

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1186

19.12.2024

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

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

Ny avhendingslov – 50 år gammel bolig – vannlekkasje i kjeller – TG 2 – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig fra 1972 ble solgt for kr 3,48 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.5.22. I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt TG 2, og noe TG 3. Rom under terreng ble gitt TG 2, og det ble opplyst at det var påvist høyt fuktnivå i kjeller. Det ble videre opplyst at drenering hadde svært begrenset effekt, og at det hadde kommet inn ca. 1 meter vann etter ekstremvær i 2019 og 2021. Videre ble vannrør fra byggeår gitt TG 2, og det ble opplyst om at røropplegget burde holdes under oppsikt. Takstmannen opplyste også at skader plutselig kunne oppstå på eldre anlegg, og at det ikke kunne utelukkes at vannrør måtte skiftes innen rimelig tid. Etter overtakelsen opplevde kjøper flere store vannlekkasjer i kjelleren, som følge av brudd i røropplegget. Kjøper anførte at forholdene utgjorde avvik fra hva kjøper kunne forvente grunnet omfanget av vannlekkasjene, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt en rekke risikoopplysninger før salget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 118 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vannlekkasjer i kjeller, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Østfold oppført i 1972.

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

Lettstelt og praktisk enebolig på 1 plan med kjeller. Belliggende i enden av blindgate. Fremstår som lys og tiltalende med god standard. Romslige oppholdsrom og gjennomgående har huset en god atmosfære.

I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"), og noe TG 3 ("Store eller alvorlige avvik"). Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt "mørk" TG 2 grunnet skjevheter.

Rom under terreng ble gitt "mørk" TG 2, og takstmannen opplyste bl.a. at det var påvist fukt og fuktgjennomtrengning i kjellergulv og høyt fuktnivå i trevegger i kjeller.

Vannrør av kobber fra byggeår ble gitt "mørk" TG 2, og takstmannen opplyste at vannrørene begynte å bli gamle og at røropplegget burde holdes under oppsikt med jevne mellomrom. Takstmannen opplyste også at skader plutselig kunne oppstå på eldre anlegg, og at det ikke kunne utelukkes at vannrør måtte skiftes innen rimelig tid.

Avløpsrør av PVC og soil ble gitt "mørk" TG 2. Takstmannen gjorde bl.a. oppmerksom på at dette var en risikokonstruksjon og at rørene trolig var fra byggeår og begynte å bli gamle.

Drenering ble gitt "mørk" TG 2, og takstmannen opplyste:

Dreneringen er trolig fra byggeår. Ikke kontrollert av takstmann. Dersom den skal kontrolleres kan dette gjøres med Tv kontroll. Det er kontret en drens/overvannspumpe i kjellergulvet.

(...) Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Normal levetid for drenering er fra 20-60 år. Normal tid for vedlikehold av drensledning er fra 1-5 år. Det er ingen synlig drensplast/fuktsikring rundt grunnmuren. Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det kom ca 1 m vann i kjeller 09.09.2019 og i 2021 etter ekstremvær. Kjeller ble tørket ut av forsikringen og innredet som egeninnsats opplyses det.

(...) Dreneringen begynner å bli gammel det er fuktutslag på innsiden av grunnmur. Det kan ikke utelukkes at det må dreneres om.

Grunn og fundamenter ble gitt "mørk" TG 2. Takstmannen bemerket bl.a. at det var fukt/saltutslag på innsiden av grunnmur, samt sprekkdannelser i grunnmur.

Terrengforhold ble gitt TG 3, og takstmannen bemerket at terreng falt inn mot bygning. Takstmannen kostnadsestimerte terrengjusteringer til kr 50 000-100 000. Utvendige vann- og avløpsledninger ble også gitt "mørk" TG 2.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2005. I egenerklæringen opplyste selger bl.a.:

Vann i kjelleren 2019 og 2021, det har blitt ordnet med. Godkjent befaringsrapport av forsikringsselskapet klp.

Selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende, og opplyste:

Det var tett i rørene til X. kommune. Det har blitt ordnet.

Boligen ble solgt for kr 3,48 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.5.22, og overtatt av kjøper den 27.5.22.

Fra august 2022 opplevde kjøper flere store vannlekkasjer i kjelleren. Dette ble først knyttet til sviktende drenering.

Kjøper engasjerte takstmann S. for å gjøre en vurdering av skaden, og fra hans skaderapport av 16.5.23 hitsettes:

Kjøper har hatt gjentatte vannlekkasjer i kjeller etter overtakelse. Det har ifølge opplysninger fra kjøper vært minst seks saker med vann i kjeller: 1.8.2022, 9.8.2022, 14.9.2022, 17.10.2022, 25.10.2022 og 20.12.2022.

