

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-641

8.7.2022

HDI Global Specialty SE

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

Oversvømmelse i kjeller – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19.

En enebolig i Kristiansand kommune oppført i 1985 ble solgt "som den er" for kr 3 650 000, og overtatt av kjøper den 17.6.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst om at kjeller var ulovlig innredet, at det var laget et pumperom i kjeller i tilfelle oversvømmelse for å få vekk vann, samt at det tidligere hadde kommet grunnvann inn i kjeller ved store nedbørsmengder. I forbindelse med store nedbørsmengder i mars 2020 oppsto det oversvømmelse i kjelleren. Fagkyndige ble engasjert og ifølge rapport tok ikke pumpene unna vannet, og grunnvannet steg opp igjennom betonggulv og ringmur. Oversvømmelse oppsto på nytt i november 2020, og kjøper reklamerte til selskapet 26.11.20. Kjøper mente at det først var på dette tidspunktet at de forsto at boligen var mangelfull, og at reklamasjonen derfor var rettidig. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 025 000, krav om erstatning for økonomisk tap, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vanninntrenging i kjeller, herunder spørsmålet om kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Kristiansand kommune oppført i 1985. I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger som fremgikk av salgsoppgaven hitsettes:

Vi kan her presentere en flott og romslig enebolig (...). Boligen holder en gjennomgående god standard og eier har vedlikeholdt boligen svært godt.

Fra utsiden har man inngang til underetasjen. Denne er innredet som en egen boenhet. I denne leiligheten har man en stor stue med peisovn, samt 2 soverom - begge med skyvedørsgarderobeskap. Kjøkkenet er romslig med god skap og bankeplass, samt fliser på gulv. Badet er har en god størrelse med fliser på gulv og panel på vegger.

Det er også laget et pumperom under vasken i tilfelle det skulle bli oversvømmelse, så kan man benytte dette til å få vekk vannet. Eier informerer at det ikke var oversvømmelse i leiligheten ved sist flom.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen datert: 31.01.1986. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Ihht kommunen er garasjen "tatt i bruk" 15.01.1986.

Det gjøres oppmerksomt på at underetasjen er innredet som en leilighet. Ihht kommunen er den ikke søkt om eller godkjent. På originale bygningstegninger er underetasjen tegnet som boder/hobbyrom og vaskerom.

Dagens planløsning er endret fra opprinnelige tegninger, dette gjelder i hovedsak i kjeller. Etasjen som helhet er tiltenkt å være sekundært bruksareal med diverse boder. Planløsning er endret til primære bruksarealer,

uten at det foreligger opplysninger om bruksendringer. Ettersom etasjen som helhet ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei, dagslys samt at dagens bruk ikke er søkt om, vurderes etasjen som helhet til sekundært areal.

Rom med tradisjonell risiko for fukt- og råteskader. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av veggene. Ukjente forhold vedrørende utvendig fuktsikring. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ved synlige overflater. Fuktsøk ble ikke utført grunnet gjenkledd konstruksjoner.

Bad – Underetasjen: Bad oppgradert i 2010, arbeid utført som egeninnsats.

I tilstandsrapporten ble for øvrig bygningsdelene i hovedsak vurdert til TG 1.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1985. På spørsmål om kjennskap til *"tilbakeslag av avløpsvann eller lignende"* hadde selger krysset "ja", og opplyst:

Under 100 årsflommen kom det kloakk opp av gulvsluk i kjeller. (pumpe hos kommunen stoppet, da strømmen i kommunens pumpeanlegg var borte i lengre tid).

Tilleggs kommentar:

I 2000 kom grunnvann inn i kjeller, det ble installert synkehum for å sette pumpe i. Ved store nedbørmengder (flom) som i 2008, 2014 og 2017 da ble pumpe satt ned for å holde grunnvannet ned. Det er gravd ned to kummer for overvann i tuna, den ene er det lagt ut drenerør, det er også lagt ned rist foran hele garasjen for å ta overvann i tun.

Selger opplyste også at kjeller var innredet i 2000 og omgjort til utleie i 2010, men at innredningen ikke var godkjent hos bygningsmyndighetene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 650 000 ved kjøpekontrakt datert 22.5.19, og overtatt av kjøper den 17.6.19.

Ved store nedbørmengder i mars 2020 oppdaget kjøper oversvømmelse i boligens utleide del i underetasjen. Bygningsforsikringsselskapet Frende rekvirerte firma R., som i rapport av 20.3.20 bl.a. uttalte:

Grunnvann har steget jevnt det siste måned. FT har 3 nedsenkbar pumpe som går døgnet rundt. En på bad i kjeller leilighet og en utenfor kjelleren. (Se bilder) Selv om FT holder stor mengde vann unngå med pumpene så har grunnvannet siget opp igjennom betonggulv og ringmuren.

