

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-858

28.11.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – flere forhold – drenering (TG 3), bad (TG 2) – risikoopplysninger – avhl. § 3-2.

En enebolig fra 1967 ble solgt for kr 5,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.4.22. I salgsdokumentasjonen fremgikk det at boligen hadde *"noe behov for oppgradering og vedlikehold"*. Det ble videre opplyst at drenering og bad i kjeller hadde passert anbefalt brukstid, og at det var tegn til fuktproblemer. Drenering var gitt TG 3, mens bad i kjeller var gitt TG 2. Yttervegger, gulv, toalettrom og vannrør/avløpsrør var også gitt TG 2. I tilstandsrapporten var det også beskrevet dårlig ventilasjon i kjeller, og at det var røyket inne i underetasjen i flere år (TG 2). Etter overtakelsen avdekket kjøper flere forhold ved boligen, herunder fuktskader flere steder, røykskader i isolasjon og skader på rør, og reklamerte overfor foretaket. Foretaket avslo kravet, og viste bl.a. til boligens alder og risikoopplysninger gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 372 419, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhendingslova avhl. § 3-2:

- Fukt i kjellergulv
- Fuktskade fra avløpsrør på bad i kjeller
- Fuktskade på soveromsgulv
- Fuktskade på toalettrom
- Mus
- Røykskader i isolasjon
- Skader på rør

Saken gjelder en enebolig i Nordland oppført i 1967.

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

Boligen har noe behov for oppgradering og vedlikehold, se tilstandsrapport og salgsoppgave for detaljert beskrivelse.

STANDARD

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt ut i fra alder, det må likevel påregnes noe utbedringer og oppgraderinger for å nå dagens krav til standard og byggeteknisk utførelse.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 1967, at boligen var et dødsbo, og at selger hadde bodd i boligen i 54 år.

På spørsmål om eiendommen ble solgt med utleiedel, leilighet, hybel eller lignende svarte selger "ja", og skrev at "sokkeleilighet bebos nå av Selger 2". Videre skrev selger under "Tilleggskommentar":

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen ble solgt for kr 5,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.4.22, og overtatt av kjøper den 1.7.22.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere forhold ved boligen, og reklamerte overfor foretaket. Det ble innhentet en skaderapport fra takstmann M. datert 26.7.22, som ble oversendt til foretaket den 12.8.22. Kjøper innhentet deretter en reklamasjonsrapport fra takstingeniør B. datert 15.9.22. Forholdene vil i det videre omhandles hver for seg.

1. Fukt i kjellergulv

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende opplysninger:

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

TG 2 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) Ventilasjonen i etasjen er vurdert til å være ikke tilstrekkelig. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet i gjeldende rom. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.

TG 2 Overflater gulv Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.

TG 3 Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble registrert forhøyede verdier, noe som kan indikere utettheter/funksjonssvikt (Relativ fuktighet ble målt til 89,6 prosent, ved 4,4 celcius).

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det observeres dampsperre i veggen. Det bemerkes at oppbyggingen ikke nødvendigvis er uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden.

Avleiring av salt/kalkutslag observeres på grunnmur/gulv mot grunn (dette vurderes å være et resultat av fuktvandring i konstruksjonen, og tyder på svakheter med dreneringen).

Eksakt årsak er ukjent, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig medvirkende årsak. Ukjent om følgeskader i veggkonstruksjonen er oppstått. For å danne seg et mer komplett bilde av årsak og skadeomfang, bør det gjøres ytterligere undersøkelser. Strakstiltak bør iverksettes. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Drenering

Dreneringen er fra 1990. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensrør. Skrånende tomt.

TG 3 Helhetsvurdering Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, men er vurdert å være fra 1990 ifølge eier. Alder samt symptomer på utilsiktet fuktighet tilsier at forventet gjenværende brukstid er overskredet. Se avsnitt om "Rom under terreng". Dreneringen i denne bygningen vurderes til å være passert anbefalt brukstid og det påvises tegn til fuktproblemer. Det må påregnes kostnader for utbedringer/utskiftninger. Ytterligere undersøkelser anbefales. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, og oppga "Fuktinnslag gamle kjeller – vest".

Etter overtakelsen, innhentet kjøper rapport fra takstingeniør B.:

Info fra H. Sveiseverksted, som har byttet drenering.

