

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-169

13.3.2023

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

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

63 år gammel bolig – avløpsrør og drenering – TG 2 – opplysningsplikt om behov for utskiftning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Et rekkehus oppført i 1958 ble solgt "som den er" for kr 10,6 mill. og overtatt av kjøper den 1.6.21. I tilstandsrapporten sto det bl.a. at drenering og røropplegg for det meste var eldre/opprinnelig (TG 2). Selger reviderte egenerklæringsskjemaet før salget fordi det hadde blitt igangsatt undersøkelser av rør og drenering etter at naboen hadde funnet vann i kjelleren sin. Ifølge kjøper mottok de ikke det reviderte egenerklæringsskjemaet. Etter overtakelsen informerte naboen kjøper om at han hadde gjort selger oppmerksom på problemer med rør og drenering. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Det ble vist til at selger var kjent med at utbedringsbehovet var akutt, og at det var forskjell på at bygningsdeler var gamle, og at de måtte utbedres umiddelbart. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at kjøper fikk oversendt det reviderte egenerklæringsskjemaet, og at både rørene og dreneringen var 63 år gamle, og at de derfor hadde liten eller ingen restlevetid. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 265 180, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved rør og drenering, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus på Østlandet oppført i 1958.

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

Attraktiv & innholdsrik familiebolig over 4. plan. (..)

(...)

Eiendommen fremstår meget velholdt og godt ivaretatt, og har i regi av nåværende eier gjennomgått en rekke oppgraderinger de siste årene (...)

Fra tilstandsrapporten datert 29.9.20 hitsettes:

KONKLUSJON TILSTAND

(...) Ingen synlig knotteplast mellom terreng og grunnmur. Drenering å være eldre/opprinnelig løsning (...)
Boligen har for det meste eldre/originalt røropplegg (...)

(...)

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Tilknytning vann: Offentlig. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp: Offentlig. Privat stikkledning.

(...)

VEGGER MOT GRUNN

Beskrivelse: Kjeller med yttervegger i betong.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Konstruksjon fra byggeår. Ingen observerte symptomer på fukt fra grunnmur/vegger mot grunn. Vegger mot grunn i underetasje er innvendig kledd med panel. Det opplyses på generelt grunnlag at utlektede/påforede vegger mot grunnmur kan være en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsikt i forhold til fukt. Se for øvrig punkt vedrørende drenering.

TG: 2

(...)

DRENERING

Beskrivelse: Ingen synlig knotteplast mellom terreng og grunnmur. Drenering antas å være eldre/opprinnelig løsning. Eier opplyser at nedløp fra takrenner er ført ned i bakken til hovedrør i veien i 2009.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter Surveymaster fuktindikator/fuktmåler på tilgjengelige vegger mot grunn (gang, boder og vaskerom). Målingene viste enkelte områder med fuktutslag. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen samt overflatevann som absorberes i konstruksjonen og er forventbart med tanke på alder på drenerende løsninger. Drenering antas å fungere med dagens bruk av kjellerrom. Vegger i kjellerstue/mot syd-vest er innvendig panelt. Ingen observerte symptomer på fukt fra grunnmur/vegger mot grunn. Se for øvrig eget punkt i rapporten vedrørende vegger mott grunn.

TG: 2

(...)

LEDNINGSNETT FOR SANITÆRINSTALLASJONER

Beskrivelse: Vannledninger i kobber. Soil/avløp i støpejern.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: For det meste eldre/originalt røropplegg. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og antatt forventet gjenværende brukstid.

TG: 2

I egenerklæringsskjema signert 26.8.20 fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2008, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger hadde krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til tilbakeslag eller lignende, og "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved/utført arbeid på/kontroll av vann/avløp. På spørsmål om kjennskap til feil ved drenering eller fukt i underetasje hadde selger krysset av "nei" og skrevet:

Ble drenert i 2008 / 2009. I tillegg er kommunens hovedvannett som vi er koblet på utvidet i 2018

Det tok tid å selge boligen, og det ble utarbeidet et nytt egenerklæringsskjema den 11.11.20. På spørsmål om kjennskap til feil ved/utført arbeid på/kontroll av vann/avløp var det denne gangen krysset av "ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad" og skrevet at:

Takrenner ble lagt under bakken i rør ned til hoved-vannettet i 2009. Naboer som er håndverker hadde region og ansvar. I tillegg er kommunens hovedvannett som vi er koblet på utvidet i 2018. Avløpsrør / bunnledningen ble kontrollert i 2020. Rapport kan fremlegges ved henvendelse til megler.

