

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-513

27.5.2021

Protector Forsikring ASA

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

36 år gammel bolig – fukt i kjeller – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Nittedal fra 1980 ble solgt "som den er" i februar 2016 for kr 4 820 000. Boligen ble beskrevet som pen og tiltalende ved salget. Kjøper oppdaget fukt i kjellergulvet sommeren 2017, og reklamerte til selskapet den 13.10.17. I takstrapport fra oktober 2017 ble det pekt på at mest sannsynlig årsak var lekkasje via pipeløp. Kjøper orienterte selskapet i november 2017 om at det var oppdaget mer omfattende skader. I juni 2019 orienterte kjøper selskapet om at han hadde engasjert flere fagkyndige, og at rapporter skulle fremlegges snarlig. Kjøper fremla deretter en takstrapport fra juni 2020 i brev til selskapet av 3.9.20 som dokumentasjon på kjøpers mangelskrav. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte i hovedsak at kjøper ikke hadde fulgt opp kravet sitt innen rimelig tid. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 438 500, krav om erstatning for kartlegging og skadereduserende tiltak på kr 18 176, egen tidsbruk på 254 timer, og utgifter til juridisk bistand på kr 60 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i kjeller, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Nittedal oppført i 1980.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som "*pen og innholdsrik*", og "*meget tiltalende*". Boligen har innredet kjeller, med bl.a. kjellerstue, kontor, bad og vaskerom.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2013. Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til bl.a. problemer med drenering eller fuktinnsig, og på spørsmål om kjennskap til utført arbeid ved drenering/fuktsikring de siste 10 årene. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til utettheter på tak, og "*Ja – av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad vennetjeneste*" på spørsmål om det var utført arbeid på terrasse/tak, mv. de siste 10 årene.

I verdi- og lånetaksten som forelå ved salget, ble det bl.a. opplyst:

Bygning, generelt

Bygningen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det kan være skjulte feil eller mangler som er vanskelig å oppdage. Det vil normalt alltid kunne registreres symptomer på avvik fra normal standard; det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Varme- og lydisolasjon er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrifter.

Oppgraderinger/vedlikehold iflg. eier og tidligere dokumenter:

Generelt oppmalt og oppusset fra 2013 til 2015.

2015: lett modernisert vaskerom.

2014: nytt yttertak, nye takrenner, nytt gjerde, ny terrasse ved inngang.

2013: avrettet gulv i 2 etg med avrettningsmasse og lagt nye gulv, oppgradert kjøkken, ny varmepumpe, ny balkong- og terrassedør, ny hovedytterdør, 2 stk nye vinduer, utvendig malt, 2 nye innerdører.

2008: oppgradert separat wc rom i 1 etg.

2006: nytt IKEA kjøkken.

2005: modernisert (flislagt) badrom i 2 etg.

Grunn og fundamenter, generelt

Bygget er fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn/masser. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes.

(...)

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Pipeløp (ikke kontrollert eller sjekket)

Leca elementpipe.

Vedlikehold/elde/mangler/utidsmessighet/gjenst.arbeider:

Feieluke til pipestamme i kjeller følger ikke brannforskriftene pga avstand til brennbart materiale.

Boligen ble solgt "som den er" i februar 2016 for kr 4 820 000.

Ifølge kjøper ble det oppdaget fukt i kjellergulvet sommeren 2017.

Kjøpers bygningsforsikringsselskap Codan Forsikring innhentet en takstrapport fra B. takstsenter datert 3.7.17, hvor det bl.a. fremgikk at det var avdekket råteskader på gulvlister bak vegg, og at årsaken til skaden var fuktighet/kondens. Det ble anslått kostnader på kr 26 764 inkl. mva. for bytte av veggpanel og gulvlister. Codan avslo dekning, og viste til at skaden skyldtes kondens, som var unntatt i vilkårene.

Kjøper reklamerte til selskapet den 13.10.17.

