

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-317

30.3.2022

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasjeskader i kjellerleilighet – takstansvar? – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Hustadvika kommune fra 1976 ble solgt "som den er" for kr 2,125 mill., og overtatt av kjøper den 5.5.20. I tilstandsrapporten var dreneringen gitt TG 2, og det ble opplyst om synlig fuktgjennomslag i utebod. I tillegg var det bl.a. opplyst om lekkasje i utebod og at tiltak som fuktsikring kunne påregnes. Kjøper oppdaget i forbindelse med oppussing av kjellerleiligheten i juni 2021 tydelige tegn til fuktighet. Etter fagkyndiges befaring reklamerte kjøper over vannlekkasje fra kjøkken i kjellerleilighet, med påfølgende fuktskader, samt mulige mangler ved bad. Tidligere leietaker uttalte at det våren 2016 var en liten lekkasje fra opplegg til oppvaskmaskin, som umiddelbart ble varslet selger og som ble tørket og utbedret samme dag. Vår/forsommer 2016 var det oppdaget antatt kondens under en seng, som selger umiddelbart var blitt varslet om, og selger hadde kommet på inspeksjon. Kjøper anførte at det var tilbakeholdt opplysninger om tidligere fuktproblemer, at takstmannen burde ha oppdaget fuktproblemet i leiligheten, og at det forelå vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at det var reklamert for sent, og viste i tillegg til at selger ikke var kjent med forholdene, og at det ikke var opplysningsplikt om et utbedret forhold. Selskapet avviste også at det forelå vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 186 452, krav om erstatning for tapte leieinntekter på kr 24 000, og advokatkostnader kr 45 370.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasjeskader i kjellerleilighet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Hustadvika kommune oppført i 1976.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om følgende:

Konklusjon tilstand

(...) Boligen er normalt bra vedlikeholdt, og oppgraderinger er utført etter behov for fornyelse. Det er utført en del påkost og modernisering i senere år. Boligen er blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og fremtidig oppgradering. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, bruksslitasje og vedlikeholds mangler. (...)

Gulv på grunn – TG 2

Beskrivelse: Betongplate mot grunn. Ukjent oppbygging vedrørende isolasjon og fuktsperre.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Planavvik ble ikke spesifikt kontrollert. Tilstandsgrad satt ut ifra alder, risiko og normal slitasje. (...)

Drenering – Enebolig – TG 2

Beskrivelse: Det foreligger ingen detalj opplysninger, og det er ingen synlige forhold som kan gi noen opplysninger om hvordan drenering ved grunnmur er etablert. Stedvis synlig vorteplast mot nord.

Utskiftning/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen vurdering mulig av skjult anlegg. Synlig fuktgjennomslag i utebod. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Balkonger, terrasser ol. – TG 2

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Betongdekke over bod er slitt/ikke tilstrekkelig fuktsikret løsning. Dette har ført til lekkasje i underliggende utebod. Tiltak bør påregnes.

Frittstående dekker

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: (...) Betongdekke over utebod. Tidvis lekkasje, fuktproblematikk i utebod. Nærmere undersøkelse og tiltak som fuktsikring kan påregnes TG:2.

Takstmannen hadde i underetasjen kontrollert "Bad", "Vask/dusj", "WC" samt "Te-kjøkken". Badet var gitt TG 1, og det var opplyst oppusset i 2013 av fagfolk. Ingen feil, skade eller avvik var registrert på vegger eller gulv. "Vask/dusj" var i hovedsak gitt TG 2 grunnet høy alder. "WC" og "Kjøkkeninnredning" var gitt TG 1, med opplysning om at kjøkkeninnredningen hadde slitasje og visse svekkelser.

Punktet "VVS" var i tilstandsrapporten gitt TG 2 med følgende bemerkninger:

Beskrivelse: Oppusset bad i underetasje har rør i rør system. Ellers innvendig vannrør av kobber. Innledd varmtvannsbereder på ca 300 liter, inspeksjonsluke. Ny varmtvannsbereder til utleiedel. Synlige avløpsledninger og sluker av plast.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen visuelle lekkasjer eller mangler på tilknyttet utstyr og avløp så langt dette var mulig å kontrollere. En del opprinnelige vannrør og avløp. Det meste av rørføringene er bygget inn i konstruksjonene og lar seg ikke kontrollere. Normal teknisk levetid for denne type vann og avløpsanlegg er 40-60 år. Tappearmaturer regnes å ha en levetid på inntil 25 år og en anbefalt brukstid på 15 år.