Selger hadde også svart følgende på spørsmål om kjennskap til skaderapporter eller tilstandsvurderinger:

Avløpsrør / bunnledningen ble kontrollert i 2020. Rapport kan fremlegges ved henvendelse til megler.

Det var også krysset "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved drenering eller fukt i underetasje.

Selger har forklart til foretaket at årsaken til at det ble utarbeidet et nytt egenerklæringsskjema var at naboen hadde satt i gang flere undersøkelser da de fikk vite at huset skulle selges. Foretaket la til grunn at kjøper fikk oversendt korrekt salgsdokumentasjon med oppdatert informasjon. Kjøper har bestridt at de fikk tilsendt det nye og reviderte egenerklæringsskjemaet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10,6 mill. ved kjøpekontrakt signert hhv. 26. og 27.1.21, og overtatt av kjøper den 1.6.21.

Kjøper har forklart at de kom i kontakt med naboen, som informerte om at han hadde gjort selger oppmerksom på problemer med rør og drenering. Naboen hadde utført oppgraderingsarbeider i kjelleren sin, og i den forbindelse oppdaget at grunnmuren sto under vann. Naboen informerte selger om dette i en fremlagt e-post fra 29.9.20:

Hei, har da gravd ned til underkant av grunnmuren, grisere jobb da den står rett i leiere og ikke på et pukkunderlag... Pumpet ut 53l. Sjekker på nytt i morgen, ser at det allerede har kommet inn en del vann allerede sammen med litt olje fra oljetanken, håper det bare er gammelt søl fra tidligere år ved fylling.

Grunnmuren står i vann hele tiden, når jeg måler på nytt i morgen vet vi hvor mange cm. Den er under vann. Uansett bør grunnmuren ikke stå konstant i vann mener jeg. Som du ser på bildet er det noe olje i vannet, utifra lukten virker det som leira under grunnmuren har en del av det.

Naboen sendte også en SMS til selger hvor det sto at:

Hei, litt av en oppdagelse i kjellergangen i hjørnet mellom dere og oss. Har pigget opp gulvet for å isolere og legge vannbåren varme. Vet ikke hvordan det er hos dere, men hos oss lukter det mer "kjeller" når det har regnet. Vi kan vel slå fast at dreneringen ligger for høyt eller er tett siden grunnmuren vår står i vann. Skal sette merke og se hvor mye det stiger ved regn. Ikke bra slik det er nå.

Kjøper har også lagt frem flere SMS-er fra naboen hvor det bl.a. sto at:

Det viser seg at de gamle drencrørene som er laget av tegel/murstein er knekket flere steder og det renner rett i grunn. Det er ikke rart det står vann i kjelleren. Det renner såpass mye vann at det jeg først foreslo til (...) ikke er en farbei vei.

Den 4.11.20 sendte selger en e-post til naboene. Selger skrev bl.a.:

Som (...) har sett så ser det ut som om drenering må gjøres. Det er jo derfor greit å få noen fagfolk til å se på det for å komme med anbefalinger og prisoverslag. Her er det jo alltid bra å sammenlikne med flere. Jeg ble anbefalt H. som skal være velig bra og han kan komme i morgen. Han skulle ringe meg i kveld for endelig tidspunkt.

Det ble lagt ut anbud på drenering/isolering samme dag. Anbudet var lagt ut av naboen som hadde oppdaget vanninnsig i kjelleren, og i anbudet sto det bl.a. at:

Vi er tre enheter i rekke og vi ha tilbud på drenering langs den ene siden. Tipper det er ca. 24m som må graves. Det er ca. 2,2 meter ned til underkant såle, det er enkel tilkomst til enhetene.