I "*Tilleggsrapport*" fra B. takstsenter datert 22.10.17 fremgikk bl.a. følgende:

GENERELT.

Befaring berammet i forbindelse med vannlekkasje/ fuktforhold i trapperom og kjellerstuen.

Det har vært ulike teorier om fuktinntregning rundt og under oppforet gulvet.

Boligeier overtok boligen i april 2016.

FT /eier registrerte fukt rundt veggene til vaskerom.

Kunden/ FT har fått besøk av ulike takstmenn og en byggmester.

Det er opplyst om vanninntrengning via pipeløpet, og mulig vann fra grunn.

Det ble avdekket fukt på markisolasjon og sand over betonggulvet etter at platene ble fjernet i trapperom og i kjellerstuen.

SKADEÅRSAK.

Det er ikke registrert noen tegn eller indikasjon på fukt i kjellerplan utover trapperom og kjellerstuen så langt.

Det har vært en rørlegger på befaring i forbindelse med mulig lekkasje på vaskerommet.

Verken fuktindikasjon eller rørbrudd ble funnet.

Farger på materialer som ble fjernet rundt vaskerommet bær sterkt preg av fukt og råteskader over langtid, mulig flere år (før dagens eier overtok boligen).

Huset ble oppført på 80-tallet med elementpipe uten pipehatt.

Det opplyses om mye regn i området over lang tid, og vanninntrengning via pipeløp.

Det er saltutslag på pipes nedre del i kjellerstuen og utlektet veggpanel mot pipeløp i trapperom.

Da lekkasjevann fra vaskerom er utelukket som en årsak, og ingen indikasjon eller tegn på fukt i andre deler av kjellerplan for øvrig, da er det utelukket at vann fra grunnen er en årsak.

KONKLUSJON.

Da kan konklusjon være at regnvann renner via pipeløp (uten pipehatt) og inn huset og at vannet spred seg i andre deler av kjellerplan. Dette er mest sannsynlig teori som en årsak til vannskaden i trapperom og kjellerstuen over lang tid.

Farger på materialer som ble fjernet rundt vaskerommet bær sterkt preg av fukt og råteskader over langtid, mulig flere år (før dagens eier overtok boligen).

SKADEOMFANG BYGNING.

Gulvteppe, gulvspan, markisolasjon og fuktsperre i trapperom, kjellerstuen og med forbehold i andre deler av kjellerplan.

REGRESS – ANSVAR.

Farger på trevirke (råteskader) tyder på at skaden har pågått over lang tid, før dagens eier overtok boligen.

I skaderapport fra takstingeniør K.L. datert 30.10.17, rekvirert av Norsk Hussopp Forsikring, ble det gitt følgende konklusjon:

Årsaken til at råteskader har oppstått er fukt og vann som har kommet igjennom pipeløpet over en lang periode, og videre tatt veien ned i kjellergrunnen. Boligen ble oppført i 1980, og pipa har stått uten pipehatt, fra byggeåret 1980. Regnvann har naturlig kommet direkte ned igjennom pipa, og videre ned i kjellergrunnen. Kjellergrunnen har en grovstøp mot grunn/pukk. Videre oppbygging på kjeller gulvet er som følger: Gulvet er videre avrettet med sand, 3 cm harde Rockwool matter, plastikk fuktsperre, sponplater og topp dekke teppe mm. Se videre bilder i skaderapporten. På befaringsdagen den 24.10.2017 var kunden i gang med rivning av de oppforede gulvene. Kunden hadde da funnet råde i kantene på sponplatene langs med deleveggene i kjeller. Det er da naturlig at fuktsperren som er lagt som hindring på fukt ikke var lagt under deleveggene. Det har da oppstått fuktvandring, i overgangene rundt deleveggene i kjellergulvet. Råteskadet trevirke er avdekket i omfang, 5 lm a 30 cm i dybde. Det er også funnet råteskadet svill i underkant av en delevegg, omfanget er 1,5 meter. Skadebildet tilsier at her har trukket opp fukt i sponplater over lang tid. Råteskade utviklingen vurderes å ha pågått i lengre tid, antatt over 20 år.

