

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2023-372

19.5.2023

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

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

Setninger/masseutglidning – skader og feil ved rørsystem – avhl. § 3-9 andre pkt.

Et rekkehus oppført i 1973 ble solgt "som den er" for kr 4,575 mill., og overtatt av kjøper den 29.1.21. Ved salget ble det opplyst at boligen var velholdt, men at oppussing, modernisering og fornyelser måtte påregnes. Boligens fundamenter ble gitt TG 1 med opplysninger om at det ikke var synlige svekkelser, mens rørsystem ble gitt TG 2 med opplysninger om at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt. Etter overtakelsen ble det avdekket at det var et stort tomrom under deler av kjellergulvet, noe som hadde medført at vann- og avløpsrør hadde glidd ned og knekt. Det ble også avdekket rør som var lagt med motfall ut fra boligen. Kjøper kom i kontakt med naboer som hadde opplevd lignende problemer, og en takstmann pekte på at boligen var prosjektert med krypkjeller, men at krypkjelleren var fylt opp, og at det i stedet var støpt et selvbærende dekke på oppfylte masser som hvilte på tre akser. Massene hadde så seget, noe som hadde ført til skade på rørene. Det ble antatt at betongplaten hadde kapasitet til sitt formål, men det ble likevel anbefalt at det ble satt i gang et måleprogram. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det ikke var upåregnelig at det måtte gjøres tiltak på de aktuelle bygningsdelene. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning for utbedringskostnader og setningsmålinger kr 367 895, med tillegg av forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av setningsskader grunnet konstruksjonsfeil, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en toetasjes rekkehusleilighet på Vestlandet oppført i 1973.

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

#### STANDARD

Velholdt og innholdsrikt rekkehus med meget god planløsning. Romslig stue, 3(4) soverom, god størrelse på kjøkken og rikelig med bodplass. Noe utidsmessige innvendige kvaliteter og kjøper bør påregne oppussing (...)

I tilstandsrapporten sto det at grunnundersøkelser ikke var foretatt, og at vurderingen av boligens VVS-installasjoner var begrenset til visuelle observasjoner og opplysninger som fremgikk av fremlagte tegninger, byggebeskrivelser og dokumenter. Det sto også at det var avdekket skjevheter i etasjeskillene på inntil ca. 10 mm, noe som var innenfor toleransekravene i NS 3420.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

#### KONKLUSJON TILSTAND

(..) På generelt grunnlag må modernisering og fornyelser påregnes.

(...)

#### BYGNING, GENERELT

**Beskrivelse:** Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav (...)

**Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:** Alminnelig bruksslitasje. Tg. 2 pga. alder.

**TG: 2**

(...)

#### DIREKTE FUNDAMENTERING

**Beskrivelse:** Betongkonstruksjoner til terreng.

**Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:** Ingen synlige svekkelser.

**TG: 1**

(...)

#### LEDNINGSNETT FOR SANITÆRINSTALLASJONER

**Beskrivelse:** Generelt: Vannrør i kobber, avløpsrør i plast og soilrør i støpejern til grunn (...)

**Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:** Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Generelt: Vannrør av kobber: Teknisk levetid: 15-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år.

Generelt: Avløpsrør i plast har teknisk levetid på 25-75 år. Anbefalt levetid er 50 år.

Gjennomsnittlig har en varmtvannsbereder en levetid på mellom 15 og 20 år, avhengig av materialene den er bygd i og kvaliteten på vannet.

Generelt: Levetid på soilrør kan være alt fra 35 år og oppover, avhengig av soilrørenes kvalitet.

Generelt: Opprinnelig støpejernsluker (bad/vaskerom), her kan det oppstå lekkasje over tid i overgang sluk/betonggulv. det er ikke opplyst om problemer relatert til badet. Her vil være et fremtidig vedlikeholds behov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1973, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger hadde krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved/utført arbeid på/kontroll av vann/avløp, samt "nei" på spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende. Selger hadde også krysset av "nei" på spørsmål om det var andre forhold som kunne være av betydning for kjøper, som f.eks. rasfare.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,575 mill. og overtatt av kjøper den 29.1.21.