Eiendommene er fra 1958 og har drencrør i tegel. 2*6,5cm rør. De er knekt mange steder og går innunder den siste enheten før den går ut i kum.

Det ble også lagt frem en e-post fra naboen til selger datert 22.11.20:

Hei, legger ved tilbud for rørfornyng av bunnledningen vi har felles. Blir 76287.- delt på dere og oss.

Det jeg har prøvd å få svar på er om det da blir ok inne hos oss da det ikke fremkommer om det er fra senter koblingssted midt i gangen hos oss eller om det tar for seg bunnledningen to meter inn til dere. Prisen inne hos oss er satt til 28' og utifra den ene videoen ser det ut til at toalettet i kjelleren deres er koblet inn på

bunnledningen vår som kommer fra fyrrommet... har også spurt de om dette. Hvis det er tilfelle så er det ganske så likt som inne hos oss. Der går toalettet i kjelleren i eget rør og kobles inn på felles bunnledning noen meter mot garasjen. Da må dere tenke at dere må legge på ca. 28' som vi også må gjøre for at alle rør blir satt i stand.

Jeg avventer svar fra T. på dette. Videre så hadde jeg en rørlegger her sist uke og diskuterte litt rundt mulighetene for å legge bekken under huset i rør uten og måtte grave opp kjeller og garasje. Hans forslag gikk ut på at man kunne pigge opp kjellertrappa vår utvendig ved sluket(han antar at drensledningene våre går via det sluket), sette ned et ø400 rør dypt nok (20cm under såla) og grave langs garasjen og legge nye rør inn i eksisterende kum. Dette virker som en farbar vei tenker jeg:)

Snakket med forsikringsselskapet og de dekker ikke slike "slitasje" skader eller fremtidige setningsskader grunnet utvasking av grunnen når man nå kjenner til manglene på dreneringen...

Jeg følger opp T. I morgen.

Det ble fremlagt en rørinspeksjonsrapport med pristilbud på rørfornyning av spillvannsledninger fra T. AS av 12.11.20, hvor det fremgikk at ledninger burde renses og rehabiliteres, og rørfornyingsarbeidene knyttet til hovedløp/fellesledning ble priset til kr 76 287 inkl. mva.

Foretaket har gjengitt selgers kommentarer til forholdene:

Drenering: naboen ønsket å lage utleieleilighet i sin kjeller og i den forbindelse ønsket han gjerne at vi drenerte. Vi var 3 enheter i rekken så også vår tredje nabo ble involvert – (...). Vi var da alle 3 naboer ute for å ha befaring med en fagmann som skulle se om drenering var nødvendig. Dette ble gjort 5 november kl. 1030 av M. Det ble konkludert at drenering ikke var nødvendig og alle 3 naboer var da også enige om det på gårdsplassen.

Rør

Da naboen skulle bygge utleieleilighet ønsket han at vi skulle være med på rørfornyning siden han nå skulle lage nytt gulv med nytt beleg og varmekabler og det ville bli mer kostbart for han å gjøre det senere (om 10 år eller når det måtte bli nødvendig) enn nå som det allikevel ble pigget opp. Vi sa vi har straks visning så det ønsket ikke vi. Etter mye press og mas fra naboen ble det gjort en rørinspeksjon som vi ble presset til å betale halvparten av. Denne rapporten viste at det var ingenting kritisk, men selvfølgelig slitasje på rør i et hus fra 1956. Ble da enige om at det ikke skulle skiftes. Jeg ringte firmaet som utførte dette (T. AS) og bad de sende meg rapporten som jeg kan sende videre til deg når jeg får den

Grunnen til at vi endret egenerklæringsskjema underveis i salgsprosessen er fordi naboen startet med enormt mange undersøkelser av hus & grunn straks de fikk vite at huset skulle selges. Da måtte vi oppdatere egenerklæringen underveis for total transparens på det som da kom av nye rapporter. Når det gjelder drenering har vi nok gitt uttømmende info tidligere. Men i korte trekk så ønsket naboen det. Vi fikk inn fagekspertise hvor alle 3 naboer som dette innbefatter var med på befaring og tilbakemelding. Tilbakemeldingen fra fagmenneskene var at drenering ikke var nødvendig.