Kjøper har fremlagt et kostnadsoverslag fra byggmester T.J. i e-post av 12.11.17, hvor det ble anslått kostnader på kr 160 000 inkl. mva. for utbedring av kjellergulv etter vannlekkasje fra pipe og inntrengning av vann fra grunnmur.

Kjøper oppga i e-post til selskapet av 13.11.17 at det var oppdaget ytterligere skadeomfang, og at kjøper hadde engasjert takstmann for å ferdigstille en ny rapport. Kjøper oversendte reviderte skaderapporter i e-post av 16.11.17.

I e-post fra kjøper til selskapet av 16.6.19 oppga kjøper at han har engasjert fagkyndig byggmester, rørleggermester og skadetakstmann, og at rapporter skulle fremlegges "snarlig".

Kjøper har fremlagt en "samplerapport" datert 29.6.20 fra takstmann S.L.:

Oppdragsdato 03.06.2020

Besiktigelsesdato 10.06.2020

Mandat

Takstmann er bedt om å lage en samlerapport basert på skaderapporter utarbeidet av I. og Codan Forsikring samt beskrivelse fra fagpersoner og eiers fremlagte dokumenter og bilder.

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet på bakgrunn av oppdrag fra eier, befaring av skadeobjektet og samtale med bl.a. eier. Taksten er visuelt besiktet samt utført i henhold til eiers/revirents opplysninger og fremlagte dokumenter. Undertegnede har ikke vurdert skadeårsak, men kun forholdt seg til ovennevnte rapporter som er konkludert med utett pipe samt overflatevann og vann fra nedløp.

(...)

Konklusjon

Alle gulv må rives og nytt gulv må legges. Det anbefales at betonggulv slipes og rettes opp før det legges gulvvarme og fliser. Det anbefales ikke å bygge opp gulvet slik det var, da dette er en uheldig løsning. Kostnader med anbefalt løsning, vil være tilnærmet lik tidligere oppbygging. I tillegg må gulv og vegger i bad totalrenoveres.

Ifølge rapporten utgjorde de samlede utbedringskostnadene kr 438 500 inkl. mva.

Rapporten ble oversendt til selskapet ved brev av 3.9.20, hvor kjøper opprettholdt sitt krav mot selskapet. Selskapet avslo kravet den 17.9.20, og viste til at kjøper ikke hadde fulgt opp sitt krav innen rimelig tid.

Kjøper har også pekt på feil ved inngangsparti og terrasse, samt feil ved utførelse av fuktsikringen, og fremlagt en e-post av 15.11.20 fra byggmester T.J. til støtte for dette.

Kjøper har anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og at selger bevisst har dekket til tegn på fuktskader, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har vist til synlig saltutslag på nedre del av pipe, og anført at det må ha vært synlig for selger. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper har bestridt at kravet var bortfalt ved passivitet. Ifølge kjøper var årsaken til at det tok lang tid å dokumentere kravet bl.a. at sommeren 2018 var uvanlig tørr. Kjøper har vist til bl.a. HR-2018-383-A og FinKN 2020-73, og anført at den klare hovedregelen var at et krav ikke falt bort utelukkende fordi det hadde gått lang tid. Kjøper anførte videre at skadeomfanget forelå ved overtakelsen, og viste bl.a. til at rapportene fra 2017 dokumenterte at fuktskadene fant sted flere år før kjøper overtok boligen. Vannskadene som ble oppdaget skyldtes utett pipeløp, som ble utbedret med pipehatt i oktober 2017. Den andre skadeårsaken var en bygningsmessig feil ved terrassen som medførte vanninnsig i kjelleren. Også denne skadeårsaken ble utbedret av kjøper umiddelbart. Tiden som gikk fra høsten 2017 til sommeren 2020 gikk til å avkrefte ytterligere skadeårsaker.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 438 500, samt krav om erstatning iht. avhl. § 4-14 for kartlegging og skadereduserende tiltak på kr 18 176, egen tidsbruk på 254 timer, og utgifter til juridisk bistand på kr 60 000.