Mye grunnvann pga av lengere perioder med mye nedbør

I forbindelse med store nedbørmengder i november 2020 oppsto det på nytt oversvømmelse i underetasjen. Kjøper reklamerte da til selskapet den 26.11.20.

Bygningsforsikringen rekvirerte F. som i rapport av 6.1.21 bl.a. uttalte:

Grunnvann trenger inn via kummer og sluker samt sprekker i betongsåle. Bakenforliggende årsak er mye nedbør over en lang periode i november/desember.

Vann fosser inn i kum på badet. Vannet kommer fra terrenng(grunnvann) under bolig.

Fukt målt i nedre del av vegger i hele underetasjen (leiligheten) med unntak av badet, vegger på bad må eventuelt tørkes fra tilstøtende rom. gulvlister må rives, laminat på 2 soverom er ødelagt. Brystningspanel i stue med spon bak må rives, spon må kuttes opp ca 60cm.

Grunnvann trengte inn i u-etg for andre gang på kort tid. Vegger er berørt i samtlige rom og laminatgulv på begge soverom. Ft har to pumper som står i kummer, en utvendig og en inne på badet. Når pumpe slås av på badet stiger vannet raskt og kum er full ila få sekunder.

Bygningsforsikringen dekket følgeskadene, men ikke utbedring av årsaken.

Kjøper engasjerte da takstmann A., som i sin rapport av 1.3.21 bl.a. uttalte følgende:

Undertegnede har foretatt kontroll og kalkulasjon av utbedringskostnadene for de skader som har oppstått som et resultat av inntrenging av vann i kjeller etg. (...) Ovennevnte arbeider er kalkulert til kr. 141.000,- eks.

mva. I tillegg får man drift og rigg, samt bortkjøring av avfall. Dette er beregnet til kr. 15.000,-. Samlet utbedringssum er således kr. 156.000,- eks. mva.

Årsaken til vanninntrengingen i kjeller er at grunnvannet stiger. Dette kommer som en konsekvens av mye nedbør. Ved mye nedbør tilføres grunnen, som består av morenemasser, mye vann. Grunnvannet stiger og man får inntrenging av vann i kjeller. Det er etablert en pumpe i kum i badet og en kum i gulv i utvendig trapp ned til kjeller. Selve kummene er etablert på en enkel måte. Dvs. at vann fra grunnen siger inn i kummen og vann må da pumpes ut med pumpe. Det er opplyst at i 2008, 2014 og i 2017 ble det satt ned pumpe for å pumpe ut vann i pumpekum. I tillegg er det etablert to kummer på gårdsplassen for å ta hånd om overvannet. Kun en av kummene er tilkoblet dreneringsrør. I tillegg er det lagt ned rist foran garasjen. Det er også en kum bak garasjen mot sydvest. Her var det på befaringsdagen vann i bunnen av kummen. Vann speil i kum stod på befaringsdagen ca. 2,4 m. under bakkenivå. Dette tilsvarer ca. 30-40 cm. Under topp støpt gulv inn i kjeller. Hvem som har etablert kum og hvordan denne kummen er koblet og hvor vann fra denne renner ut, er det ingen som vet. Det opplyses at kum ikke er tegnet inn på kommunale tegninger.

Undertegnede er av den oppfatning at for å få kontroll på grunnvannet må det etableres en stor pumpe kum rett i nærheten av grunnmuren til boligen. Pumpekummen må ha en dimensjon som kan håndtere overvann og grunnvann. Vannet må ledes inn til et kommunalt nett. Om ikke dette finnes i nærområdet må vann som pumpes opp av pumpe kum for å ledes i rør ut på jorden nedenfor, dvs. mot vest. Alle kummer og renner som er etablert på tomten må ha rør som ledes til ny pumpe kum. Dette for å samle vann på en plass før dette pumpes videre og vekk fra tomten. Undertegnede påtar seg på ingen måte et prosjekteringsansvar for en slik løsning. Lar dette seg ikke gjør, vil det bety at boligen har en under etg. som ikke kan brukes til beboelse.

(...) Om man gjør et fradrag for verdien til boligen med en utleie del som ikke kan brukes som utleie del, vil, dette etter undertegnades vurdering være en verdireduksjon være på kr. 800.000,-

Etter undertegnades vurdering vil kostnader for etablering av en pumpe kum som beskrevet ovenfor være i størrelsesorden kr. 400.000 til kr. 600.000,- eks. mva.