(...)

Det foreligger skaderapporter fra flere fagkyndige som i all hovedsak peker på manglende drenering rundt huset som utslagsgivende årsak til vannskadene. Kjøper engasjerte et firma for å drenere rundt huset. Arbeidet ble startet 7.10.2022 og utført av byggefirma K. Arbeidene er dokumentert og faktura på utført arbeid pålydende 101 250 kr er vist undertegnende.

Kort tid etter at dreneringsarbeidene var fullført oppstod det nye lekkasjer. Dette skjer tre ganger: 17.10.2022, 25.10.2022 og 20.12.2022. Det ble på dette tidspunktet uklart hva årsaken til lekkasjene kunne være, da hele huset hadde ny drenering utført av fagkyndige.

Kjøper mistenkte rørbrudd eller feil på ledningsnett som årsak til lekkasjene. Kommunen ble kontaktet og utredning startet. 24.11.2022 fikk kjøper følgende e-post fra kommunen (e-post om brudd på overvannsledning).

Etter at bruddet på overløpsledningen ble ordnet i november 2022 ble det nok en gang oversvømmelse i kjelleren i desember 2022. For å finne årsaken startet derfor kjøper opp arbeidet med å pigge den støpte

betongsålen i kjeller 20.12.2022. Der fant kjøper rørbrudd på et avløpsrør under gulvstøpen i kjeller, lokalisert nærme trappeløpet og drenskum. Dette røret er nå erstattet og det er ikke registrert flere lekkasjer. Det ødelagte avløpsrøret ble vist under befaring.

KONKLUSJON REKLAMASJONSPUNKT 3: ÅRSÅK TIL LEKKASJER I KJELLER

I (boligen) er årsaken til lekkasjene sammensatt av flere forhold:

- Den utvendige dreneringen var ikke-eksisterende
- Brudd på kommunens overløpsledning med påfølgende tilbakeslag i kjeller
- Brudd på avløpsrør på utsiden av huset (dokumentert under dreneringsarbeidet)
- Brudd på avløpsrør under støpt gulvsåle inne i kjeller (dokumentert av kjøper)
- Defekt drensopumpe i kum
- Avløp fra vaskerom var ført til drenskum (fortetning av kalk, såperester o.l.)
- For liten overhøyde på koblingen til det kommunale avløpsrøret
- Drensrøret lå høyere enn anbefalt (dårlig avrenning) og hadde redusert kapasitet
- Fundamentet var ikke sikret mot kapillær transport fra underlaget

Dette er alle faktorer som etter all sannsynlighet har bidratt til økt trykk og belastning på konstruksjonen og røranlegg. Men, det var først da brudd i avløpsrør under støpt dekke ble oppdaget og reparert at vannlekkasjene opphørte. Det konkluderes derfor med at rørbruddet i boligen var den utslagsgivende årsaken til de gjentatte lekkasjene i kjelleren.

OPPDATERING: Kjøper har vært nødt til å bekoste utbedringer av kjeller av egen lomme. Det er fremvist flere titalls kvitteringer og fakturaer som dokumenterer faktiske påløpte kostnader. Mye kan direkte relateres til arbeider og materiell som var nødvendig for å sette kjelleren tilbake til kontraktsmessig stand – altså slik den fremstod på befaring. Annet er valgte oppgraderinger/endringer og inkluderes derfor ikke i en kostnadskalkyle.

Samlede utbedringskostnader, som inkluderte dreneringsarbeider, fjerning av eksisterende støp og ny gulvstøp, tømmerarbeider, el-arbeider og rørlegger, ble estimert til kr 1 118 750 inkl. mva.

Kjøper reklamerte til foretaket den 26.5.23.

Kjøper har fremlagt skaderapporter i forbindelse med vannskadene fra selgers eiertid av henholdsvis 8.1.20 og 22.10.21, og fra sistnevnte rapport hitsettes bl.a.:

Vi vet ikke helt grunn her, men det er avdekket av kommunalt avløp ligger ca 70cm over kjeller gulv. Det er beskrevet at det har vært tilbakeslag fra sluk til vaskerom , men det er ikke koblet til kommunalt avløp, Det er heller ikke forbindelse fra dette sluk til kum med drensopumpe som pumper grunnvann opp til kommunal avløp. Konklusjon her er tilbakeslag på en gammel overvannsledning fra sluk på vaskerom, vi pr nå ikke vet hvor går og har utløp

(...) Tilbake til,1. sept 2019 fikk kjelleren og mange andre 100 kjellere i [Sted] store skader. Denne kjelleren som mange andre gamle kjellere har ikke en god nok løsning for håndtering av overvann, slik at den kan innredes til boligrom. Her er det nok ikke et overvanns system i det hele tatt. Men kjelleren her er veldig god som, lager og evt. vaskerom hvis slukløsning utbedres med grå fra det inn på en pumpeløsning.

