

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1137

30.11.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Flere forhold – feil ved avløpsrør, takkonstruksjon, loft, mv. – avhl. §§ 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

Saken gjelder en enebolig i Alta kommune oppført i 1952 og påbygd i 1971 solgt "som den er" for kr 1 111 111, og overtatt av kjøper 7.6.19. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var takkonstruksjonen gitt TG 1. Det ble opplyst at det ikke var funnet indikasjoner på feil eller mangler, kun noen mindre eldre fuktskjolder, samt at konstruksjonen "*er av eldre utførelse og prinsipper*". Det ble videre opplyst at tak over tilbygg ikke var inspisert pga. manglende tilgang. Takteking var gitt TG 2 med bakgrunn i alder og utførsel. VVS var gitt TG 1 med bakgrunn i alder, og det ble opplyst at det ikke var funnet feil eller indikasjoner ved vann- og avløpssystemet. I vedlegg til selgers egenerklæring ble det bl.a. opplyst at tidligere eier hadde problemer med tett kloakk, og at rørsystemet var skiftet antakelig på 90-tallet. Etter overtakelsen opplevde kjøper tett avløp og oversvømmelse av kloakk. Det viste seg at rørsystemet dels besto av et gammelt betongrør som hadde kollapset. Senere opplevde kjøper lekkasje fra stuehimling, og nedbøyning i himling som en følge av underdimensjonert takkonstruksjon. Det ble også avdekket svarte flekker, som skyldtes mangelfull lufting. Kjøper anførte at selger hadde gitt uriktige opplysninger om at rørsystemet var skiftet, samt at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at reklamasjonen over avløpsrør var fremsatt for sent ettersom forholdet ble utbedret før reklamasjon, at kjøper uansett ikke hadde hatt grunn til å stole på opplysningene om at rørsystemet var skiftet, og at det ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om avløpsrør, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 262 500 med tillegg av forsinkelsesrente, krav om erstatning kr 43 689.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av feil ved avløpsrør, underdimensjonert takkonstruksjon og manglende lufting på kaldloft, samt råteskader på karnapp grunnet utilstrekkelig isolasjon og manglende ventilasjon, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en enebolig i Alta kommune oppført i 1952, med påbygg fra 1971.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en "*velholdt enebolig*".

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens innledende konklusjon bl.a. opplyst om følgende:

- boligen er av eldre dato og har behov for oppgraderinger av innvendige flater

(...)

- yttertak noe mosegrodd

- beslag mellom hoveddel og tilbygg ligger under yttertaket av papp på tilbygg noe som er feil.

(...)

- det som ser ut til å være avløp/septik fra boligen er plassert utenfor egen eiendom opp mot veien (offentlig vei)

Takkonstruksjon var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Utført i plassproduserte takstoler av tre, isolert med isolasjonsmatter mot kaldt loft.
undertak av taktrobord, ikke funnet damsperre

Vurdering

ikke funnet indikasjoner på feil eller mangler, kun noen mindre eldre fuktskjolder ved gjennomføringen av pipen i yttertaket, er av eldre utførsel og prinsipper
Tak over tilbygg ikke inspisert pga manglende tilgang.
tg1 satt med bakgrunn i alder

Tiltak / konsekvens

Kontroll av beslag og gjennomføring av pipe i yttertak
(kaldt loft kan etterisoleres om ønskelig, men da må det tas forholdsregler som damsperre og luftinger)

Taktekking var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Yttertak av skifer på hoveddel og asfaltapp på gammel del

Vurdering

Beslag mellom hoveddel og tilbygg på taket går beslaget under taktekingen
tg2 satt med bakgrunn i alder og utførsel.

Tiltak

montere et beslag som går over taktekingen mellom hoveddel og tilbygg
bør montere snøstoppere

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har skifer en levetid på 50 til 80 år før taket må legges om Utskifting. Steiner som er ødelagt fjernes og erstattes med steiner av samme type. I henhold til NBI 700.320 har asfalttakshingel en levetid på 20 til 30 år før taket må legges om (..)

Renner, nedløp og beslag var gitt TG 2, og anbefalt skiftet grunnet alder og tilstand.

