

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-374

19.5.2023

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

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

Feil ved drenering – omfattet av tidligere forlik? – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-10, 4-12 og 4-19.

En halv tomannsbolig oppført i 1913/1999, ble solgt "som den er" for kr 3,425 mill., og overtatt av kjøper den 20.10.20. Ved salget ble det opplyst at et navngitt firma hadde etablert ny drenering i 2020 etter vanninnsig i kjelleren, og dreneringen ble gitt TG 1. Kjøper oppdaget at det fortsatt var fuktproblematikk, og at det kun var drenert rundt 1/3 av boligen i selgers eiertid. Foretaket fremsatte et tilbud om "*fullt og endelig oppgjør*" for "*feil/mangler ved drenering*", som ble akseptert av kjøper. Et firma ble kontaktet for å drenere rundt resterende 2/3 av boligen, og det ble avdekket vannansamling og feil ved drensarbeidene som ble utført i 2020. Etter utført inspeksjon og spyling varslet firmaet kjøper om at det måtte gjøres tilleggsarbeider, og kjøper fikk en frist til kl. 07:00 påfølgende dag til å ta stilling til tilbudet. To uker etter at forholdet var utbedret, reklamerte kjøper på nytt overfor foretaket. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at forholdet var endelig forlikt, at kjøper hadde utvist passivitet, samt til at kjøper utbedret forholdet før det ble reklamert. Kjøper mente at det var tale om et nytt forhold, og viste til at det allerede var gravd opp i området, slik at det ville vært fordyrende dersom arbeidene hadde blitt utsatt, og gravearbeidene måtte gjøres på nytt på et senere tidspunkt. Nemnda ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 51 563, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 28.9.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., herunder spørsmålet om forholdet er omfattet av et tidligere inngått forlik. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig på Østlandet oppført i 1913/1999.

I salgsprospektet sto det bl.a.:

BEBYGGELSEN

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 2. etasje og loft. Boligen er oppført mellom 1913, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Boligen er godt vedlikeholdt med god standard. Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2020: (...) Ny utvendig drenering (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

DRENERING

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra 2020 i følge eier.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Fuktindikator er ikke benyttet på innside av grunnmuren da muren ikke er en del av seksjonen. Tilstandsvurdering er av den grunn basert på alder og utvendige observasjoner.

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2013, og at selger hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fukt mv. i underetasjen hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Ny drenering i kjeller

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

12.02.2020, Drenering og utføres av T.

På spørsmål om kjennskap til om det forelå skaderapporter eller lignende hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Vannet kom inn i kjelleren i begynnelsen av mars måned kom fagfolk og befart stedet. Må graves umiddelbar til en ny drenering, som startet rundt 12. mars dette året.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,425 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.9.20.

Før overtakelsen skulle kjøper tegne villaforsikring sammen med nabo og eier av snr. 1. Et av kravene fra forsikringsforetaket skal ha vært at det ikke var fukt i innredet kjeller. Naboen skal i en e-post til kjøper ha uttalt at:

Ja, når jeg leser kravene så kan jeg ikke kjøpe hus pluss for vi har noe fukt i kjelleren. Vi får ikke gjort noe med det før neste vår. Dette er riktignok en sak hvor Gjensidige hadde ansvaret for å utarbeide skadene inne, men det hjelper lite når problemet ute ikke er helt borte. For å blir kvitt problemet må dreneringen helt byttes.

Etter oppfølgingsspørsmål fra kjøper skal naboen ha uttalt at det hadde blitt drenert i 2020, men bare rundt 1/3 av huset. Naboen skal ha forklart at de i sommer hadde oppdaget avskalling av maling/murpuss, og at fuktproblemene derfor ikke var borte.

Overtakelse ble gjennomført den 20.10.20, og i overtakelsesprotokollen ble det skrevet at:

Etter avtaleinnngåelse er det avdekket malingsavskalling og feil/mangler ved dreneringen. Dette ble ikke opplyst om i forkant av salget. Det er i tillegg tilbakeholdt opplysninger om at kun deler av dreneringen ble utbedret i 2020, og dermed gitt uriktige opplysninger om at drenering ble utført i 2020. Kjøper er av den oppfatning at forholdene utgjør en mangel, og forbeholder seg retten til å fremme et mangelskrav.

Det ble sendt påkrav til foretaket den 18.3.21. Kjøper krevde prisavslag for kostnadene ved å drenere rundt resterende 2/3 av huset.

Foretaket fremsatte et forlikstilbud på kr 200 000 for "*feil/mangler ved drenering*". I forlikstilbudet sto det bl.a. at:

Etter en vurdering av reklamasjonen ønsker vi å fremsette tilbud om fullt og endelig oppgjør for den fremsatte reklamasjonen. Tilbudet innebærer utbetaling av NOK 200.000,- i henhold til [Selger] sin boligselgerforsikring.

Tilbudet er skjønnsmessig fastsatt på bakgrunn av sakens opplysninger og dokumenter.

Kjøper aksepterte tilbudet, og beløpet ble utbetalt.