(...) Oppsummering

Kjeller avløp og overvann er ikke utført på en måte som gjør at kjeller kan beregnes å holde seg tørr. Dette vil være en kjeller som kan få samme problem med jevne mellom rom, avløp, mangel på overvannsnett under kjeller. Topografien med fall på store flater, veier og jordene ned mot eiendommen er også negativ ved mye nedbør og overvann. Forsikringstaker har koblet ut sluk ut fra vaskerom og tett dette innvendig. Men dette avløpet bør en forsøke å avdekke utvendig også, og koble det helt ut der. Gjøres ikke det er foirsatt en større risiko for at vann trenger inn i kjeller. Utvendig taknedløp må føre vekk fra husveggen på en bedre måte.

Foretaket har fremlagt rapport og brev fra kjøpers bygningsforsikring Fremtind datert 29.8.22 og 29.9.22. Foretaket har vist til at kjøper fikk avslag for dekning hos Fremtind ettersom det var gitt uriktige opplysninger ved skadeoppgjøret, jf. fal. § 8-1 fjerde ledd, og forsikringen hadde blitt sagt opp.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har vist til at rørene i boligen ble gitt TG 2 grunnet alder, men at det ikke ble gitt konkrete opplysninger om symptomer på svekkelse eller behov for utbedringstiltak. Kjøper har også anført at selger har tilbakeholdt opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har vist til at skaderapportene fra selgers eiertid viste at selger var kjent med et konkret utbedringsbehov.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 118 750.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var dokumentert hva som var årsak til rørbruddet, og heller ikke dokumentert at forholdet stammet fra selgers eiertid, jf. avhl. § 2-4. Foretaket har videre bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket kunne ikke se at rørbruddet eller de skisserte utbedringene fremsto som et klart avvik fra hva kjøper objektivt sett kunne forvente av boligen. Selger har videre lojalt opplyst om at det hadde vært vann i kjelleren ved to anledninger, og det var opplyst om målbar fukt i kjeller som burde undersøkes nærmere. Etter foretakets oppfatning var tilstandsrapporten dekkende med tanke på risiko for skadepotensiale.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Hovedsakelig viste sekretariatet til at det var gitt omfattende risikoopplysninger om vann og fukt i kjelleren, at boligen var 50 år gammel, og at det var gitt opplysninger om at røranlegget burde holdes under oppsikt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet vannlekkasje i kjelleren til en bolig oppført i 1972.

Nemnda har funnet vurdering av mangelsspørsmålet krevende og har delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Vårheim – bemerker:

Flertallet viser til sekretariatets vurdering, hvor det heter:

Det er her tale om en bolig fra 1972, og som var 50 år gammel ved salget. I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt "mørk" TG 2, og noe TG 3. Takstmannen opplyste bl.a. at det var registrert fukt i kjeller (rom under terreng), og takstmannen nevnte bl.a. kapillært oppsug fra grunn som mulig årsak, og anbefalt ytterligere undersøkelser. Takstmannen påpekte bl.a. at avløpsrørene var en risikokonstruksjon da de begynte å bli gamle, og påpekte at røranlegget burde holdes under oppsikt, og at utskiftning av innvendige avløpsrør ikke kunne utelukkes. Når det gjaldt dreneringen bemerket takstmannen bl.a. at det ikke var tegn på utvendig fuktsikring, og at det ut ifra observasjoner var konstatert at drenering/tettesjikt hadde funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Takstmannen opplyste at det i 2019 og 2021 hadde kommet inn 1 m vann i kjeller etter ekstremvær. Det ble også konstatert fuktutslag på innsiden av grunnmur. Terrengforhold ble gitt TG 3 grunnet fall mot bygning (kostnadsestimat kr 50 000-100 000). Utvendige vann- og avløpsledninger var ikke kontrollert, men takstmannen bemerket at det ikke kunne utelukkes snarlig utskiftning grunnet alder. I egenerklæringen opplyste selger bl.a. om vann i kjeller i 2019 og 2021, samt at det tidligere hadde vært tilbakeslag av avløpsvann som følge av tette rør hos kommunen.