Selskapet innhentet også en fagkyndigrapport fra takstmann K. av 2.2.22:

Kjelleren ble innredet i 2000 og omgjort til leilighet i 2010. Forhold er ikke søkt inn, noe som også fremkommer av egenerklæringen. Ut ifra info innhentet fra Kristiansand kommune samt flomsonekart mm. burde kjeller ikke blitt innredet. Kjøper har innhentet pris på ny drenering rundt boligen samt legge en ny pumpekum med tilhørende grøfter. Undertegnede er av den oppfatning at det ikke er drenering i seg selv som er problemet. Det er ikke overvann som fører til skader, men grunnvann som stiger. Når vannstand øker i Sogndalselva – fører dette til at grunnvann stiger i området og vann vil kunne presses inn i kjeller uavhengig av bytte av drenering. Det vurderes ikke at det er overvann som er problemet, men grunnvann som stiger.

I samråd med F. sin tilbakemelding er det vurdert til at det vil ikke har noen hensikt å bytte drenering og montere ny kum med pumpe. Dette vil i seg selv ikke utbedre årsak og problematikk med grunnvann som stiger. Montering av pumpe vil ikke gi noen garanti for at det ikke trekker inn vann i kjeller. Det vurderes derfor til at kjeller bør brukes som den opprinnelig var godkjent og bygget som, nemlig som en grovkjeller.

Kjøper har også innhentet pristilbud fra A.T. AS på kr 1 025 000, for bl.a. ny drenering og pumpekum.

I kommentar til kjøper har megler opplyst følgende:

Vår opplevelse er at selger har vært meget opptatt av at ikke vi skal skjule noe i forbindelse med evt flomproblematikk i (...).

(...)

På visningene vi har gjennomført har det vært mye spørsmål rundt dette, også fra kjøper. Det er informert muntlig til samtlige på visning at ved store nedbørsmengder så må pumpe tas i bruk for å forhindre at vann kommer inn i kjelleren. Selger har opplyst til oss at ved flommene som har vært i 2008, 2014 og 2017 har det ikke vært problem med at vann kom inn i kjelleren og at det har fungert med fint med pumpen. Dette ble formidlet til interessenter på visning. Videre har jeg påpekt at selger vil ha en grundig gjennomgang på hvordan man skal bruke pumpen, og hva man skal gjøre. Selger har i tillegg gitt tips til hva man kan gjøre for å enklere forhindre at vann skal komme inn i kjelleren. Utover dette har vi ikke noe å tilføye.

Vi har ikke kjennskap til noe utover det som er beskrevet i salgsoppgaven, samt egenerklæring.

Det ble også fremlagt e-postkorrespondanse mellom kjøpers advokat og tidligere leietaker:

Jeg viser til telefonsamtale nå i dag, hvor du ringte opp etter at jeg snakket med din sønn B. Vi har fått opplyst at B. leide leiligheten på (adresse) mellom 2015 og 2017. Du fortalte at din sønn har sagt følgende: B. fortalte at han hadde problemer med lekkasje/vann i leiligheten 2 ganger før han flyttet ut. Han var usikker på hvilke datoer dette var, men det var ganske nære det tidspunktet han flyttet ut. Dette skjedde omtrent med de store vannmengdene/flommen høsten 2017. Den ene gangen kom det mye vann ut av sluken på badet, noe som førte til at hele badegulvet ble dekket av vann på et tidspunkt. B. husker at eier av huset kom med en pumpe og pumpet ut dette vannet fra badet. Dette husker B. ettersom et vindu måtte stå oppe når vannet ble pumpet ut. Vi trenger bare en bekreftelse på at dette stemmer med fremstillingen deres.

(...)

Everything in the email stands to be what was said.

Det ble også fremlagt kopi av samtale på Messenger mellom kjøper og en annen tidligere leietaker, hvor leietakeren bekreftet at det tidligere hadde vært problemer med oversvømmelse. Selger har bestridt at vedkommende hadde leid huset.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Ut fra opplysningen slik vi ser det er det vanskelig for selger å ha gjort så mye annerledes. Det er gitt opptil flere opplysninger om pumpe og grunnvannsproblematikk.

(...)

Selger har også gjort tiltak med fuktsikring, da det er installert pumper. Når pumpen har gått, har selger ikke opplevd problemene utover det som er beskrevet i egenerklæring.

Til slutt vil er uttalelsen fra E. og B. fremlagt for selger. Uttalelsen fra E. stemmer overens med det som er opplyst om i egenerklæringen, men uttalelsen fra B. stiller selger seg undrende til. B. har aldri leid hos selger i denne boligen. Se bilag 2

Vedrørende spørsmål fra klager.

(...)

Spørsmål 2:

"Det er uklart når og hvorfor de ulike kummene er etablert og om systemet er godkjent av kommunen. Selger bes redegjøre for dette", jf. klagen side 4.