Selger har i egenekklæringsskjemaet opplyst at boligen ble kjøpt i 2016. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

"Nei."

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

"Ja. Ikke utført i mitt eie."

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

"Nei."

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

"Ja. Flis ble lagt oppå eksisterende gulv, da med påsmørt membran og duk. Ingen dokumentasjon da dette ble utført av ufaglært person. Ikke utført i mitt eie så usikker på når."

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

"Nei."

3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikting siste 10 år?

"Nei."

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

"Nei."

10. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

"Nei."

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

"Ja. Har per dags dato fast leietaker."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,125 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.4.20, og overtatt av kjøper den 5.5.20.

Kjøper har opplyst at hun i slutten av juni 2021 startet oppussing av kjellerleiligheten. Allerede ved riving av tapet oppdaget kjøper tydelige tegn til fuktighet. Hun kontaktet sitt forsikringsselskap 1.7.21, og det ble sendt en rørlegger som koblet fra vannet.

Takstfirma P. utarbeidet en rapport datert 7.7.21:

Skadeårsak: varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder: usikkert da den er fjernet fra stedet

Dokumentasjon: Nei. vvt er fjernet fra stedet.

Hovedrom der skaden oppstod: Kjøkken

Har dette ført til følgeskader i andre rom: Ja

Oppgi rom som har følgeskader: soverom

Angi installasjonsår for hvert rom: Ca. 1990

(...)

Skadeomfang: Gulv på kjøkken, vegger kjøkken og sokkler på innredning, gulv og vegger soverom.

Andre observasjoner: Lekkasje mest trolig fra vvb. kjøkken er delvis revet og vann er stengt av før befaringen, så vanskelig å fastslå skadeårsak.

Forslag til tiltak: bygge opp igjen kjøkken med nye rør og ny vvt. (Nye rør og hvit må postes av forsikringstaker)

Inntraff skaden etter at denne forsikringen ble tegnet: Nei, skade oppstått over tid. Men ble ikke oppdaget før nå.

Sammendrag

Skade oppstått mest trolig pga drypplekasje fra vvt. Vanskelig å fastslå da vann til leiligheten er avstengt, og vvt er fjernet fra stedet. Skade har skjedd over tid.

Kjøper innhentet også en rapport datert 28.9.21 fra rørleggerfirma B., som hadde fjernet varmtvannstanken før takstfirma P.s befarings. Følgende hitsettes fra rapporten:

Vi var på befarings med (kjøper) den 29.06.21. Samtidig som vi var der plugget vi av vannet til leiligheten i skapet under kjøkkenvasken, og tappet ned varmtvannstanken. Den var ingen tegn til fukt i skapet der hvor varmtvannstanken stod eller under kjøkkenvask, men det var fukt på gulvet der hvor slangene til oppvaskmaskinen lå. Disse slangene lå under sokkelen og var tilkoblet vannlås og krane. Kranen var gjenskrudd, men avløp- og vannslangen var ikke plugget i andre enden. Det var noe vann i begge disse slangene. Oppvaskmaskinen hadde blitt fjernet på et tidligere tidspunkt.

Kjøpers husforsikring avslo krav om erstatning i brev av 8.7.21, ettersom skaden hadde oppstått før forsikringsperioden.

Kjøper har opplyst at ettersom kjellerleiligheten var utleid og ga betydelige inntekter, valgte hun å få en snekker til å reparere skadene umiddelbart, for å begrense det økonomiske tapet. Kjøper har fremlagt pristilbud fra tømmer H. på til sammen kr 190 900 inkl. mva. Tømreren hadde ifølge kjøper konstatert vannskade og sopputvikling på tilfarergulv og vegger på både soverom, kjøkken og stue i kjellerleiligheten. I e-post datert 6.9.21 fra tømmer H. fremgikk:

For montering av plater på stue, soverom, kjøkken og gang: 20.800,- inkl.mva for arbeid. Platene og festemidler er inkludert i forrige tilbud.

For riving og oppbygging av gulv på nytt kom prisen på 6.300,- inkl.mva

Kjøper har opplyst at det ble reklamert overfor selger den 7.9.21 og 8.9.21.

Kjøper har fremlagt e-post datert 8.9.21 fra tidligere leietaker av kjellerleiligheten:

Vår 2016 var det en liten lekkasje fra opplegg til oppvaskmaskin, dette ble umiddelbart varslet daværende eier, det ble tørket og utbedret samme dag.