VVS var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

En kombinasjon av nyere og eldre vann og avløpssystem. Avløp har noe nyere rør utført i plast over grunnen.
Vannrør er utført i kobber.
mindre varmtvannstank på vegg bad/vaskerom 1.etasje

Vurdering

Ikke funnet feil eller indikasjoner på feil med vann og avløpssystemet.
Tg 1 satt med bakgrunn i alder

Tiltak / konsekvens

ingen

Levetid

Levetid vann og avløp, I henhold til nbi 753.211 anbefales det kontroll 0-2 hyppig kontroll, 2-20 år kontroll hvert 10. år og over 20 år kontroll hvert 5. år.

Boligens tekniske verdi var beregnet til kr 1 778 000 etter et fradrag på 50 %.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2010.

På spørsmål 3 om kjennskap til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende, hadde selger krysset av "Ja".

På spørsmål 4 om kjennskap til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp, hadde selger krysset av både "Nei" og "Ja".

På spørsmål 4.1 "Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?", hadde selger krysset av "Ja".

Spørsmål 4.2 "Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses", var ikke besvart.

På spørsmål 8 om kjennskap til om det er/har vært bl.a. sopp eller råteskader i boligen hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 9 om kjennskap til om det er/har vært utettheter i tak, hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 9.1 "Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag", hadde selger krysset av "Ja" og opplyst om følgende:

Enkelte takrenner og takstein er skiftet pga vanlig slitasje

På spørsmål 9.2. om hvem arbeidet er utført av, var det opplyst om følgende:

En av nåværende huseiere

På spørsmål 12 om kjennskap til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Husets eiere. Litt tømrerarbeid.

I vedlegg til egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst om følgende:

Pkt 1. Badet: tidligere nedløp/gjennomgang i gulv fra badekar, er plugget igjen men fremdeles hull i belegget.

Badet og wc/vaskerom historikk: Det ble etablert wc og badekar i nåværende wc/vaskerom.

Dette ble gjort en gang mellom 67-70 etter som vi kan huske. Dette arbeidet ble utført av K. K. (tidligere huseier) Dagens bad ble etablert muligens tidlig på 80 tallet, uten at vi kan tidfeste det helt bestemt. Dette arbeidet ble vel også utført av K. K.. Om han leide inn faglig bistand til disse 2 rommene kjenner vi ikke til. Etter dette vet vi ikke om at noe arbeid er utført på disse rommene.

Vet ikke om toalettet kan anses som mulig våtrom, da det tidligere (frem til 80 tallet) ble brukt som bad (med badekar). Etter dette er det blitt brukt som vaskerom med wc. Der er ikke sluk i gulvet som vi kan se/vet om. Begge rom ble utført av tidligere huseier (K.K.) så vidt vi vet. Om det ble leid inn fagfolk kjenner vi ikke til.

Pkt 3. Vi er orientert om at forrige eier hadde tidvise problemer med tett kloakk mellom hus og septiktank. Forrige eier skiftet rørsystem fra hus og til septiktank antakelig på 90 tallet. Etter dette kjenner vi ikke til at det har vært noen problemer med dette rør.

Pkt 4. Det er skiftet deler i røropplegg i vaskekjeller. Dette ble gjort for å lette nedtapping av rør før vinteren. Arbeidet er utført som vennetjeneste av faglært rørlegger.

Pkt 5. Overvann ved vårflo i 2010 i tilbygg. Industritørkere brukt til å tørke opp fukt.

Tregulvene på de 2 soverommene hadde lite skade og ble tørket. Listverk revet og erstattet.

Vegger tapetsert og malt. Nytt teppebelegg lagt på de 2 soverommene. Nytt belegg i begge ganger og boder. Arbeidet ble utført av eiere.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 111 111 ved kjøpekontrakt datert 27.5.19, og overtatt av kjøper 7.6.19.

Første uken i august 2019 skal kjøper ha opplevd tett avløp. Ved bruk av stakefjær fant kjøper ut at avløpet var tett ca. 2 meter utenfor kjellerdøren. Kjøper rekvirerte rørlegger D., som spylte

avløpet. Ifølge kjøper ble avløpet bare litt bedre av dette. Kjøper har fremlagt faktura fra rørlegger D. for spyling av tett avløp på kr 13 263 inkl. mva.

Kjøper har forklart at ingen var på eiendommen fra 15.9.19 til 14.10.19. Den 14.10.19 var avløpet helt tett igjen, det var oversvømmelse av kloakk i kjelleren og lukt i hele huset.