Dette spørsmålet er blitt besvart flere ganger i saksbehandlingen, se eksempelvis klagers bilag 9. Selgersiden har opplyst at kum og rist ble etablert når garasjen ble bygd av tidligere eier. Kum bak garasjen tilhører ikke eiendommen. Selger tror den tilhører kommunen. Selger har dessverre ingen ytterligere informasjon å gi, all den tid han ikke var delaktig i dette.

Spørsmål 3:

"Det bes opplyst kontaktinformasjonen til de personer som har leid hyblene i selgers eiertid", jf. klagen side 4.

Selger opplyser at J. (tlf. xx) leide ca fra 2012 til 2015, og B. E fra ca 2015 til 2017.

Spørsmål 4:

"Selger bes opplyse hvem som har innredet kjelleren for beboelse i 2010 og hvilke faglige vurderinger som ble gjort med tanke på fuktsikring av nytt rom til beboelse", jf. klagen side 6.

Selger besvarer at det meste ble gjort da huset ble bygd. Den ble innredet ca 2000, og av det arbeidet som gjensto leide selger inn elektriker og rørlegger. Resten er gjort ved egeninnsats.

Kjøper har deretter bedt om at selskapet fremlegger selgers forklaring i saken. Selskapet har nektet dette.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger underkommuniserte problematikken i kjeller da den ikke

var løst med pumpene. Det hadde vært oversvømmelse av vann flere ganger senest i 2017, underetasjen var innredet ved egeninnsats, og tidligere leietakere vitnet om et tilbakevendende problem. Underetasjen var ikke egnet til beboelse og det foreligger dermed et vesentlig avvik fra det forventbare, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det var for øvrig først ved F.s rapport at kjøper forsto at det forelå alvorlige avvik som utløste reklamasjonsplikt. Reklamasjonen var dermed rettidig fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 1 025 000, samt krav om erstatning, med tillegg av renter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Det var uansett gitt fullstendige opplysninger om de anførte forholdene, og alle opplysninger tatt i betraktning var det heller ikke grunnlag for en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at reklamasjonsfristen begynte å løpe ved første oversvømmelse av kjelleren i mars 2020, og senest når kjøper mottok fagkyndigrapport kort tid etter dette. Reklamasjonen fremsatt den 26.11.20 ble dermed ansett å være for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøpers krav må anses tapt grunnet for sen reklamasjon. I begrunnelsen fremgår følgende:

En forutsetning for å ha et mangelskrav i behold er som kjent at reklamasjonen er fremsatt rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. I denne saken oppdaget kjøper oversvømmelse i kjelleren i mars 2020. Kjøper kontaktet bygningsforsikringen som rekvirerte firma R. Ifølge rapport og kjøpers beskrivelse ble det konkludert med at store nedbørsmengder ga mye grunnvann, og at pumpene ikke tok unna vannet selv om pumpene gikk døgnet rundt. Slik vi forstår kjøpers klage opplevde de, på bakgrunn av selgers opplysninger i salgsoppgaven, at problemet med vann i kjeller var løst. Dette tatt i betraktning mener vi at det for kjøper ved oversvømmelsen i mars 2020 fremsto som en realistisk mulighet for at det forelå et avtalebrudd som selger kunne være ansvarlig for. I tillegg mottok kjøper nevnte rapport fra firma R. hvor beskrivelsene ga en klar indikasjon på at pumpene ikke fullgodt avhjalp problematikken med vanninnsig i kjeller. Vi er dermed av den oppfatning at reklamasjonsfristen senest startet å løpe ved firma R.s rapport som forelå 20.3.20. Kjøpers reklamasjon den 26.11.20 er dermed for sent fremsatt og krav kan ikke gjøres gjeldende. Se til sml. Rt. 2011 s. 1768, FinKN 2017-537, FinKN 2019-758, og FinKN 2019-1017.

Kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og vi kan ikke finne grunnlag for at unntaket i bestemmelsens tredje ledd kommer til anvendelse. Se til sml. FinKN 2018-024, FinKN 2017-769 og FinKN 2017-232.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har merket seg anførselene fra kjøpers advokat i e-post av 16.5.22, men finner ikke at det fremkommer noe her om reklamasjonsspørsmålet som er egnet til å endre nemndas syn.

Sekretariatet har i sin vurdering foretatt en grundig subsidiær drøftelse av kjøpers mangelskrav. I lys av nemndas konklusjon er det ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette, men nemnda vil likevel bemerke at sekretariatets drøftelse av avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum fremstår velfundert i lys av de fremlagte dokumentene i saken.

Endelig finner nemnda grunn til å slutte seg til sekretariatets vurdering av 25.5.22 av spørsmålet om fremleggelse av selgers erklæring, og viser til FinKN 2022-426 og den begrunnelse som der er inntatt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).