I forbindelse med renovering av badet i underetasjen oppdaget kjøper at rørene i grunnen under badet hadde gått fra hverandre. Forholdet ble meldt inn til villaforsikringen, som rekvirerte B. AS for befaring og vurdering av forholdene. B. AS konstaterte at bakken under boligen hadde seget, slik at det var et stort tomrom under kjellergulvet. Dette hadde medført at vann- og avløpsrør hadde glidd ned og knekt. Det ble også konstatert at rør hadde noe motfall ut fra baderommet.

Kjøper fremla et notat etter befaring fra H. AS:

#### ORIENTERING

I forbindelse med rehabilitering bad i et rekkehus på (...) er det registrert brudd i avløpsledning. Gulvet på badet er meislet opp for å få oversikt, og det ble registrert forholdsvis store setninger i grunnen under.

I flg tilgjengelige tegninger skulle rekkehusene ha "krypkjeller" og dermed grei tilkomst til rørføringer. Tegningene viser seg ikke fulgt, og konstruktiv bunnplate på ca. 20 cm er støpt på oppfylte masser. Massene er så seget, med det resultat at rør er blitt hengende fritt og stedvis blitt revet av i koblinger.

Sannsynligvis har utbygger i sin tid tatt beslutningen om å støpte selvbærende plate pga dårlige masser. Skikkelig fundamentering er etablert i tre bærende akser, mens sannsynligvis områdene i mellom har bestått av myr eller liknende som over tid har tørket ut og satt seg. Det ble registrert opp mot 30 cm setning der hullet under bad er tatt.

Det er ikke registrert skader på vegger og gulv for øvrig.

(...)

#### KONKLUSJON

Rørlegger er i ferd med å utbedre røropplegget, og for å sikre mot videre skader blir rørene hengt opp i nevnte betongplate.

Vår vurdering er at betongplaten har kapasitet til sitt formål, og så lenge resten av huset ikke har synlige skader antas det at fundamenteringen i de bærende linjer er ok.

Det anbefales beboer å følge med eventuelle riss som måtte komme fremover, men som nevnt antas "problemet" å ligge i feltene mellom de bærende konstruksjoner.

Kjøper kontaktet rørleggerfirma T. AS, som etter utført befaring ga et foreløpig pristilbud på arbeidene. Kjøper har forklart at det ble ansett som nødvendig å rive opp det nylig oppussede soverommet som lå vegg i vegg med baderommet for å få utbedret skadene. Utbedringskostnadene ble estimert til mellom kr 140 000 og kr 160 000 inkl. mva.

Kjøper reklamerte til foretaket:

Kjøper har vært i kontakt med naboer i samme husrekke som kan opplyse om at det har vært et kjent problem med brudd i vann- og avløpsledninger i husrekken tidligere år, hvor enkelte naboer har gjort tiltak og forbedringer. En av naboene har også opplyst om at selger fikk utbetalt en erstatning fra [Husprodusent] i [Sted] ifm. skader på boligen etter sprengning og utbygging av de første husene i N. byggefelt, som ligger rett over veien for [Adresse]. En nabo i nr. X opplyser om at tidligere eier av deres bolig fikk en erstatning for rørbrudd pga. setningsskader på huset. Det fremstår derfor som at det har vært et kjent problem med setningsskader/problemer med vann-/avløpsrørene i husrekkene.

T. AS anbefalte kjøper å gjøre nærmere undersøkelser av kloakkrør og kum i hagen. Kjøper gikk sammen med sine tre nærmeste naboer og engasjerte firma N. for inspeksjon av kloakkrørene og tre felles kummer i hagen. Undersøkelsene viste at det var motfall mellom kummene, og at overganger ikke var godkjente grunnet feilkonstruksjon av husene. Det ble også konstatert at *"Hele Rørstrekket (fra S.3 mot S.4) bærer preg av sin alder med slitasje rundt hele rørdimensjonen"*. Ifølge kjøper skal firma N. ha gitt uttrykk for at det var et tidsspørsmål før kjøper eller naboene fikk kloakk inn i kjellerne sine.