Vi gravde opp rundt husets 3 sider som ligger under bakken som krever drenering og avdekket forholdsvis tidlig at eksisterende drenering lå 10-15 cm over kjellergulv og var lagt uten duk eller drenerende masser.

Masser som var tilfylt huset hadde lite eller ingen drenerende effekt og med drenerør som ligger for høyt var dreneringen bortimot ikke eksisterende. På deler av dreneringsrøret var fjellet 5-10 cm over gulv høyde og vi måtte meisle ned i fjellet for å få tilstrekkelig dypde. Drenerørret på husets vestsida lå også med fall ned mot husets hjørne hvor det stoppet naturlig mot husvegg uten utløp. Sitat slutt.

Tilstand Deler av tilfarergulvet har fått betydelige fuktskader. Deler av sponplate og tilfarere, har gått i delvis oppløsning. Fuktskadene har utviklet seg over lang tid. Gjelder rom som er tilstøtende til yttervegg i underetasjen.

Konklusjon, svikt Det foreligger svikt i forhold til referansegrunnlaget. Tilfarergulvet er i strid med god håndverksskikk. Tilfarergulv er ikke oppbygget etter byggeårets krav til godkjent løsning. Selv om tilfarergulvet har fått tilstandsgrad 3, har tilfarergulvet utviklet, betydelige større skader utover normalt, på grunn av byggefeil på tilfarergulv og drenering. Normal levetid er redusert.

... Det foreligger betydelig svikt i forhold til referansegrunnlaget.

Dreneringen var feilmontert. Store deler av røret lå 10-15 cm høyere enn innvendig støpt gulv på grunn av fjell som ikke var sprengt bort. Tilstandsrapporten konkluderer: Alder samt symptomer på utilsiktet fuktighet tilsier at forventet gjenværende brukstid på drenering er overskredet. Årsaken til fukt, er feilmontering av drenering i 1990. Ikke alder

Drenering og tilfarergulv er i vesentlig dårligere stand, enn det kjøperen hadde grunn til å regne med.

Kalkulasjon eks mva. Uten fradrag for levetid.

Tilfarergulv. Kr. 100 035,-

Ny drenering. Kr. 194 500,-

Ekstra arbeid med meisling av fjell: Kr. 43 400,-

Det ble også fremlagt faktura fra H. Sveiseverksted AS på kr 437 163 for bl.a. drenering, datert 21.9.22. Utførende håndverker har forklart at 85 % av ekstraarbeidet var en konsekvens av at forholdene rundt bygget medførte behov for meisling.

Kjøper har krevd dekket kostnader til meisling av fjell på kr 123 888 inkl. mva. for det aktuelle forholdet.

2. Fuktskade fra avløpsrør på bad i kjeller

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Bad – Underetasje

Baderom fra ukjent eksakt årstall. ... Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

VG 2 Helhetsvurdering VG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy slitasjegrad, og behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Tettesjikt, overflater, vann og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Det er antydning til fuktmerker i himlingen. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Innredning har skader/høy slitasjegrad. Basert på ovennevnte forhold er restlevetiden på våtrommet usikker. Tiltak må påregnes.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registreerte avvik er VG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til feil ved vann/avløp. Selger opplyste om "Delvis tett avløp fra sluk – bad – kjellerleilighet". På spørsmål om det var utført arbeid/kontroll på vann/avløp svarte selger "Ja, kun faglært", og opplyste at det ble utført "Spyling sluk/avløp – bad - kjellerleilighet".

Etter overtakelsen, innhentet kjøper rapport fra takstingeniør B.:

Fuktmålinger Ikke utført noen fuktmålinger. Det er synlige lekkasjer fra avløpsrøret.

Omfang Gjelder avløpsrør skjult i konstruksjonen i bad i underetasjen. Under 1 meter

Konklusjon, svikt Det foreligger svikt i forhold til referansegrunnlaget. Det var ikke opplyst om en pågående lekkasje fra avløpsrøret. Avløpsrøret er i vesentlig dårligere stand, enn det kjøperen hadde grunn til å regne med. Avløpsrøret er ikke i forventet stand, ut ifra opplysninger i tilstandsrapport, på kjøpstidspunktet.

