

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-667

2.8.2022

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

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

33 år gammel bolig – flere forhold – el-anlegg, lekkasjer, drenering – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En hel tomannsbolig i Rælingen kommune oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 10,25 mill., og overtatt av kjøper 30.4.21. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at det var antatt at dreneringen var utført etter byggetidens vanlige løsning med drensrør av plast, grunnmursplate og drenerende masser. Dreneringen var gitt TG 2, og det ble opplyst om redusert gjenstående levetid, samt at det måtte påregnes utskiftninger på sikt. Etter overtakelsen ble det avdekket en rekke feil ved el-anlegget, brudd på diffusjonssperre, lekkasje fra avløpsrør og lekkasje fra utekran. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og etter forhandlinger ble det inngått et forlik mellom partene. Senere avdekket kjøper fukt og saltutslag, som en følge av manglende fuktsperredek på deler av grunnmuren. Kjøper reklamerte på nytt overfor selskapet, og anførte at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til at det manglet fuktsperredek, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, under henvisning til at forholdet ikke var synlig for takstmannen og at det ikke forelå noe avvik fra kjøpers forventninger knyttet til dreneringen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader til dreneringen på kr 80 688, med tillegg av forsinkelsesrente fra 10.2.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en hel tomannsbolig i Rælingen kommune oppført i 1988.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave med tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

I tilstandsrapporten ble det under "*Konklusjon tilstand*" opplyst om følgende:

Boligen er ca 33 år gammel, og har ved godt vedlikehold mange år igjen. Husets alder tilsier dog at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes forhold som ikke er var mulig å oppdage ved visuell kontroll. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer noe preg av alder og brukslitasje, og har etter takstmannens oppfatning enkelte behov for oppussing og modernisering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. Alle TG 2 og eventuelle TG 3 som er vurdert, er trukket frem i konklusjonen. Konsekvens av tilstandsgrad 2 er stort sett at det er behov for tiltak/utbedringer på kort og lang sikt for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Konsekvens av TG 3 er at bygningsdelen har sviktende funksjon og umiddelbare tiltak må påregnes. Tilstandsgrader er i alt vesentlig 1 og 2 på grunn av alder og observasjoner. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand.

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

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Innvendige utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, og bør jevnlig kontrolleres.

Utvendig drenering og innvendig utforing må være utført riktig for å unngå fuktproblemer. På befaring er det ikke åpnet i konstruksjonen. TG 2 på grunn av alder og begrenset kontrollmulighet.

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

Beskrivelse:

Antatt drenerende masser i byggegrop og overvann som håndteres lokalt. Drenering er trolig fra byggeår. Drenering lar seg vanskelig vurdere ved visuell kontroll. Det antas at drenering er utført etter byggetidens vanlige løsning med drenerør av plast, grunnmursplate og tilbakefylling med drenerende masser.

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

Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Drenering har redusert gjenstående levetid, og det må påregnes utskiftninger på sikt. TG 2 på grunn av alder.

Vaskerom på loft var gitt TG 2 på grunn av alder og lite ventilasjon.

Om ledningsnett for sanitærinstallasjoner ble det opplyst følgende:

Beskrivelse:

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Det er montert 2 utekraner. 2 stk Oso varmtvannsbereder på 300 liter fra 2002. Rør i rør til nytt bad. Fordelerskap med drenshull i tekn.rom i underetasjen. Det er ikke registrert noe fukt på lett tilgjengelige områder

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det meste av røropplegget er fra byggeår. Skjult røropplegg, begrenset kontroll. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

El-anlegget ble gitt TG 1, og det ble opplyst at sikringsskap og el-anlegg ikke var kontrollert.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2003, og at de hadde bodd der i 16 år og 8 måneder. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Historisk: Noe sprekker i flis/gulv i badet som nå er fullstendig rehabilitert.

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom, hadde selger krysset av "Ja, kun av faglært", og opplyst om følgende:

Firmanavn:

"Bad i 1. etg. er utført av (...) AS og rørarbeid utført av (...) AS. (...) AS."

Redegjør for hva som er gjort og når:

"Full rehabilitering/oppbygging av bad i 1. etg. ferdigstilt i 2017. Nytt dusjkabinett montert i bad loftetasje 2017."

På spørsmål om kjennskap til feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner, hadde selger krysset av "Ja, kun av faglært", og opplyst følgende:

Firmanavn:

(...) AS, (...) AS; (...) AS

Redegjør for hva som er gjort og når:

Skiftet varmestaver i Klimanette luftvarmeanlegg 2018. Montert ny kurs og elbillader 2017. Nye kurser og stikk til boblekar og stikkontakter ute 2008.

På spørsmål om det forelå samsvarserklæring, svarte selger "Ja", og opplyste følgende:

Utferdiget 18.06.2008 av (...) AS, etter NEK 400:2006

På spørsmål om kjennskap til om det var utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

15.03.2013, melding om avsluttet tilsynssak, registrert som rettet. (...) AS

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.2.21, og overtatt av kjøper 30.4.21.

I forbindelse med gjennomgang av boligen kort tid etter overtakelsen ble det avdekket feil på det elektriske anlegget, samt fukt i boligens konstruksjon.

Den 3.5.21 reklamerte kjøper over feil ved det elektriske anlegget og fuktskader i himling.

Ifølge selskapet ble selgers kommentar innhentet samme dag, og selger skal ha opplyst at de ikke var kjent med forholdene.

Firma W. ble rekvirert for nærmere undersøkelser av det elektriske anlegget. I rapport datert 3.7.21 ble det konkludert med en rekke avvik ved downlights, og det ble bl.a. bemerket brente ledninger og flere mindre branntilløp i ledningsnettet. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 119 528 inkl. mva.