Selskapet har anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, evt. at kjøpers krav har falt bort som en følge av etterfølgende passivitet. Selskapet har vist til at det i rettspraksis var lagt til grunn at kjøper måtte opprettholde kravet sitt for å unngå rettstap, jf. bl.a. Rt. 1992 s. 295.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå noen holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av boligens alder, kom sekretariatet til at det heller ikke forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN 2017-300. Sekretariatet påpekte at det heller ikke var dokumentert at følgeskadene var til stede ved overtakelsen, jf. FinKN 2012-611 og FinKN 2016-195.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det ikke er sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum og tiltrer følgende uttalelse i sekretariatets begrunnelse:

Vi vil avslutningsvis bemerke at selv om det fulle skadeomfanget legges til grunn ved mangelsvurderingen, er det tale om en bolig som var 36 år gammel ved salget. Alderen på boligen – herunder alderen på boligens drenering og fuktsikring – medfører at kostnader til utbedring av fukt i kjelleren, ikke er å anse som et vesentlig avvik. Se tidligere praksis fra Finansklagenemnda Eierskifte i bl.a. FinKN 2016-252 (30 år), FinKN 2017-274 (30 år), FinKN 2018-845 (30 år), FinKN 2017-534 (32 år), FinKN 2018-610 (32 år), FinKN 2017-276 (35 år), FinKN 2017-300 (35 år). I sistnevnte avgjørelse oppsummerer nemnda sin praksis slik:

Dreneringen er i denne saken 35 år. Den normale levetiden for dreneringen var i salgstaksten oppgitt til 20-60 år. Nemnda tar utgangspunkt i FinKN-2015-041 hvor nemda ga uttrykk for en oppfatning om at svakheter ved drenering er noe man kan regne med når man kjøper en 43 år gammel bolig, og innebærer ikke at boligen er vesentlig dårligere enn kjøper har grunn til å kunne regne med. I FinKN-2014-523 kom nemnda til at feil ved en over 40 år gammel drenering ikke utgjorde et kvalitativt avvik, og denne feilen ble derfor ikke tatt med ved beregningen av et prisavslag etter avhl. § 4-12. De problemer som var avdekket gikk ikke ut over det kjøper måtte være forberedt på. Det vises videre til to nyere uttalelser, FinKN-2017-274 og FinKN-2017-276, som også gjaldt drenering som har en alder på 30 år. Også i FinKN-2015-205 uttalte nemnda at det kan bli nødvendig å skifte en 30 år gammel drenering, og var noe kjøper må finne seg i.

Tilsvarende er også lagt til grunn i rettspraksis, se bl.a. LB-2015-44413 og LH-2013-51017.

Fuktinnsig i kjelleren som en følge av alder på drenering/fuktsikring var følgelig påregnelig for kjøper ved avtaleinngåelsen, og vi anser det i denne sammenheng ikke avgjørende at skadeårsaken evt. har vist seg å være en annen, jf. Rt. 2002 s. 1425 og FinKN 2013-563.

Nemnda mener tvil omkring skadeomfang og -utvikling i seg selv er et bevismoment i kjøpers disfavør i den kvalitative helhetsvurderingen under vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har merket seg at kjøpers anførsler og nye opplysninger i brev av 24.3.21 til en viss grad nyanserer spørsmålet om skadeutvikling, men nemnda finner like fullt at det hefter usikkerhet om og på hvilken måte fuktskadene har utviklet seg etter overtakelsen. Uansett mener nemnda det ble gitt slike risikoopplysninger i saken at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 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.

Etter dette er det ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til spørsmålet om kjøpers krav er falt bort grunnet for sen reklamasjon eller passivitet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).