Reparasjonsbeskrivelse Kun reparasjon av rørbruddet medtatt. Siden det var påvist fuktmerker i himling i tilstandsrapporten, og hele badet er strippet ned, og planlagt oppgradert. Reparerer tilbake til forventet stand på kjøpstidspunktet. Utbedringen / reparasjonen medfører ikke forlenget brukstid / levetid eller forbedret i standard.

Kalkulasjon eks mva. Uten fradrag for levetid. Kr. 3 950,-

3. Fuktskade på soveromsgulv

I tilstandsrapporten var det opplyst om følgende:

Øvrige rom

... TG 2 Helhetsvurdering Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Det registreres stedwise riper og skader i gulvets overflatemateriale. Det er stedvis knirk i gulvet. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser. Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Lite ventilasjon i etasjen. Deler av overflatene i stue var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig tungt/store mengder inventar. TG2 er valgt i sin helhet for å belyse at bygningsdelene har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

Etter overtakelsen, innhentet kjøper rapport fra takstingeniør B.:

Fuktmålinger Ikke avdekket noe målbar fukt. Gammel skade.

Tilstand Deler av sponplate har fått betydelige fuktskader. Deler av sponplate hadde gått i delvis oppløsning. Fuktskadene har utviklet seg over lang tid.

Svikt Årsaken er en gammel lekkasje. Ukjent tidspunkt. Det har vært en lekkasje fra et kobberør skjult i etasjeskillet. Følgeskadene er ikke tilfredsstillende reparert. Deler av gulvsponplaten skulle vært kappet bort og byttet.

I forhold til referansen har den aktuelle konstruksjonen følgende avvik:
- Svikt i deler av sponplategulvet. Deler av sponplaten, har mistet sin styrke.

Omfang Ca. 1 m²

Kalkulasjon eks mva. Uten fradrag for levetid. Kr. 2 950,-

4. Fuktskade på toalettrom

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflate belagt med gulvbelegg. ... Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Sanitærutstyr / innredning -
Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 Ventilasjon Ingen, eller lite ventilasjon. Tiltak må påregnes.

TG 2 Vannrør Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

TG 2 Avløpsrør Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Etter overtakelsen, innhentet kjøper rapport fra takstingeniør B.:

Fuktmålinger Ikke målbar fukt på befaringsdagen. Fukt har tørket naturlig ut.

Svikt Årsaken er kondens fra toalettet. Kondensvann har rent ned på gulvet og trengt under belegg, og inn i sponplaten på vegg, bak gulvlist.

Hovedårsaken til overflatekondens er vanligvis høy luftfuktighet i kombinasjon med lav overflatetemperatur. I romluft som blir avkjølt lokalt mot en kald overflate, øker relativ luftfuktighet (RF) ved overflaten etter hvert som temperaturen synker, til den når 100 % ved luftas duggpunktstemperatur. Dersom

overflatetemperaturen er lavere enn luftas duggpunktstemperatur, avgir lufta fukt som kondens (dugg) på flaten.

I forhold til referansen har den aktuelle konstruksjonen følgende avvik:

- Fuktskader på gulvet og vegg. Mugg på vegg bak toalett, nederst på veggen.

Omfang Synlige mugg og fukt skader på vegg, ca. 0,5 m². Fukt under belegget. Ca. 0,5 m².

Synlighet Konstruksjonen var inntil de ble åpnet opp av nåværende eier lukket, og de nevnte avvik vil være vanskelig å oppdage, ved en normal besiktigelse før kjøp av boligen. Takstmann som utarbeidet tilstandsrapporten, har sannsynlig ikke oppdaget skaden. Skaden ble oppdaget ved funn av synlig fukt på gulvet, og når gulvlistene ble fjernet.

Kalkulasjon eks mva. Uten fradrag for levetid. Kr. 21 500,-

5. Mus

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

... TG 2 Fasader inkl. kledning Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling. Forebyggende tiltak må påregnes.

Det er ikke montert musesperre bak trekledning.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr.

Etter overtakelsen, innhentet kjøper rapport fra takstingeniør B.:

Referanse Service rapport fra (...)