Videre ble firma B. rekvirert for å undersøke de bygningstekniske forholdene. I rapport datert 4.8.21 ble det konkludert med følgende:

Lekkasje fra leilighet ned i hoveddel

Kjøper oppdaget fuktskjolder i taket på et soverom i hovedetasjen rett etter overtakelse.

Undertegnede undersøkelser viser lekkasje på et avløpsrør i himlingen. Avløpsrørene er tilknyttet vaskerom i etasjen over. Rørene er av nyere dato, da det tidligere har vært en lekkasje omtrent på samme sted under forrige eiers eiertid. Forholdet må utbedres.

Brudd på diffusjonssperre

Diffusjonssperren er brutt i himlingen i stue flere steder i forbindelse med downlights som er blitt installert av tidligere eier i senere år. Brutt diffusjonssperre kan føre til kondensskader i takkonstruksjonen, og må utbedres.

Feil på elektrisk anlegg som har bygningsmessige konsekvenser

Forholdene er omtalt i tredjepartsvurdering av elektrisk anlegg fra firma W. v/S. 03.07.21.

Undertegnede har vurdert behovet for bygningstekniske inngrep slik de er beskrevet i rapport av S.

Ut ifra dokumentasjon som undertegnede har innhentet av leverandør av byggeisolasjon oppfyller etasjeskillet gjeldende brannforskrifter.

Hullene som er tatt ut i himlingen for downlights svekker etasjeskillets lyddempene funksjon, og bør utbedres.

Lekkasje på utekran

Utekranen under terrassen er lekk, og det spruter vann fra denne når det er trykk på utekran.

Antageligvis er det snakk om unøyaktig montasje, som kan rettes opp ved å bytte pakninger, eller stramme opp kranen. Det er ikke gitt opplysninger i forholdet i salgsdokumentasjonen.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 336 875.

På bakgrunn av rapportene ble det fremsatt spesifisert reklamasjon med krav om prisavslag og erstatning den 18.8.21. Etter flere runder med forhandlinger ble det inngått et forlik mellom partene om forholdene beskrevet i rapporten fra firma W. og firma B.

Kort tid etter dette ble avdekket oppdaget kjøper fukt/saltutslag i boligens underetasje. Det ble fremsatt ny reklamasjon 14.12.21.

Forholdet ble undersøkt nærmere av firma G. Fra beskrivelse og pristilbud datert 15.12.21 hitsettes:

Gjelder estimat for utbedring av fuktproblem på bolig ovennevnte adresse.

kort beskrivelse av fuktproblem ved befaring på stedet 11.12.21.

Det står en varmepumpe ute del nær stedet og det mangler fuktsperreduk på ca. 6-7 lm del av veggen er det duk på men siste del er uten duk ! Det er ikke kjeller eller rom under i denne sonen kun såle og vegg.

Det burde nok vært duk også her for å unngå fukt på såle og nedre del av vegg.

for å unngå fuktopptak /kapliæroppslag fra betong i gulv, såle og vegg.

Det vurderes som årsak til fukt/saltutslag på vegg inne.

det går også taknedløp ned i grunnen nær stedet for fuktinnslag og her ser man ikke hvordan videreføring av dette taknedløpet er under bakken i grunnen /om det bygger seg opp vann og fukt i grunnen som muresåle vegg kan ta opp.

Utbedringskostnadene ble estimert til mellom kr 54 563 og kr 80 688 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av mangelfulle opplysninger om dreneringen i tilstandsrapporten ved salget. Det ble anført at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til at det manglet fuktsperreduk på flere meter av dreneringen. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at de samlede utbedringskostnadene utgjorde over 5 % av kjøpesummen. Boligen var bygget i 1988, og ifølge salgsdokumentene var det gjort diverse oppussinger i senere tid. Feilene på det elektriske anlegget var brannfarlige og alvorlige. Videre var det konstruksjonsfeil ved dreneringen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 80 688, med tillegg av forsinkelsesrente fra 10.2.22, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble anført at selgers takstmann ikke kjente eller måtte kjenne til manglende fuktsperreduk, og i hovedsak vist til at grunnmursplater ble montert slik at de var under terrengnivå, og at takstmannen ikke hadde mulighet til å avdekke om det var fuktsperreduk langs grunnmuren uten å måtte grave. Selskapet har videre anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble fremholdt at det ikke var et avvik ved dreneringen, og i hovedsak vist til at dreneringen var ca. 33 år og gitt TG 2, slik at det måtte være påregnelig med utskiftning/oppgradering.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter for at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til feil ved dreneringen. Sekretariatet kom imidlertid til at forholdene samlet sett utgjorde et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og tiltrer her sekretariatets begrunnelse.

Det springende punktet blir dermed om tiltakene knyttet til dreneringen utgjør et relevant forventningsavvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det fremgår av boligens tilstandsrapport at dreneringen trolig er fra byggeåret. Normal tid for utskiftning av drenssystem med drensledninger opplyses å være 20-60 år. I tilstandsrapporten bemerkes det videre at dreneringen har redusert gjenstående levetid, og at det må påregnes utskiftninger på sikt. Konstruksjonen er vurdert til tilstandsgrad 2. På tidspunktet for avtaleinngåelsen hadde dreneringen oppnådd en alder på ca. 33 år. Det er altså i boligens salgsdokumentasjon gitt en rekke risikoopplysninger om dreneringen.

Etter en samlet vurdering finner nemnda at det må ha vært påregnelig for kjøper at det ville påløpe kostnader til utskiftning/oppgradering. Forventningsavviket kan derfor ikke anses som utvilsomt eller åpenbart, og forholdet kan ikke kumuleres med de øvrige forhold og dermed utgjøre en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).