Den 18.10.19 rekvirerte kjøper maskinentreprenør A., og det ble gjennomført befaring, samt spyling og filming av avløp. I e-post fra firma A. av 18.10.19 fremgikk det at det var plastrør fra septik og over veien som var helt fint, men at det derfra var betongrør på ca. 8 meter opp til huset og ca. 4 meter i kjelleren. På betongrøret ute var det en ca. 1,5 meter lang kollaps, som ikke var mulig å spyle opp. Det ble anbefalt å bytte ut rør fra inne i kjelleren og ned til plastrøret på oversiden av veien, og at det ble lagt isolasjon over røret da det lå veldig grunt. Kjøper har fremlagt faktura fra firma A. for spyling og filming på kr 8 138 inkl. mva.

Utbedring ble foretatt av firma N., med kjøper som hjelpemann, og det ble fremlagt faktura for bytting av kloakk på kr 22 288 inkl. mva.

Den 31.10.19 reklamerte kjøper over tett avløp, kloakk i kjeller og funn av steiner i betongrør.

Det ble senere oppdaget lekkasje fra himlingen i stuen. I den forbindelse ble det også avdekket at stuehimlingen hadde seget. Det ble også avdekket svarte flekker som ikke gikk bort ved vask.

Det ble fremsatt reklamasjon over forholdene 22.7.20. Samtidig ble alle tidligere reklamasjoner opprettholdt.

Takstmann N. ble rekvirert, og gjennomførte befaring 4.9.20. Fra befaringsrapporten hitsettes:

SKADEÅRSÅK:

Skade 1 – Tett kloakk.

Avløpsrøret var gammelt betongrør og at det var tett like utenfor veggen da de avdekket røret. Avløpsledningen var ikke skiftet slik det framkom av tidligere takst og prospekt som de fikk opplyst i forbindelse med kjøp av boligen. Skaden skyldes vanlig slit og elde

Skade 2 – Himling/yttertak over tilbygget

Ved befaringen kan man tydelig se at himlingen henger ned i midten på stua, og at det var en del synlige svarte merker som går langs undergurtene i stua, se bildet. Det var ingen inspeksjonsmulighet for å se på konstruksjonen mellom himling og yttertaket. Jeg ble derfor enig med forsikringstaker at de skulle åpne i røstet over himling, slik at taksperrene, isolasjonen og luftingen kunne sjekkes, samt sende meg bilder.

Bildene som ble oversendt viser at taksperrene er hjemmesnekret og ikke er bygget opp slik de "normalt" skal, i tillegg er det ingen ventilasjon på kaldloftet. Takkonstruksjonen er bygget opp slik at det vil bli 2 punktlaster ned på undergurtene, som har medført at de har fått for mye nedbøyning på midten, se skisser.

Jeg mener derfor at nedbøyningen skyldes underdimensjonert takkonstruksjon, og flekkene i himlingen skyldes at det ikke er tilfredsstillende lufting på kaldloftet.

Skade 3 – Råteskade på karnapp.

Skadene ble oppdaget i forbindelse med inspeksjon av takkonstruksjonen da stigen gikk mot raft kassen på karnappet. Jeg mener at råteskaden skyldes at det er for lite isolasjon i taket på karnappet og ingen ventilasjon mot yttertaket. Jeg antar at det over tid har medført at det har dannet seg issvuller på taket over karnappet gjennom mange år og etter hvert dannet seg råde på kantbordet.

Jeg mener at råteskaden skyldes vanlig slit og elde i kombinasjon med feil konstruksjon.

SKADEOMFANG/OBSERVASJONER:

Skade 1 – Tett kloakk.

Utskifting av avløpsrør fra hovedstammen inne i boden og fram til offentlig avløpsledning, som følger:
- Opphugging av gulv og gjenstøping inkl maling av gulv. Ca 8 m²

- Utvendig oppgraving av avløpsledning og tilbake fylling, ca 20
- Ny avløpsledning fra kommunal ledning til hovedstammen i kjeller, ca 20 m
- Rigg, frakt og administrasjon

Totale utbedringskostnader er estimert til kr 55 000 eks mva

Skade 2 – Himling/yttertak over tilbygget

Jeg mener at takkonstruksjonen må rives og bygges opp i hht anbefalte løsning og konstruksjon, som følger:

- Riving av eksisterende takkonstruksjon, 50 m²
- Nye taksperrer, taktro, papp, kantbord og vindskikasse med vannbord
- Ny 20 cm mineralull, plastfolie, lektere og ferdigmalte himlingsplater, 43 m²
- Ferdigmalte taklister
- Takrenner og nedløp
- Rigg, frakt og administrasjon

Totale utbedringskostnader er estimert til kr 130 000 eks mva

Skade 3 – Råteskade på karnapp.