Rapport beskriver følgende:

Det var tydelig at det har vært aktivitet av mus på loftet en stund. Det var også ei bøtte med en død mus i. Denne var ikke helt tørket inn, så det vil si at aktiviteten er pågående, etter min vurdering. Det var både fersk og gamle avføring. Så dette er ikke et nytt problem. Jeg vil mene at det er stor sannsynligvis at aktiviteten har vært der over tid.

Tilstand Det er foreløpig kun avdekket avføring fra mus, og funnet en død mus. Det er foreløpig ikke avdekket bygningsmessige skader.

Omfang Synlig avføring fra mus på isolasjonen på loftet. Synlig avføring i vegg, under sikringsskap i underetasjen. Skadeomfanget kan være større enn det som allerede er avdekket.

Konsekvens Ytterligere skader kan oppstå, hvis ikke årsaken til at mus har trengt inn, avdekkes og tiltak utføres. Loftet bør ikke brukes til oppbevaring av innbo og løsøre, før mesteparten av avføring er fjernet. Slik at tingene ikke blir infisert av museavføring.

Reparasjons beskrivelse Støvsuging av synlig avføring på loftet og i veggen i underetasjen. Forebygging/bygningsmessige tiltak er ikke medtatt.

Kalkulasjon eks mva. Uten fradrag for levetid. Kr. 13 900,-

6. Røykskader i isolasjonen

I tilstandsrapporten var det opplyst om følgende:

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

... TG 2 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) Ventilasjonen i etasjen er vurdert til å være ikke tilstrekkelig. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet i gjeldende rom. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.

TG 2 Spesielle observasjoner Det er røyket inne i underetasjen i flere år, noe som påvirker både overflater og luftkvaliteten i underetasjen. Tiltak må påregnes.

Etter overtakelsen, innhentet kjøper rapport fra takstingeniør B.:

Tilstand Isolasjonen i etasjeskillet er i svært dårlig stand på grunn av røyklukt.

Svikt På grunn av røyking i underetasjen over mange år, er isolasjonen i etasjeskillet blitt infisert med røyklukt. Partielle misfarging av isolasjonen har oppstått. Røyk har trengt videre opp i vegg i hovedetasjen via elektriskerrør. Infisert isolasjon i vegg og infisert reisverk.

Konsekvens Isolasjonen må byttes på grunn av lukt. Røyklukten i isolasjonen, forsvinner ikke av seg selv. Kan ikke lukkes inn i konstruksjonen. Isolasjon må byttes. Noe treverk luktbhandles.

Reparasjons beskrivelse Bytte isolasjon i etasjeskillet. Bytte isolasjon i vegg i hovedetasjen og luktbhandle reisverk. Tilkomstutgifter er ikke medtatt, da nåværende eier skal bytte himling og åpne vegger. Utbedringen / reparasjonen medfører ikke forlenget brukstid / levetid eller forbedret i standard. Reparerer tilbake til forventet stand på kjøpstidspunktet.

Kalkulasjon eks mva. Uten fradrag for levetid. Kr. 45 775,-

7. Skader på rør

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Bad - 1. etasje

Baderom fra byggeår med oppgraderinger utført på ukjent tidspunkt (i følge huseier).

... TG 2 Helhetsvurdering TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og avvik fra gjeldende forskrifter. Tettesjikt, overflater, vann og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Lokalfall og fallforhold med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn hva som ideelt anbefales. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket.

Vaskerom - 1. etasje

Vaskerom fra byggeår.

... TG 2 Helhetsvurdering TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy slitasjegrad, og behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Tettesjikt, overflater, vann og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran er plassert på bad i underetasje. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Varmtvannsbereder på 285L plassert påbod i kjeller.

TG 2 Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Restlevetiden er usikker.

Trykkstøt i vannrør registreres stedvis i boligen. På sikt kan gjentatte trykkstøt av en viss intensitet gi nedsatt levetid for rør og rørdeler. Tiltak anbefales.

TG 2 Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Konsekvens er usikker restlevetid.

Kjøper fremla etter overtakelsen et tilbud datert 15.9.22 på rørfornyng til kr 148 438 inkl. mva.

Den 16.11.22 reklamerte kjøper over *"Feil med rør under hus"*, hvor kjøper beskrev at *"Det må gjennomføres rørfornyng blant annet som følge av dårlig tilstand, slam, dårlig fall, rust etc."*.