Entreprenørfirmaet E. AS ble engasjert for å drenere resterende 2/3 av boligen. I forbindelse med arbeidene ble det funnet fukt på en av sidene som var drenert i selgers eiertid. Ved drenering av denne siden ble det funnet vannansamling ved en drenskum et stykke unna husveggen.

Etter utført inspeksjon og spyling av overvannsrør den 8.3.22 fikk kjøper tilsendt et tilbud om utbedring av vannansamlingen fra E. AS som måtte godkjennes innen kl. 07:00 påfølgende dag. Iht.

pristilbudet måtte følgende arbeider gjøres:

Grave opp og anlegge Overvannsledning på nytt i en lengde på om lag 3 meter. Dette fordi ledningen ligger med fall i feil retning som hindrer vannet fra å renne vekk fra problemområdet. Videre må Overvannskum heises opp/demonteres og monteres/fundamenteres på nytt. Dette på et høyere nivå enn dagens, om lag 15-20cm høyere.

Kjøper har forklart at det ble ansett nødvendig å gjøre arbeidene umiddelbart fordi det var åpent til vannansamlingen og fordi anleggsmaskinen var på stedet. Ifølge kjøper ville det vært fordyrende om det hadde måttet graves opp igjen på et senere tidspunkt.

Kjøper har fremlagt faktura, og kjøper har presisert at kostnadene ved inspeksjon og spyling samt utbedring av overvannsledningen kom på totalt kr 103 125 inkl. mva., hvorav halvparten, kr 51 563 tilfalt kjøpers seksjon.

Ifølge kjøper ble samme vannansamling funnet og forsøkt utbedret i forbindelse med oppgraving til drenering i selgers eiertid. Kjøper har lagt frem tre videoer som viser vannansamling i samme område. Ifølge kjøper mottok de videoene fra naboene, som igjen skal ha mottatt disse fra selger.

Kjøper har også lagt frem oppdragsbeskrivelsen/pristilbudet som selger og naboen mottok fra T. AS i 2020. I oppdragsbeskrivelsen/pristilbudet sto det bl.a. at det var funnet vannstand på 0,4 meter over innløpet til drenskummen, og at T. AS hadde utført utbedringer, bl.a. ved å grave fra eksisterende drenskum.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selskapet har vært i kontakt med selger som opplyser at han ikke er kjent med vannansamling. Dette underbygges av at arbeidet med dreneringen ble utført av faglærte, og ikke selger personlig. Selv om selger har betalt for arbeidet, betyr ikke det at han kjenner til vannansamling. Når man betaler faglærte til å utføre arbeid, vil det snarere tvert imot gi selger en forventning om at arbeidet er utført fagmessig. Pristilbud fra T. endrer ikke dette.

Kjøper reklamerte først på vannansamlingen den 23.3.22, omtrent to uker etter at utbedringsarbeidene ble utført.

Kjøper har tatt til orde for at vannansamlingen ikke hadde sammenheng med det tidligere kravet, som gjaldt at det kun delvis var drenert rundt boligen. Kjøper har vist til en e-post fra E. AS datert 16.3.22, hvor firmaet listet opp tre mulige årsaker til vannansamlingen:

1. Lekkasje på naboens vannledning – i dette området
2. Lekkasje på kommunal hovedledning – i dette området
3. At det rett går mye grunnvann – i dette området – det har vært mye bygningsarbeider på oversiden av huset deres (rett meg om feil) så kan dette påvirke hvor grunnvann beveger seg

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at forholdet som ble forlikt og forholdet som kjøper nå krevde dekket var ulike, både i art, årsak og skadefølge, og kjøpers krav måtte anses som et nytt forhold som ikke var omfattet av forliket. Kjøper reklamerte etter bare to uker, og det ville medført en urimelig ulempe å utsette arbeidene. Foretaket hadde heller ingen intensjon om å benytte seg av utbedringsretten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for kjøpers andel av utbedringskostnadene på kr 51 563, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 28.9.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet var oppe og avgjort ved forliket, at kjøpers krav var avskåret etter reglene om reklamasjon og selgers utbedringsrett, jf. hhv. avhl. §§ 4-19 og 4-10, samt at det uansett ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at det var inngått

forlik for "feil/mangler ved drenering" og at forliket innebar et "fullt og endelig oppgjør". Det var kjøpers risiko at skadeårsaken og skadeomfanget var en annen enn kjøper antok. Videre forelå det ingen akutt situasjon som tilsa at forholdet måtte utbedres umiddelbart, og det var for sent å reklamere to uker etter at forholdet var utbedret. Et evt. krav var uansett bortfalt ved passivitet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Etter en konkret vurdering kom sekretariatet til at det var mest naturlig å anse vannansamlingen/drenssvikten som et nytt forhold som ikke var omfattet av forliket. Når det gjaldt foretakets reklamasjonsinnsigelse, fant sekretariatet at det ville medført en urimelig ulempe for kjøper å vente med å utbedre forholdet, og at reklamasjonen to uker etter utbedringen var rettidig, jf. avhl. §§ 4-10, og 4-19. Sekretariatet kom videre til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om forliksavtalen avskjærer ytterligere krav fra kjøper knyttet til dreneringen/vannansamling.