Kjøper har også lagt frem en reklamasjonsrapport fra takstmann S., som sluttet seg til H. AS sine vurderinger, og anbefalte også at det for sikkerhets skyld ble gjort setningsmålinger:

Beskrivelse og konklusjon i rapport utarbeidet av H., harmonerer godt med undertegnades oppfattelse av saken, og dette kan derfor legges til grunn.

Det bør etter vår oppfatning også settes i gang et måleprogram. Skjevheter på 20 – 25 mm i et hus fra 1973, vurderes ikke isolert sett å være noe uvanlig, men det faktum at det åpenbart har vært setninger under boligen, medfører at vil likevel er av den oppfatning av at det vil kunne oppstå usikkerhet i forbindelse med et eventuelt videresalg, som kan være uheldig for verdien av eiendommen dersom det ikke er dokumentert at bærende akser er stabile.

Takstmann S. estimerte utbedringskostnadene (eks. kostnader til gjenoppbygging av badet, men inkl. setningsmålinger) til totalt kr 242 250 inkl. mva.

Kjøper har også lagt frem et pristilbud på rehabilitering av spillvannsledningene fra T. AS på mellom kr 180 000 inkl. mva. og kr 190 000 inkl. mva. I pristilbudet sto det bl.a. at det grunnet motfall og brudd ikke hadde vært mulig å utbedre problemet med rørfornyng/strømpe.

Kjøper har forklart at T. AS har utført utbedringsarbeider, og at kostnadene kom på kr 234 671 inkl. mva., hvorav kr 209 611 knyttet seg til innvendige arbeider, og kr 25 060 knyttet seg til utvendige arbeider. Ifølge kjøper måtte de i tillegg utføre 76 timer med egeninnsats på vann- og avløp, noe som med en arbeidssats på kr 350/t tilsvarte kr 26 600. Videre har kjøper presisert at kostnader til oppussing av soverommet måtte tas med, og at disse kostnadene var estimert til kr 31 624 av takstmann S.

Ifølge kjøper utgjorde dermed samlede utbedringskostnader i saken kr 292 895. Kjøper har også krevd kr 75 000 for kostnader til setningsmålinger.

Foretaket har bestridt at det var nødvendig å foreta setningsmålinger. Ifølge foretaket var uansett setningsmålinger dekningsmessige under boligkjøperforsikringen, noe som medførte at kjøper ikke ville påføres noe økonomisk tap dersom slike målinger ble utført.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger opplyser at de aldri har hatt problemer med avløpsrørene under deres eiertid. Det faktum at kloakklukten og forholdet ble oppdaget først etter inngrep i konstruksjonen støtter opp under for at selger ikke har hatt foranledning til å oppdage dette på et tidligere tidspunkt.

Som tidligere opplyst gjelder tidligere utbedringer på eiendommen vannrørene til boligen. Dette er svært mange år siden, og har dessuten ingen tilknytning til avløpsrørene som tilsynelatende har fungert etter sin hensikt hele selgers eiertid.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble vist til at utbedringskostnadene utgjorde 8 % av kjøpesummen, og at kostnadene skyldtes upåregnelige setningsskader og konstruksjonsfeil. Rørene som var skadet hadde en levetid på 100 år. Kostnader til setningsmålinger måtte anses som en del av utbedringskostnadene, jf. bl.a. LB-2010-164095.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 for kostnader til utbedring på kr 292 895, og kostnader til setningsmålinger på kr 75 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Det ble vist til at boligen var 49 år gammel, og at kjøper måtte gå ut ifra at de aktuelle rørene var fra byggeåret. I tilstandsrapporten sto det at avløpsrør hadde en anbefalt levetid på 50 år. Rørene ble dessuten gitt TG 2, noe som ga en forventning om at utbedringsbehov kunne oppstå i nær fremtid, jf. LB-2015-196753. Det var ellers ikke dokumentert at det var aktive setninger i boligen, eller at setningsmålinger var nødvendig. Setningsmålinger var uansett dekningsmessige under boligkjøperforsikringen.