Kjøper innhentet en rapport etter rørinspeksjon fra sakkyndig A. datert 1.12.22:

Hensikt: Utførte rørinspekson for å kartlegg tilstanden på avløpet, og finne løsninger for å forbedre driften over tid.

Stamme 1

Sitat:

Strekket tilhørende stamme 1 er 4,5 meter med en forgrening (ikke i bruk). Stammen og 1 meter av bunnledningen er byttet til plast av tidligere eier. Vidre er det rør fra byggeår bestående av støpejernsrør.

Det er kraftig korrosjon/ slitasje og rustflak har begynt å falle av. Dette skaper en rugglete overflate på rørvegg og høy friksjon som reduserer driften på anlegget, og kan føre til forstoppelse. Bemerket meg også at det har vært delvis tett på rørstrekket.

Anbefalt handling:

Dette kan utbedres ved å meisle opp rør der det er mulig og bytte ut til dagens standard og eventuelt punktrepasjon der rørbytte ikke er mulig. Eller utføre en mekanisk rens og renovere hele rørstrekket.

Stamme 2

Sitat:

Strekket tilhørende stamme 2 er 6 meter fram til ringmur og overgang til plast. Det er en forgrening der stamme 1, sluk bad, kjøkkenstikk og sluk fra vaskerom er koblet på. Stammen er byttet ut til plast av tidligere eier, det er originale rør fra byggeår fra gulvdekket og videre ut til ringmur. Det er kraftig korrosjon/ slitasje og løse rustflak, rørveggen er veldig rugglete og skaper høy friksjon. Kan også tyde på at det har vært delvis tett i dødstrekket.

Anbefalt handling:

Dette kan utbedres ved å meisle opp rør der det er mulig og bytte ut til dagens standard og eventuelt punktrepasjon der rørbytte ikke er mulig. Eller utføre en mekanisk rens og renovere hele rørstrekket.

Kjøkken/bad

Sitat:

Det er en plast-sluk på badet som er koblet på støpejernsrør fra byggeår. Strekket er 0,5 meter og er koblet sammen med kjøkkenstikk. Her er det kraftig korrosjon/ slitasje og mye rust har falt av rørvegg og ligger i bunn av strekket. På kjøkkenstikk er det er kraftig utfelling/ bellegg på rørveg. Kunne ikke lage film grunnet kraftig redusert tverrsnitt. Kom ikke igjennom med inspeksjonskamera.

Anbefalt handling:

Her er det aktuelt med utbytte av rør og sluk. Eventuelt punktrepasjon/ grenforsterkning.

Sluk vaskerom

Sitat:

Det er en sluk fra byggeår i støpejern. Strekket er 8 meter, med to gren fra sluk bad/ kjøkkenstikk og stamme 1. Sluken er koblet på støpejernsrør fra byggeår. Det kraftig korrosjon/ slitasje, og løse rustflak i strekket. Og det er sedimenter i røret som fører til redusert tverrsnitt 15-30%.

Anbefalt handling:

Dette kan utbedres ved å meisle opp rør der det er mulig og bytte ut til dagens standard, og eventuelt punktrepasjon der rørbytte ikke er mulig. Eller utføre en mekanisk rens og renovere hele rørstrekket.

Kjøper har anført at det foreligger mangler ved boligen, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Boligen var ikke i samsvar med det kjøper kunne forvente, og de påberopte forholdene gikk utover hva kjøper måtte påregne i lys av opplysningsbildet ved salget. Kjøper har bl.a. påpekt at det måtte vektlegges at fukt i kjeller skyldtes feilkonstruksjon, og ikke alder. Kjøper hadde ikke krenket selgers utbedringsrett, jf. avhl. § 4-10.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 372 419, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 3-1 fjerde ledd, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-10. Det ble gitt klare risikoopplysninger om de aktuelle bygningsdelene, og de avdekkede forholdene måtte anses å være innenfor det som var påregnelig ved salget. Vedrørende avvik ved dreneringen ble dette utbedret lenge før foretaket hadde anledning til å ta stilling til selgers utbedringsrett, jf. avhl. § 4-10, og kjøper kunne dermed ikke gjøre en eventuell mangel gjeldende.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at de anførte forholdene ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, og viste i hovedsak til opplysningene som ble gitt i forbindelse med salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet følgende forhold: fukt i kjellergulv, fuktskade fra avløpsrør på bad i kjeller, fuktskade på soveromsgulv, fuktskade på toalettrom, mus, røykskader i isolasjon, og skader på rør.