Riving av råteskadet kantbord og takpapp, som følger.

- Riving av kantbord, papp og panel over
- Ny kantbord og liggende tre panel inkl maling
- Takpapp og beslag inn mot veggpanel
- Rigg, frakt og administrasjon

Totale utbedringskostnader er estimert til kr 25 000 eks mva.

Kjøper har anført at det ble gitt uriktige opplysninger om at rørsystem og røropplegg var skiftet, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har videre anført at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, som en følge av konstruksjonsfeil ved tak og eldre avløpsrør med skader. Det ble bl.a. vist til at takkonstruksjon og VVS var gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Til sammenligning ble det vist til FinKN 2016-449. Utbedringskostnadene utgjorde 23,6 % av kjøpesummen, hvilket var langt over prosentgrensen Høyesterett hadde oppstilt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 262 500. Kjøper har krevd erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 43 689, for utgifter som følge av avvik ved avløpsrørene. Kjøper har også krevd forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble også anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og at kjøper ikke hadde grunn til å stole på opplysningen om avløpsrørene. Selskapet har videre bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til boligens og bygningsdelenes alder, at det ble opplyst om manglende inspeksjon av takkonstruksjonen, at det ble opplyst om mye egeninnsats på boligen, samt at det ble gjort et fradrag på 50 % i den tekniske verdiberegningen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, som en følge av at opplysningen om avløpsrør var delvis uriktig. Reklamasjonsfristen startet først å løpe i oktober 2019, og det var ikke reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Etter sekretariatets vurdering var det grunnlag for standardhevingsfradrag på bakgrunn av forventet alder, og etter en skjønnsmessig vurdering kom sekretariatet til at prisavslaget passende kunne settes til kr 30 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Etter sekretariatets vurdering forelå det ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøper ikke kan anses å ha reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at kravet heller ikke kan anses bortfalt fordi utbedring er foretatt før reklamasjonen. Dette er nemnda enig i.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 for avløpsrørene. Nemnda slutter også seg til dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse fullt ut.

Endelig har sekretariatet kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Om dette har sekretariatet i sin oppsummering bl.a. uttalt følgende:

Vi har merket oss at boligen ble markedsført som velholdt. Det er imidlertid klart at det er snakk om en eldre bolig, og i tilstandsrapporten ble det på flere punkter gitt uttrykk for behov for tiltak og oppgraderinger. I den tekniske verdiberegningen av boligen var det gjort et fradrag på kr 1 778 000, tilsvarende 50 % av opprinnelige byggekostnader. Fradraget er betydelig, og tilsier at kjøper måtte være forberedt på avvik fra fullgod standard, samt et større behov for vedlikehold og oppgraderinger. Dette må hensyntas i vurderingen. Se til sammenligning FinKN 2012-460, FinKN 2016-356, FinKN 2018-154 og FinKN 2020-576.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 side 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken. Nemnda har merket seg kjøpers brev av 8.10.21, men finner ikke at det fremkommer noe her som rokker ved nemndas syn.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for avløpsrørene, har sekretariatet satt dette til kr 30 000. Nemnda har vurdert kjøpers innsigelse om at standardhevingsfradraget er satt for høyt, men har etter en skjønnsmessig vurdering kommet til å kunne tiltre sekretariatets utmåling og begrunnelse:

Dersom utbedring vil medføre standardheving skal det gjøres fradrag for dette ved utmålingen, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A. Kjøper kunne forvente at avløpsrøret var fra 90-tallet, men likevel slik at det forelå en viss usikkerhet knyttet til alderen. På bakgrunn av rørets alder er det etter sekretariatets syn grunnlag for et større fradrag i kostnadene til utskiftningen av avløpsrøret. Til sammenligning viser vi til FinKN 2014-391, FinKN 2015-044, FinKN 2017-91 og FinKN 2017-158. Når det gjelder kostnader til spyling og filming av avløpsrøret kan vi ikke se at det er grunnlag for noe fradrag.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).