

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-130

21.2.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Fuktinntrenging/drenering – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En enebolig oppført i 1972 ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill., og overtatt av kjøper den 1.12.21. I tilstandsrapporten ble drenering fra byggeåret gitt TG 2. Før salget ble kjøper opplyst om at vannrørene i boligen tidligere hadde fryst, og at rørene måtte tines opp i regi av selgers bygningsforsikring. Hovedinntaket til vannrørene var lokalisert i rørkassen på badet i kjelleren. Etter overtakelsen avdekket kjøper at vann utenfra trakk inn i rørkassen på badet i kjeller, og kjøpers takstmann konkluderte med at det var svikt ved dreneringen. Det ble også observert at det var fuget og boret et drenshull i rørkassen, og kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysning om fuktinntrenging. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at selger ikke var kjent med forholdet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 107 250, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktinntrenging/svikt ved drenering, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1972.

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

innholdsrik enebolig med flott beliggenhet (...) Det har blitt utført en rekke oppgraderinger i boligen og boligen fremstår som direkte innflyttingsklar.

I tilstandsrapporten ble boligens utvendige bygningsdeler i hovedsak gitt TG 2.

Grunnmur (vegger mot grunn) ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a. følgende:

Det er observert noe saltinnslag på u-innredet bodrom i underetasjen bak garasjen. Det er påregnelig at dette er kappelæret innsug eller oppsug. Samt inntrekk i overgang mot betongplaten. En må være spesielt oppmerksom på risikoen ved dette når en innreder rom i underetasjen. Erfaringer viser at det ofte er fuktproblemer knyttet til innforede kjellervegger av denne type. Generelt anbefales det fri mur i denne type konstruksjoner. Det er ikke observert fuktproblem på innforede vegger i denne boligen, men med bakgrunn i at dette generelt er å betrakte som risikokonstruksjoner følger en det nødvendig å nevne forholdene over.

Drenering fra byggeår med ukjent utførelse ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket at tiltak med drenering og fuktsikring av kjeller måtte påregnes på sikt på bakgrunn av alder og normale levetidsbetraktninger for drenering.

Badet i kjeller/underetasje ble gitt TG 1. Badet var opplyst renovert av fagfolk i 2019, og takstmannen bemerket at rommet fremsto som pent og påkostet med minimal slitasje.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2001. Selger krysset av for at det var utført arbeider på bad/våtrom "*både av faglært og ufaglært/egeninnsats*",

og oppga flere firmanavn i denne forbindelse. Selger opplyste bl.a. at en navngitt person ("KH") hadde utført flislegging, membran, rørgjennomføring, sluk, skjøt og overganger. Selger krysset "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller.

Før salget ble kjøper opplyst om at vannrørene i boligen tidligere hadde fryst, og at rørene vinteren 2020/21 måtte tines opp i regi av selgers bygningsforsikring. Opptiningen ble utført ved hovedinntaket til vannrørene, som var lokalisert i rørkassen på badet i kjelleren.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.9.21, og overtatt av kjøper den 1.12.21.

Etter overtakelsen innsiserte kjøper rørkasse for vanninntak i underetasjen, i forbindelse med forestående montering av varmekabel i vanninntaket. Gulvet i rørkassa var da tørt. Den 20.12.21 var rørlegger på befaring i boligen, og rørleggeren konstaterte vann på gulvet i rørkassa. I de påfølgende dagene og ukene var det kraftig nedbør, og kjøper opplevde da at vann rant ut av drenshullet i rørkassen og ut på badegulvet. Kjøper reklamerte til foretaket den 28.12.21.

Selger har i sine tilbakemeldinger til foretaket opplyst følgende:

Dere ønsker en kommentar fra meg angående en påstått lekkasje. Jeg har ikke hatt problemer med noen lekkasje ved hovedinntaket. Mulig at flislegger har fuget inni der da han laget til inspeksjonsluken. Det var opplyst til kjøper at vinter20/21 at forsikringsselskap var kontaktet og (firma P.) utsendt fra Gjensidige. De måtte da gå inn hovedinntaket og steame opp pga vannet var fryst inn til huset. De er de siste som var inni skapet og gjorde arbeid.

(...)