Når det gjelder fukt i kjellergulvet, kom sekretariatet til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Sekretariatet fremholdt følgende:

Ved salget ble både drenering og konstruksjonene i rom under terreng vurdert til TG 3, som følge av funn av fukt. Takstmannen vurderte at fuktproblematikken tydet på "svakheter med dreneringen", "problemer med dreneringen" og at "forventet gjenværende brukstid [for dreneringen] er overskredet". Takstmannen opplyste videre at svikt i dreneringen sannsynligvis var en medvirkende årsak, men at eksakt årsak bak fukten var ukjent. Det ble vist til risiko tilknyttet oppbyggingen av den innvendige konstruksjonen, mulig utettheter/funksjonssvikt ved våtsone i tilstøtende rom, og at det burde gjøres ytterligere undersøkelser for å danne seg et "mer komplett bilde av årsak og skadeomfang". Takstmannen anbefalte deretter strakstiltak for rom under terreng og opplyste at dreneringen måtte utbedres, og presenterte "Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 – 300 000" både for dreneringen og for avvik ved konstruksjonen i rom under terreng.

Etter sekretariatets oppfatning måtte kjøper dermed ta høyde for at det forelå fuktproblematikk i underetasjen, hvor dreneringen fremsto utilstrekkelig, og strakstiltak burde utføres både innvendig og utvendig. Totalt måtte kjøper ta høyde for at kostnadene i alle fall kunne bli mellom kr 200 000 – 600 000 for innvendige og utvendige arbeider samlet sett. Videre opplyste takstmannen at årsak og skadeomfang var ukjent, og at ytterligere undersøkelser måtte gjennomføres for å avklare dette. Det forelå altså en usikkerhet tilknyttet årsak bak svikt i dreneringen og fuktproblematikken, og kjøper overtok dermed en betydelig risiko for årsak og skadeomfang. Etter sekretariatets oppfatning måtte det av den grunn fremstå noe uavklart hva den konkrete årsaken bak dreneringssvikten var, og kjøper måtte etter vår vurdering påregne at svikten kunne skyldes både alminnelig slitasje og konstruksjonsfeil, eventuelt en kombinasjon av disse.

Vi forstår det slik at det nå er avdekket at dreneringen ble montert mangelfullt da den ble etablert, men vi kan altså ikke se at dette går utover hva kjøper måtte påregne i lys av opplysningsbildet ved salget. Det er videre fremlagt en faktura for bl.a. dreneringsarbeidet på totalt kr 437 163 inkl. mva., og vi finner også at kostnadene ligger innenfor hva kjøper måtte påregne ved salget. Sekretariatet forstår det slik at fakturaen også gjelder andre arbeider tilknyttet utskiftning av vann- og avløpsledninger, som altså ikke gjelder dreneringsarbeidet. Det vises videre til at takstmannens sjablongmessige prisanslag kun er veiledende, og at kjøper må ta høyde for at kostnadene kan bli noe høyere eller lavere i lys av markedspris og personlige valg. I lys av opplysningsbildet ved salget måtte også kjøper påregne at kostnadene var uavklarte, hvor det forelå en usikkerhet tilknyttet skadeårsak og skadeomfang.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Foranlediget av kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, bemerkes at nemnda ikke finner å kunne tillegge avgjørende vekt på at det foreligger en konstruksjonsfeil ved dreneringen. Det vises til det samlede opplysningsbildet ved kjøpet, som klart tilsa at det var påregnelig med fuktproblematikk i underetasjen og at dreneringen måtte utbedres. Nemnda er også enig med sekretariatet i at utbedringskostnadenes størrelse ikke overskrider hva som var påregnelig ut fra opplysningsbildet ved kjøpet.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 for noen av de øvrige anførte forholdene. Det vises til sekretariatets begrunnelse på disse punktene, som nemnda slutter seg til. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda bemerker at den heller ikke, når alle forholdene ses under ett, har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Avgjørelse er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).