Kjøper kontaktet takstmann H. for befaring og vurdering av mulig fuktproblematikk i sin egen underetasje. H. konkluderte med følgende:

Det er ikke mulig å fastslå årsaken til forhøyede fuktutslag som ble registrert ved overflate søk i kjelleryttergangen. Det ligger i følge VA-kart en kum med brannvannsuttak under denne delen av boligen, men dette er trolig neppe årsaken til utslagene på fuktmålerinstrumentet. Det er mer sannsynlig at det er grunnvann som presser opp i denne delen.

Ut fra trasé til avløpsrør er evt. skader på bunnledninger heller neppe noen årsak til de forhøyede fuktutslagene som ble registrert ved overflate søk i kjelleryttergangen.

For å kunne fastslå årsaken til fuktutslag må i tilfelle kjellergulvet i denne vurderes å bli pigget opp for å se om det er stående vann under denne delen og vurdere årsaken til dette og evt tiltak som f.eks å montere grunnvannspumpe eller liknende.

H. estimerte kostnadene ved å tette gulvet til kr 31 800 inkl. mva. Kjøper har forklart at rørfornyning var gjennomført til en kostnad på kr 64 016 inkl. mva.

Kjøper har også lagt frem et pristilbud på drenering fra firma T. AS på kr 338 637 inkl. mva. Kjøper har forklart at kostnadene skulle deles med naboen.

Kjøper har fremlagt flere udaterte SMS'er fra naboen til selger.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at selger kjente til at det var et akutt behov for å utbedre både drenering og rør, og at det ikke ble opplyst om dette. Opplysningene selger ga i egenerklæringsskjemaet var uriktige i lys av selgers kunnskap. Det var forskjell på at bygningsdeler var gamle, og at bygningsdeler måtte utbedres umiddelbart, og dersom fullstendige og korrekte opplysninger hadde blitt gitt, ville det virket inn på kjøpet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 265 180, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Kjøper har ikke dokumentert noe annet enn at de fikk oversendt oppdaterte opplysninger som var fullstendige og korrekte. Innvirkningsvilkåret var uansett ikke oppfylt, da både rørene og dreneringen var 63 år gamle og hadde liten eller ingen restlevetid. Det var påregnelig at det ville komme kostnader til utbedring av disse bygningsdelene på kort sikt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt på bakgrunn av boligens og bygningsdelenes alder, jf. avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet feil ved rør og drenering i en bolig oppført i 1958.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Skjæringspunktet for opplysningsplikten er avtaleinngåelsen, altså tidspunktet for budaksept. Dersom selgeren, etter utarbeidelse av salgsdokumentene, blir kjent med ny informasjon som vil kunne være av betydning for potensielle kjøperes vurdering av eiendommen, plikter selgeren å gi oppdaterte og korrigerende opplysninger, se forutsetningsvis avhl. § 3-8 andre ledd siste passus. Slik vi forstår selger var det ny informasjon som var årsaken til at egenerklæringsskjemaet ble revidert den 11.11.20. Selskapet har lagt til grunn at kjøper fikk oversendt det reviderte egenerklæringsskjemaet, men når kjøper har bestridt dette må selger bære tvilsrisikoen, se til sml. FinKN 2011-337, FinKN 2013-100, FinKN 2016-208, FinKN 2018-441, FinKN 2019-908, FinKN 2020-390, LG-2012-183280, LH-2014-199138, LB-2014-4258, LB-2015-132944 og LB-1998-1305. Vi antar at selskapet enkelt kunne ført bevis for sin påstand om at kjøper ble gjort oppmerksom på det reviderte egenerklæringsskjemaet, men dette er ikke gjort.

Sekretariatet legger derfor til grunn at kjøper ikke fikk andre opplysninger enn de som fremgikk av de opprinnelige salgsdokumentene, samt hva de så og hørte på visning. Selger burde ha sørget for at opplysningene som kom til dem i ettertid ble formidlet til kjøper, og det foreligger dermed en opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 første pkt. og 3-8 første ledd.