### **Sekretariatets konklusjon**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet var enige i at setningsskadene var upåregnelige for kjøper, men kom likevel etter en konkret vurdering til at det ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet setninger/utglidning av masser, samt skader og feil ved boligens rørsystem.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, noe som heller ikke synes bestridt av foretaket.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas etter avhl. § 3-9 andre punktum, viser nemnda til sekretariatets drøftelse hvor det heter:

Ved den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått, jf. nemndspraksis. Boligen det er tale om i denne saken er en rekkehusleilighet fra 1973 med et generelt behov for modernisering og fornyelser (TG 2). Kjøper måtte derfor være forberedt på at det kunne være en del utidsmessigheter ved boligen, men også at det kunne være skjulte feil eller svikt ved boligen som takstmannen ikke hadde anledning til å avdekke ut ifra sitt begrensede mandat.

Sekretariatet er enige i at det virket forventningsskapende når takstmannen ga boligens fundamenter TG 1 med opplysninger om at det ikke var synlige svekkelser. At det skulle være setningsskader av slikt omfang som det som er avdekket, må ha vært upåregnelig for kjøper.

Når det er sagt, forstår vi H. AS og takstmann S. som at boligen mest sannsynlig er stabil, og at det kun er massene mellom de bærende aksene som har satt seg. Når ikke annet er dokumentert fra kjøpers side, må vi gå ut ifra at den skisserte utbedringen vil innebære en tilfredsstillende løsning på problemet.

Hva gjelder de skadede rørene, måtte kjøper i fravær av andre opplysninger gå ut ifra at disse var fra byggeåret, jf. til sml. FinKN 2012-658, FinKN 2016-478 og FinKN 2017-235. I tilstandsrapporten sto det at rørene ble gitt TG 2 fordi mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt, og fordi skjulte rørsystemer er risikokonstruksjoner. Om avløpsrør i plast sto det at disse hadde en anbefalt levetid på 50 år. I klagen har kjøper vist til at [Rørleggerfirma T. AS] skal ha sagt at de aktuelle rørene hadde en levetid på 100 år, men selv om sekretariatet ikke utelukker at dette kan stemme, var det ikke det som ble opplyst ved salget. Ut ifra opplysningene som ble gitt ved salget måtte kjøper være forberedt på at det kunne oppstå behov for vedlikehold og fornying av rørene i noenlunde nær fremtid. (...)

Når det først var påregnelig at det kunne oppstå behov for å skifte ut rørledningene i noenlunde nær fremtid, finner ikke sekretariatet at den upåregnelige skadeårsaken kan tillegges avgjørende vekt, jf. sammenligningsvis FinKN 2022-969, FinKN 2020-917 og FinKN 2020-369.

Slik vi ser det avviker boligen fra forventbar stand, men ikke i slik grad at misforholdet kan betegnes som utvilsomt. Vi minner om at det er de mer åpenbare misforholdene regelen i avhl. § 3-9 andre pkt. skal beskytte kjøperen mot, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 41.

Sekretariatet har derfor, slik saken er dokumentert for oss, kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemnsanmodningen, men kan ikke se at de gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at utbedringskostnadene kun er knyttet til utbedring av upåregnelige forhold. Det vises blant annet til faktura fra rørleggerfirma T. AS, som er opplyst å gjelde meisling av hull i gulvet for å *"rette opp avløpsrør som ligger i motfall og skifte vannledning"*. Ut fra salgsdokumentasjonen var det påregnelig at det relativt raskt kunne påløpe kostnader til utbedring av rørene, og nemnda kan ikke se at de påløpte utbedringskostnadene avviker i nevneverdig grad fra hva som var påregnelige kostnader til et slikt arbeid. 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.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda bemerker for ordens skyld at den heller ikke kan se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

**Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).*