Vår/forsommer 2016 oppdaget jeg antatt kondens under kontinentalseng på soverom. Huseier ble umiddelbart varslet og kom på inspeksjon. Det ble tørket og kontinentalsengen ble byttet ut til en med bedre lufting samme dag. Det var i etterkant ikke observert overflatefukt i leiligheten under mitt leieforhold som opphørte 30. juni 2021.

Hva gjaldt skadeårsaken har kjøper fremlagt følgende e-post fra tømrer H. datert 9.9.21:

Vedlagt ligger det bilder av vannskade på tilfarergulv og vegg, samt sopputvikling på soverom, kjøkken og stue i utleiedel.

Dette er skader som har oppstått over tid, og mest sannsynlig over flere år. Det har trekt oppover veggene og hadde enkelt vært oppdaget med fuktmåler, noe jeg mener burde blitt brukt når det ble skrevet tilstandsrapport om en eldre kjellerleilighet.

Det har også kommet fram at tidligere leietaker har opplyst forrige huseier om oppdagelse av fukt. Noe som skulle vært videreformidlet til kjøper (..).

Følgende mener jeg må utredes:

Utbygging av tilfarergulv med isolasjon og sponplater: kjøkken, soverom og ca halve stuen.

Utbygging av utforing av murvegger og isolasjon på soverom, kjøkken og bad

Utbygging isolasjon i bærevegg mellom kjøkken/soverom og stue, og vasking av sopp.

Når det kommer til bad i kjelleretasjen, i hoveddel av huset, så står det i prospektet at det er gjort av profesjonelle og badet har fått TGI, med kommentar: ingen mangler registrert. Baderomspanelet som er montert er ikke godkjent i våtsone uten alu bunnlist, og her er hele badet montert uten. Dette burde vært opplyst om og oppdaget av den som skrev tilstandsrapport. Det var det første jeg så når jeg kom inn på badet. Se vedlagt bilde.

Varmtvannstank er også tilnærmet utilgjengelig, i et eget innebygd rom, uten eget sluk, eller mulighet for utbygging uten at vegger må rives. Kun tilgjengelig med 2 små inspeksjonsluker. Dette er helt klart ikke etter forskrift og burde vært opplyst om til ny eier (..).

Kjøper opplyste at nye flater på vegger og gulv, nødvendig elektrisk arbeid og ny kjøkkeninnredning kom i tillegg. I reklamasjon datert 15.9.21 ble det påberopt vannlekkasje fra kjøkken i kjellerleilighet som hadde ført til fuktskader ellers i boenheten, samt mulige mangler ved hovedbadet, som ble pusset opp i 2013.

Selskapet innhentet reklamasjonsrapport fra takstfirma C., etter befaring 20.9.21. Følgende hitsettes fra rapporten:

1. Vannskade med ukjent årsak.

Registrerte forhold:

Ved vår befaring og som gjør saken noe utfordrende er at alt var revet ut og gjenoppbygging startet, hvor alt av skadet materiale var fjernet, og det var derfor lite å registrere. (...)

Skaden berører te-kjøkken, bad, bod og sovealkove, samt del av stue i boligens underetasje ifølge original plan. (...) Ifølge kravstiller ved befaring hadde hun mye god dokumentasjon av skaden, skadens årsak og følge skader. Dette har ikke blitt fremlagt undertegnende pr. dato.

Konklusjon:

Skadens årsak og følge skader er ut ifra de opplysninger og rapporter som foreligger, ukjent da det ikke er fremlagt noen form for dokumentasjon på skade årsak, (...).

(...) Ingen av rapporter eller påstander i saken har tatt stilling til gitte opplysninger i tilstandsrapport om lekkasjer fra terrasse og ned i ute bod, drenering og fuksikring av boligen, kapillært opptrekk av fukt fra grunn osv. Her kan det både være svikt ved drenering, men også klart en lekkasje ned fra terrasse med betong dekke uten tilstrekkelig overgangs beslag for tetting inn mot bolig. Hva med oppbygging av innvendige på foret vegger? Kan oppbygging her fra midten av 70 tallet ha vært feil og medført kondens og fukt?

Når alt blir revet ut før dette kan besiktiges og ingen kan dokumentere oppbygging, kan en heller ikke konkludere med skade årsak. (...) Hadde lekkasjen vært fra varmtvannstank, hadde også benkeskap den sto i vært skadet og litt vann i slanger til frakoblet oppvaskmaskin, medfører ikke skader av dette omfanget, som her kreves utbedret.