Etter overtakelse har kjøper reklamert som følge av gjentatte tilfeller av vann i kjelleren. Det fremgår av skaderapporten fra takstmann S. at årsaken til lekkasjer er sammensatt av flere forhold, herunder manglende/ikke eksisterende drenering, brudd på kommunens overløpsledning og tilbakeslag, brudd på avløpsrør på utsiden av huset og inne i kjeller, defekt drensoppe i kum, avløp fra vaskerom, kapillær transport fra underlaget mm. Takstmann S. mente likevel at det var rørbruddet i boligen som var den utslagsgivende årsaken til de gjentatte lekkasjene i kjelleren.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det ikke foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Det ble ved salget gitt omfattende risikoopplysninger om boligen, og etter vårt

syn var det følgelig påregnelig med nærmere undersøkelser og tiltak knyttet til fukt i kjeller. Det ble i tilstandsrapporten også påpekt funksjonssvikt/begrenset effekt knyttet til boligens fuktsikring/drenering, samt bemerket at fukt også kunne komme fra kapillært oppsug fra grunn. Utskiftning av rør var etter vårt syn også påregnelig på bakgrunn av røranleggets alder (50 år). Utbedringskostnadene som fremgår av rapporten fra takstmann S. knytter seg i hovedsak til dreneringsarbeid, utskiftning av rør og utbedring av gulv mot grunn som etter sekretariatets syn var påregnelige kostnader i lys av boligens alder, synlige tilstand og opplysningene ved salget.

Sekretariatet kan heller ikke se at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7. Selger opplyste at det tidligere hadde vært tilfeller av vann i kjeller. I tilstandsrapporten ble det gitt omfattende risikoopplysninger om boliger, herunder bl.a. fukt i kjellergulv, mur og vegger i kjeller, manglende fuktsikring og sviktende drenering, ugunstige terrengforhold og eldre røropplegg. På bakgrunn av det samlede risikobildet kan vi vanskelig se at nærmere opplysninger om innholdet i skaderapportene fra 2019 og 2021 ville ha innvirket på avtalen i dette tilfellet. Som det også ble påpekt i skaderapporten fra takstmann S., er det tale om flere samvirkende årsaker til fuktproblemene i kjelleren.

Flertallet er enig i dette og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Flertallet vil likevel bemerke at slik saken er opplyst, må det legges til grunn at selger har underkommunisert informasjonen som var gitt i skaderapportene fra vanninntrengningen i 2019 og 2021.

Skaderapportene synes heller ikke fremlagt ved salget. Men selv om flertallet er kommet til at det er gitt noe ufullstendige opplysninger ved salget, kan flertallet ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7 sett i lys av det øvrige opplysningsbildet. Det vises til gjennomgangen i sekretariatets vurdering av de omfattende risikoopplysningene som var gitt om både boligens alder, fukt i kjelleren, dreneringen, terrengforholdene og avløpsrørenes tilstand.

Flertallet er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Mindretallet – Sørliie – bemerker:

Mindretallet har kommet til et annet resultat og bemerker: Mindretallet er av den oppfatning at til tross for at eiendommen er solgt med betydelige risikoopplysninger, så foreligger det en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Mindretallet viser her til tilbakeholdte skaderapporter med relevante konkrete risikoopplysninger, samt de til dels positive opplysningene om hva som har "blitt ordnet" i egenerklæringsskjemaet. Det vises spesielt til skaderapporten datert 22.10.21 hvor det i oppsummeringen fremgår at:

Kjeller avløp og overvann er ikke utført på en måte som gjør at kjeller kan beregnes å holde seg tørr. Dette vil være en kjeller som kan få samme problem med jevne mellom rom, avløp, mangel på overvannsnett under kjeller. (...) Forsikringstaker har koblet ut sluk ut fra vaskerom og tett[et] dette innvendig. Men dette avløpet bør en forsøke å avdekke utvendig også, og koble det helt ut der. Gjøres ikke det er foirsatt en større risiko for at vann trenger inn i kjeller. Utvendig taknedløp må føre vekk fra husveggen på en bedre måte.

Her pekes det på konkrete problemer som fremdeles ikke er løst, og som vil være av klar interesse for den gjengse kjøper å få opplysninger om. Disse opplysningene gir etter mindretallets syn en beskrivelse av et mer alvorlig og uavklart risikobilde enn selgerens beskrivelser i egenerklæringsskjemaet og øvrig salgsdokumentasjon. Mindretallet finner ikke grunn til å ta stilling til prisavslagskravet.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørliie (forbrukerrepresentant).