Innledningsvis bemerker nemnda at forlikets rekkevidde beror på en konkret tolkning av ordlyden i forliket, samt andre tolkningsmomenter som kan belyse denne.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Den aktuelle forliksavtalen ble inngått etter at foretaket hadde fremsatt et tilbud om "fullt og endelig oppgjør" for "feil/mangler ved drenering".

Slik sekretariatet leser ordlyden i tilbudsbrevet, er denne i utgangspunktet så vidt at den omfatter samtlige feil og avvik knyttet til dreneringen. Som det fremgår av FinKN 2020-758, innebærer ikke nødvendigvis en slik vid formulering fra foretakets side at ethvert nytt mangelsforhold knyttet til den omtalte bygningsdelen er omfattet. I nemndssaken ble det fremsatt et tilbud om "fullt og endelig oppgjør" for "feil på bad" etter at det var avdekket svikt ved toalett og feilmontering av baderomsplater. Kjøpers aksept var ikke til hinder for at kjøper senere kunne kreve dekning for avvik ved rør og el-anlegg på badet, da nemnda mente at avvikene ved rørene og el-anlegget måtte anses som nye forhold.

I FKN 2010-433 heter det at "betydningen av forliket for kjøperens nye krav må vurderes ut fra de reklamasjoner som var grunnlaget for den saken som endte med forliket (...)". Forlikstilbudet må altså vurderes i lys av konteksten det ble gitt i.

I denne saken fremstår det som at mangelsforholdet partene mente å forlike, var opplysningssvikten om at det kun var drenert rundt en tredjedel av boligen. Slik vi forstår partene, ble det på forlikstidspunktet antatt at mangelfull drenering på boligens resterende sider var årsaken til den avdekkede fuktigheten i kjelleren. Det fremstår ikke som at partene forventet at det skulle være feil ved den siden av boligen hvor det ble drenert av faglærte i 2020. Foretakets gjengivelse av selgers forklaring er illustrerende: "når man betaler faglærte til å utføre arbeid, vil det snarere tvert imot gi selger en forventning om at arbeidet er utført fagmessig".

Saken har etter vårt syn likhetstrekk med tilfellet i nevnte FKN 2010-433, hvor det ble inngått rettsforlik etter at kjøper bl.a. hadde reklamert på forhold vedr. isolasjon i taket, vannlekkasje i tak og treødeleggende insekter på loft i den eldre delen av boligen. Kjøper reklamerte senere på feil ved taket i den nyere delen av boligen. I avgjørelsen heter det bl.a. at:

"Det nye kravet gjelder, så vidt nemnda forstår, innertaket på den nye delen av boligen. Nemnda kan ikke se at dette var tema i den reklamasjonen som endte med forlik, og heller ikke i underliggende rapporter til denne. Reklamasjon over tak gjaldt da først og fremst yttertaket på den gamle delen av boligen. Også den nye delen er nevnt i rapporter som var en del av saksanlegget. Det gjaldt likevel bare yttertaket. Reklamasjon over innertaket i den nye delen av boligen må regnes som et nytt forhold eller et nytt krav."

Etter en konkret vurdering har sekretariatet under tvil kommet til at det er mest nærliggende å anse vannansamlingen/drenssvikten som et nytt forhold som ikke er omfattet av forliket. Det betyr at

forliksavtalen ikke avskjærer kjøpers nye krav.

Nemnda har funnet vurderingen krevende, men er kommet til at den er enig med sekretariatet i at forliksavtalen ikke avskjærer kjøpers krav knyttet til forholdene ved drengskummen og overvannsledningen. Slik nemnda ser det, må disse forholdene anses som nye krav som ikke er omfattet av forliksavtalen. Nemnda slutter seg for øvrig til sekretariatets begrunnelse.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at kjøpers reklamasjon er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, samt at selgers utbedringsrett ikke er krenket, jf. avhl. § 4-10. Det vises til sekretariatets grundige drøftelse av disse spørsmålene, som nemnda slutter seg til. Etter nemndas syn ville det altså medført en urimelig ulempe for kjøper å utsette utbedringsarbeidene, jf. avhl. § 4-10 første ledd. Kjøper begrenset for øvrig tapet som kan kreves dekket av foretaket ved at utbedringer ble iverksatt umiddelbart. På denne bakgrunn må det også legges til grunn at kjøpers reklamasjon er rettidig.

Nemnda finner det videre klart at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og tiltrer sekretariatets begrunnelse også på dette punktet. Slik saken er opplyst for nemnda, er det ikke holdepunkter for at kravet er bortfalt grunnet passivitet.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har krevd dekket sin halvpart av kostnadene for utbedring av drengskummen og overvannsledningen, som er kr 51 563. Kravet tas til følge med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2, som også er krevd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).