(...) At det er fukt i gulv konstruksjon kan en se av bilder, men ikke en gang en fukt måling er dokumentert i saken. Når vi foretok befarig var alt gammelt revet ut, nye flytende gulv montert, nytt bad under (..) vegger på innside av grunnmur montert. (...)

Reparasjon:

Vår vurdering er at ut ifra fremlagte dokumenter og rapporter, kan vi ikke konkludere med at skadens årsak stemmer eller kan dokumenteres og pr. dato beregner vi derfor heller ikke kostnader med utbedring og dette må en komme tilbake på om nødvendig dokumentasjon fremlegges.

Takstfirma C. anslo totale utbedringskostnader på kr 217 576.

Selskapet har opplyst at kjøper først anførte overfor dem at årsaken til skaden var lekkasje fra varmtvannsberederen, men at dette senere ble endret til lekkasje fra opplegg til oppvaskmaskin.

Hva gjaldt tidligere leietakers uttalelse, har selskapet påpekt at det der var snakk om "*kondens*", og ikke fukt i form av rennende vann eller fukt som trengte inn utenfra.

Ifølge selskapet var selger ikke kjent med hverken vannlekkasje eller fuktskader i kjeller. Selger hadde forklart til selskapet at det var dårlig luftet i kjellerrommet på tidspunktet leietaker henviste til, ettersom leietaker hadde stengt lufteventiler og holdt vinduer lukket. Ifølge selskapet bekreftet selger leietakerens forklaring om at lekkasjen fra opplegget til vaskemaskinen ble utbedret av rørlegger samme dag. Selger hadde også opplyst at varmtvannsberederen i kjelleren ble byttet i 2017, ettersom den gamle tanken fra 1977 var defekt. Rørleggeren som byttet tanken hadde ikke nevnt noe om fukt. Videre bekreftet selger leietakerens forklaring om at det ble oppdaget kondens på sengens konstruksjon, og at den ble byttet ut med en seng med bedre lufting.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet mangelfulle opplysninger om tidligere fuktproblem i kjellerleiligheten. Takstmannen burde oppdaget fuktproblemet i leiligheten ved bruk av fuktmåler. I alle tilfeller foreligger det en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper anførte at det var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om å få dekket utbedringskostnader på kr 186 452, jf. avhl. § 4-12, samt krav om å få dekket bortfalte leieinntekter på kr 24 000, og advokatutgifter på kr 45 370.

Selskapet har i hovedsak anført at et ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Subsidiært anførte selskapet at kjøper hadde tapt sin reklamasjonsrett som følge av at forholdene langt på vei var utbedret før det ble reklamert. Det forelå uansett ikke mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Selger var ikke kjent med det påberopte forholdet, og selger hadde ikke opplysningsplikt om tidligere fuktproblem som var forsvarlig utbedret.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet konkluderte med at opplysninger om tidligere problem med fukt som var utbedret ikke ville ha virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2017-325 og FinKN 2016-419. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 og 3-8 ikke kan anses oppfylt. Nemnda har kommet til samme resultat, og viser til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn. For så vidt gjelder spørsmålet om takstansvar, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort grov uaktsomhet fra takstmannens side.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret etter avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt. Også her er nemnda enig med sekretariatet, og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda legger avgjørende vekt på de risikoopplysninger om fuktproblematikk som ble gitt, sammenholdt med boligens alder og de motstridende opplysninger som forelå om hvorvidt arbeider på badet var fagmessig utført.

Nemnda har merket seg anførslene i kjøpers brev av 4.2.22, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas syn i mangelsspørsmålet.

Nemnda finner for sin del også grunn til å bemerke at mye kan tilsi at selgers utbedringsrett etter avhl. § 4-10 er krenket, og at reklamasjonsretten derfor uansett må anses tapt. Det fremgår av sakens dokumenter at forholdene langt på vei ble utbedret før det ble reklamert. Av takstfirma P.s rapport fremgår det således at vannet var stengt, VVB fjernet, og kjeller var under renovering. Da selskapets takstmann var på befaring, var alle skader etter det opplyste utbedret, nye gulv støpt, og rør lagt. Selgersiden har dermed blitt fratatt muligheten for dokumentasjonssikring og til å utbedre forholdene. Nemnda kan ikke se at det forelå en såpass akutt situasjon at kjøper ikke hadde mulighet til å reklamere og gi selger mulighet til å benytte sin utbedringsrett. Da nemnda mener det ikke er grunnlag for mangelsansvar i saken, anses det uansett ikke påkrevd å konkludere på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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