(Firma P.) som var leid inn av Gjensidige kontaktet rørleggere til å tine opp vannrørene. Dette ble løst ved å gå inn igjennom hovedinntaket som er i kassen på badet. Når de holdt på i hovedinntaket å tine vann ble det en del vannsøl i kassen. Da så jeg at det ikke var fordelaktig at dette var tett. Jeg kontaktet (KH.) og sa jeg ønsket at han laget til et dreneringshull, dette om det skulle oppstå et lignende problem igjen. Så det som ugunstig at det skulle være tett. Det hadde overhodet ingenting med å gjøre at det var lekkasje rundt hovedinntaket.

Uheldig at dette skal være et problem for (Kjøper), men det var ikke et problem når jeg eide huset.

Kjøper tok kontakt med flislegger KH, som selger hadde oppgitt i egenerklæringen. KH bekreftet i e-post av 16.1.22 at det ble etablert dreneringshull i hjørnekasse etter ønske fra selger, og at dette ble utført sommeren 2021.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann S., som konkluderte med at vann trakk inn på badet i kjelleren. Vannet kom utenifra og la seg inne i rørkassen. Takstmannen observerte at det var lagt silikon i overgang gulv/grunnmur for å holde vannet ute, samt at det var boret et drenshull i rørkassen for at vannet som kom inn skulle renne ut på gulvet. Fra rapporten hitsettes:

Konklusjon: Antatt svikt i drenering/ taknedløp på sør-østre hushjørne.

(...)

Vann trekker inn i badet i u.etg. i sør-østre hushjørne (...) Bad u.etg.: vann trekker inn utenfra, helt nede i hjørnet, inne i rørrinnkassing. Det er lagt silikon i overgang gulv/grunnmur for å holde vannet ute.

(...) Bad u.etg.: Det er boret hull i vegg/flis rørrinnkassing for at vann som trenger inn skal kunne renne inn på gulvet

Takstmann S. observerte ingen skader, men anbefalte utbedring av forholdet da dette på sikt ville bli et problem. Takstmann S. estimerte kostnadene til kr 107 250 inkl. mva. for utbedring av fuktsikring og drenering.

Foretaket har fremlagt skaderapporten datert 8.2.21 i forbindelse med fryste vannrør i selgers eiertid. Foretaket har vist til at det fremgikk av rapporten at vannrørene ble tint utvendig fra badet, noe som medførte vannsøl i rørkassen. Foretaket har videre fremholdt at dette var årsaken til at selger sommeren 2021 fikk etablert dreneringshull – for å unngå at vann ble værende i rørkassen dersom rørene måtte tines igjen ved en senere anledning.

Kjøper har fremlagt et lydklipp av samtale mellom kjøper og KH., som ifølge kjøper bekreftet selgers kjennskap til forholdet.

Kjøper har anført at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om vanninntrenging, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har vist til at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 107 250, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Foretaket viste til at selger ikke var kjent med forholdet. Foretaket har kommentert at det innsendte lydklippet ikke beviste at selger hadde kunnskap om svikt i dreneringen, men kun at selger hadde behov for å drenere ut vann. Under enhver omstendighet har foretaket bestridt at innvirkningskriteriet var oppfylt, og vist til at dreneringen var 49 år gammel og ble gitt TG 2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om selger har holdt tilbake opplysninger om vanninntrenging, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke forelå klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til problemer med drenering eller vanninntrenging. Sekretariatet fant det heller ikke sannsynliggjort at tiltak med å bore drenshull i rørkasse var utført i sammenheng med vanninntrenging eller sviktende drenering.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og har i den forbindelse fremlagt et lydklipp av en samtale mellom ham og flislegger KH. Opptaket skal ifølge kjøper bekrefte selgers kjennskap til forholdet.

Nemnda vil først bemerke at lydopptaket synes gjort uten at KH var klar over dette. Nemnda finner dette uheldig og anser det tvilsomt om opptaket ville blitt tillatt ført for en domstol. Nemnda er uansett enig med foretaket i at lydopptaket kun trekker i retning av at selger hadde kunnskap om fukt i rørkassen – ikke svikt ved dreneringen. Nettopp situasjonen med frosne rør blir nevnt eksplisitt under samtalen. Under enhver omstendighet er samtalen basert på at partene også tidligere har snakket sammen om saken, og helheten blir dermed vanskelig å få tak på. I lys av at praksis for nemnda innebærer at det normalt skal foreligge klare bevismessige holdepunkter for at mangel etter avhl. § 3-7 skal oppstilles, har nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).