann i kjeller i fjor vår"*, slik at det er vanninntrengingen i underetasjen kort etter kjøpers overtakelse av eiendommen i mars 2016 det siktes til. Slik egenerklæringsskjemaet er utformet, hvor det uttrykkelig spørres om selger er kjent med om det er eller har vært *"problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere"*, må det etter nemndas syn legges til grunn at det er gitt en uriktig opplysning når punktet er besvart benektende. Det kan i denne forbindelse ikke legges avgjørende vekt på at selger trodde at årsaken til fuktinntrengningen var utbedret da spørsmålet i egenerklæringsskjemaet ikke unntar problemer som antas å være utbedret, jf. FinKN-2014-466. Det alminnelige prinsippet om at selgerens opplysningsplikt ikke omfatter tidligere problemer som det er grunn til å tro er forsvarlig utbedret, overstyres av uttrykkelig spørsmål i egenerklæringen. Nemnda er imidlertid kommet til, dog under noe tvil, at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på avtalen. Det vises til at selgers erfaring med tidligere vanninnsig ligger tilbake i tid. Selger har forklart at det i deres eiertid ikke var flere tilfeller etter dreneringen av sørveggen m.m. Videre fremgår det av verdi- og lånetaksten som var utarbeidet i forbindelse med salget, at boligens byggeår er 1952 og at det er foretatt drenering kun på den ene siden mot sør. Det heter videre at det må forventes *"normalt med noe fuktinnsig i forhold til drenering, byggemetode og byggetid"*. For så vidt gjelder sluket på rommet benevnt som vaskerom, var det opplyst at sluket var tettet igjen og ikke tilkoblet det offentlige anlegget. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet.

Nemnda forstår det slik at det er enighet mellom partene om at avløpet fra vaskemaskinen er tilkoblet det offentlige nettet, jf. brev fra kjøpers advokat av 5.9.17. For så vidt gjelder det faktum at avløpet fra vasken på vaskerommet er koblet til det gamle avløpsanlegget, kan ikke nemnda se at det foreligger klare holdepunkter i sakens faktum for at selger var kjent med at dette var en feil. Det vises til at kommunens pålegg i 2005 ble utbedret av fagkyndige. Uansett kan nemnda ikke se at en eventuell ufullstendig eller uriktig opplysning på dette punktet har virket inn på kjøpsavtalen, og det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet har også drøftet om det forhold at avløpet fra den nevnte kummen ikke er koblet til det offentlige avløpssystemet, innebærer at det er gitt en uriktig opplysning ved salget om at eiendommen har offentlig vann og kloakk, jf. avhl § 3-8. Sekretariatet kom til at en eventuell uriktig opplysning uansett ikke har virket inn på avtalen, og nemnda er enig i dette. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse, da denne også er dekkende for nemndas syn på saken. Det samme gjelder de anført forholdene vedrørende takvinduet og utførelsen av opplegget for vaskemaskinen.

Oppsummeringsvis kan ikke nemnda se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og

forholdene ellers. Vesentlighetsvurderingen har både en kvantitativ og en kvalitativ side, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering.

Fra sekretariatets drøftelse av nevnte bestemmelse siteres:

Kjøper har fremlagt pristilbud for utskiftning av avløpsledningen på vaskerommet og tilkobling til offentlig kloakk. Vi vil bemerke at vi finner det tilstrekkelig opplyst at avløpsledningen ikke var ment til bruk grunnet det tidligere pålegget. Etter vårt syn måtte det følgelig påregnes kostnader til utskiftninger dersom det var ønskelig å benytte avløpet fra sluket som en permanent løsning. Etter vårt syn har kjøper overtatt risikoen for avvik og ev. kostnader til oppgradering av den gamle avløpsledningen. Takstmann B har for øvrig estimert langt enklere tiltak til utbedring enn pristilbudet fra GK. rør. Ifølge Bs rapport kan forholdene utbedres ved å plombere gråvannsledningen og montere en gråvannspumpe fra avløpet til vasken. Medregnet kostnadene til utbedring av fuktskadene på vaskerommet, takvindu og opplegget til vaskemaskinen, vil kostnadene være forholdsvis beskjedne, og kvantitativt ikke tilstrekkelig til å utgjøre en vesentlig mangel. Sammenholdt med bygningsdelens alder, risikoopplysninger, og påregnelige tiltak, er vår vurdering at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder da dette i hovedtrekk også er dekkende for nemndas syn på saken. Nemnda kan ikke se at det er anført noe etter sekretariatets vurdering av saken som er egnet til å rokke ved nemndas vurderinger av de spørsmålene som saken reiser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).