Partene er imidlertid ikke enige om hva selger rent faktisk kunne opplyst om.

Kjøper har anført at selger skulle opplyst om at det var et akutt behov for å utbedre avløpsledningen og dreneringen, herunder at naboen kjeller var under vann, at drenerør hadde knekt og at det forelå en rapport som konkluderte med at det måtte foretas rørfornyning. Selskapet har derimot vist til selgers forklaring og bestridt at selger var kjent med at det måtte gjøres strakstiltak knyttet til avløpsledningen og dreneringen.

Slik saken er dokumentert for oss, er vi i tvil om utbedringsbehovet må ha fremstått så akutt for selger som kjøper anfører.

Når det gjelder dreneringen forstår vi sakens faktum slik at selger var kjent med vanninnsiget i naboen kjeller og at naboen opprinnelig hadde ønsket å utbedre dreneringen. Det er uklart om selger var kjent med

at naboen beskrev drenerør som knekte i anbudet av 4.11.20, og om naboen ellers hadde formidlet at drenerør var knekt til selger. Det ble imidlertid gjennomført befarings med firma M. dagen etter, den 5.11.20, og slik vi forstår selger ble det konkludert med at det ikke var nødvendig å skifte ut dreneringen. Selv om sekretariatet ikke har byggeteknisk kompetanse, antar vi at M. ville anbefalt å skifte ut dreneringen dersom det faktisk ble påvist knekte drenerør ved befaringsen. Det at drenerør hadde knekt fremstår for oss som en udokumentert påstand fra naboens side, og vi anser det ikke sannsynliggjort at selger kjente til og kunne opplyse om dette. Vi understreker at det ikke er nærmere belyst hva M. faktisk avdekket og formidlet ved sin befarings.

Hva gjelder avløpsledningen legger vi til grunn at selger kjente til rapporten og pristilbudet fra T. AS, samt til at naboen ønsket å utbedre ledningen. I rapporten sto det at ledningen var utsatt for slitasje og påkjenning, og det ble konkludert med ledningen "bør renses og rehabiliteres". Selv om anbefalingen fra T. AS i og for seg var klar nok, leser vi ikke nødvendigvis rapporten slik at utbedringsbehovet var så akutt som kjøper har gitt uttrykk for. Selger har også forklart at naboene ble enige om at rørledningen ikke skulle skiftes.

Så lenge det ikke kan legges til grunn at selger kjente eller måtte ha kjent til at utbedringsbehovet var helt akutt, kan det etter vårt syn vanskelig sies at innvirkningsvilkåret er oppfylt. På bakgrunn av opplysningene i tilstandsrapporten måtte kjøper gå ut ifra at både dreneringen og avløpsrørene var 63 år gamle, og at det uansett kunne oppstå behov for å skifte ut disse på kort sikt, jf. bl.a. FinKN 2018-937, FinKN 2019-172, FinKN 2013-501, FinKN 2013-123, FinKN 2017-771, FinKN 2017-276, FinKN 2017-434, FinKN 2017-343 og FinKN 2018-029.

Slik saken er dokumentert for oss, har vi kommet til at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt, jf. hhv. avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda viser for ordens skyld til at kjøper har fremlagt utskrift av anbudsforespørsel, bilder av grunnforholdene, samt SMS-korrespondanse med selgerne. Dokumentene er udaterte, og det er vanskelig for nemnda å ha en kvalifisert oppfatning av om dokumentene skal tidfestes til før eller etter budaksept. I den ene SMS'en fra naboen til selger heter det at *"fint hvis dere kan sette meg i kontakt med de nye eierne"*, noe som tilsier at denne SMS'en er sendt etter budaksept. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at det er anført noe som gir grunnlag for en annen vurdering av saken. Det bemerkes i denne forbindelse at nemnda må vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter, som kan gi et noe dårligere grunnlag for opplysning av saken i forhold til umiddelbar bevisførsel hvor blant annet selger, kjøper og naboen(e) kunne ha avgitt muntlige forklaringer.

Nemndas konklusjon er følgelig at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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