

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-608

5.7.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

52 år gammel enebolig – rørbrudd, frosne rør og fuktskader – risikoopplysninger (TG 2) – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig med anneks i Nannestad kommune oppført i 1968 ble solgt "som den er" for kr 3 490 000, og overtatt av kjøper den 1.9.20. Boligen ble beskrevet i prospektet som velholdt og flott. Flere bygningsdeler ble gitt tilstandsgrad (TG) 2 i tilstandsrapporten, bl.a. anneks, drenering og VVS, og det ble opplyst om gammelt røropplegg der deler av anlegget var fra byggeår. Etter overtakelsen oppdaget kjøper rørbrudd som hadde ført til skjulte fuktskader, utvendige rør som frøs, og vanninntrenging i anneks. Kjøper anførte at forholdene utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at de aktuelle bygningsdelene var fra byggeåret og en fullstendig oppgradering måtte dermed forventes. Basert på alder og risikoopplysninger ved salget forelå det ikke et vesentlig avvik. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000, samt renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av rørbrudd og fuktskader, frost i utvendige rør, og vanninntrenging i anneks, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Nannestad kommune oppført i 1968. I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Boligen ble omtalt i prospektet som en unik, velholdt og flott enebolig.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Hovedsaklig vinduer i tre fra byggeår, med enkle glass i separate rammer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vinduer med normal bruksslitasje.

TG:2

Drenering og tilbakefylling fra byggeår, det er ikke opplyst om utbedringer eller oppgraderinger av vesentlig art.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

En stikkprøvekontroll avdekket ikke symptom på alvorlige skader, men noen fuktmerker i bod gammel del. Tilstandsgrad er satt utifra bygningsdeles alder og normal levetid for drenering.

TG:2

Underetasje/bad/vaskerom TG:2

Vannforsyning med kobberør. Avløpsrør av støpejern og PVC. Nyere varmtvannsbereder plassert på vaskerom undertasje. Det er gammelt røropplegg der deler av anlegget er fra byggeår. Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av bygningsdelens alder og konstruksjonsprinsipp.

TG:2

Anneks TG:2

Bygningen er tatt i bruk som et anneks/gjestehus.

-Det er grunnmur i murverk,

-Vegger av bindingverk panelt med tømmermannspanel og liggende panel i gavel.

-Sadlet tak tekket med takplater.

-Det er innlagt strøm og vann. Det er ikke undersøkt hvordan ledninger i grunn ligger, eller om avløpet er tilknyttet renseanlegget. Innvendige overflater stort sett panel på vegger og himling. Det er en enkel kjøkkeninnredning og et enkelt bad på loftet. Dette er et enkelt bygg og tilstandsgrad er satt med bakgrunn i byggets alder og hva en kan se på overflater. En må regne med en del vedlikehold og et fremtidig behov for oppgradering av bygningen, dette er avhengig av bruk og forventede funksjonskrav.

Kjøkkeninnredning underetasje

Eldre kjøkken med lakkerte profilerte fronter, benkeplater i laminat og nedfelt oppvaskkum i kompositt

- Fliser på vegg mellom benk og overskap.

- Ventilator over komfyr.

- Opplegg for oppvaskmaskin.

- For øvrig frittstående hvitevarer.

TG:2

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2011. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid ved vann/avløp. På spørsmål om kjennskap til vanninnsig, problemer med drenering, fukt, etc. svarte selger "ja", og oppga:

Liten luftfuktighet på kjøkkenet, 1. etasje problem med en rørdrenering

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 490 000 ved kjøpekontrakt datert 2.7.20, og overtatt av kjøper den 1.9.20.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader i kjelleren grunnet rørbrudd, utvendige rør som frøs, og vanninntrenging i annekset. Kjøper innhentet en fagkyndigrapport hvor det bl.a. fremgikk:

MUGG OG RÅTESKADER

SKADEÅRSÅK:

Skadeårsaken er rørbrudd, mest sannsynlig som følge av slitasje og elde. Vannrør er fra byggeåret.

SKADEÅRSÅKSBESKRIVELSE:

Ved befaring registrert jeg mye fukt i underetasjen, men mest i nærheten av rørkasse på toalettrommet. På grunn av mistanke om rørbrudd ble kassen åpnet opp og det ble avdekket at vannet spruter fra kobberøret ved koblingen mellom rørene. Det kommer ca. 1 dråpe per minuttet og man hører sildring i røret. Lekkasjen har pågått i flere måneder. Vannet har trukket i betonggulv og nedre del av vegger i store deler av underetasjen. Fuktighet over tid har ført til omfattende soppskader på overflater.

(...)

Fukt i betonggulv i hele underetasjen. Fukt i nedre del av vegger med gips og trepanel i store deler av underetasjen. Omfanget må kartlegges nærmere i forbindelse med riving.

Utbedring av rørbruddet.

Riving av berørte overflater. Desinfisering av overflater. Tørking av overflater. Tilbakeføring av overflater.
Riving av innredninger og montering av nye innredninger på WC og underskap på kjøkkenet.

Estimert kostnad for utbedring av skaden utgjør ca. Kr. 200000,- inkl. mva.

FROST I UTVENDIGE VANNRØR

SKADEÅRSAK:

Skadeårsaken er frostpropp som følge av manglende/utilstrekkelig frostsikring av vannrør.

SKADEÅRSAKSBESKRIVELSE:

Vannrøret ligger mest sannsynlig ikke dypt nok under terrengoverflaten. I Nannestad kommune frostfri dybde 2 meter iht. Byggforskserien 451.021. For avklaring av dette må terrenget graves opp mellom huset og annekset. Bygningsdelen er 26 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år. Kostnader til tinning kan være dekket av bygningsforsikring, anbefaler å kontakte forsikringsselskap.

Tining av utvendig vannrør. Graving for å avdekke røret. Isolering eller etablering av varmekabel for å unngå nye skader.

Estimert kostnad utgjør ca. Kr. 50000,- inkl. mva.

VANNINNTRENGING I ANNEKSET

Etter overtakelse i forbindelse med slagregn på høsten 2020 har leietaker oppdaget vannlekkasje fra himlingen ved trappen i stuen i 1. Etasje.

Byggeår bygningsdel: 1995

Anneks over to plan oppført i trekonstruksjon med saltak.

SKADEÅRSAK:

Skadeårsaken er mest sannsynlig vanninntrenging via utett bygg.

SKADEÅRSAKSBESKRIVELSE:

Ved befaring registrerte jeg synlige rennemerker i himlingen mellom trappeåpningen og ytterveggen i stuen i 1. Etasje. Det var ingen fuktutslag på fuktsøker på befaringsdagen. På kjøkkenet i overliggende etasje var det synlige svelleskader på heltre furugulv, men ingen fukt på befaringsdagen. På utsiden av bygget var det synlig slitasje på vinduet, omramninger/belistning og vannbrett ved vinduet på kjøkkenet. Vannet kommer sannsynligvis inn via utett fasade ved vinduet. Dette må undersøkes nærmere.

Bygningsdelen er 26 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år. Utbedring av følgeskader kan være dekket av bygningsforsikring, anbefaler å kontakte forsikringsselskap.

Utskifting av gulv på kjøkkenet. Rengjøring av fuktmerker i himling i stuen.

Estimert kostnad til utbedring av skaden utgjør ca Kr. 50000,- inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at skadene var så store og upåregnelige at de utgjorde et vesentlig avvik fra det forventbare.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 300 000, erstatning for saksomkostninger, samt renter, jf. avhl. § 4-12 2. ledd og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger et upåregnelig avvik og dermed heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste i hovedsak til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til at bygningsdelene måtte antas å være fra byggeåret, og at oppgraderinger og skjulte skader ikke utgjorde et vesentlig avvik fra det forventbare, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers grunnet rørbrudd og frost i utvendig vannrør, samt fuktskader i et anneks, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Utbedringskostnadene er opplyst å være kr 300 000, som er omkring 8,6 % av kjøpesummen.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skønsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, siteres fra sekretariatets vurdering:

I vesentlighetsvurderingen må det tas utgangspunkt i kjøpers berettigede forventninger etter kjøpsavtalen. Dette inkluderer de opplysningene som ble kommunisert til kjøper, herunder prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Der avtalen er taus, kan det ikke legges til grunn større forventninger og referansenivå enn det som kan tilskrives byggeåret.

Ved dette salget ble det ikke opplyst at de aktuelle rørene hvor det nå har gått rørbrudd var fornyet siden byggeåret, 1968. Det er derimot opplyst i tilstandsrapporten at "vannforsyning med kobberrør" og at det er "gammelt røropplegg der deler av anlegget er fra byggeår". Bygningsdelen er også gitt tilstandsgrad TG 2, som indikerer middels kraftige symptomer på svikt. En fullstendig utskiftning måtte dermed allerede på salgstidspunktet fremstå fullt ut påregnelig, og da kunne heller ikke plutselig oppstått rørbrudd med påfølgende følgeskader utelukkes. Det bemerkes at skjulte fuktskader i seg selv heller ikke kan tas til inntekt for et upåregnelig skadeomfang hensyntatt at det i salgsoppgaven var gitt uttrykk for usikkerheter for fuktskader, svikt ved eldre drenering og påviste fuktmerker.

Når det gjelder utvendige vannrør gjør samme hensyn seg gjeldende, da disse må antas å være fra byggeåret og det ikke foreligger holdepunkter for at dette har vært en problematikk som forelå i selgers eiertid. Forholdet er for øvrig mangelfullt dokumentert, uten at dette er av betydning for vår vurdering.

Annekset var av enkel standard og av usikker alder. Vi kan ikke se at "vedlikehold" og behov for "fremtidig oppgradering" kan anses upåregnelig, all den tid dette nettopp ble opplyst om i tilstandsrapporten.

Avhl. § 3-9 andre pkt. er forbeholdt de utvilsomme avvik fra forventbar tilstand, og vi kan ikke se at et slikt avvik på noen måte kan konstateres i denne saken.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. 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 kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken selv om utbedringskostnadene er høye.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).