

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-16

9.1.2024

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

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

Ny avhendingslov – flere forhold – septiktank, fukt, avløpsrør, mv. – risikoopplysninger – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført i 1977 ble solgt for kr 2,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.7.22. I tilstandsrapporten var krypkjeller gitt TG 3, og det ble også påpekt fukt, synlig vann og mangelfull fuktsikring. Avløpsrør var gitt TG 2, og det var opplyst om at boligen var tilknyttet offentlig avløp via privat avløpsledning. Videre fremgikk det at annekset var bygd ved egeninnsats, og var en enkel konstruksjon som bar preg av slitasje og behov for vedlikehold og oppgradering. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere avvik, herunder utvendig septiktank, fukt i bjelkelag og entre, ufagmessig utførelse av avløpsrør og avfall i vegger og gulv i annekset. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at forholdene utgjorde en mangel. Foretaket avslo kjøpers krav under henvisning til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at septiktanken utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 434 430.

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 avhl. §§ 3-2 og 3-7:

- Septiktank
- Fukt i bjelkelag og entre
- Ufagmessig utførelse av avløpsrør
- Avfall i vegger og gulv i annekset

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1977.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Tg:3 – Krypkjeller

Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er påvist andre avvik:

Isolasjon og enkelte stubbloftsplater har løsnet. Det er observert fuktmerker rundt rør- gjennomføring i stubbloftet.

(...)

Synlige avløpsrør i: Plast. (TG:2)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

(...)

Krypkjeller – TG:3

Det er påvist vann i krypkjeller som er tegn på manglende fuktsikring/ drenering på utsiden av muren..

Isolasjon og enkelte stubbloftsplater er ikke tilstrekkelig festet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

- Det er påvist andre avvik:

Isolasjon og enkelte stubbloftsplater har løsnet. Det er observert fuktmerker rundt rør- gjennomføring i stubbloftet.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

(...)

Utvendige vann- og avløpsledninger TG:2

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

(...)

Drenering – TG:2

Ingen synlig grunnmursplast. Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

(...)

Ringmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

(...)

Terrengforhold – TG:2

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Tiltak

- Tiltak:

Viktig å lede vann fra taknedløp og terreng bort fra bygning.

(...)

Anneks: Bygningen har skjevheter. Oppgraderinger og utskiftninger må påregnes om man ønsker en frostsikker konstruksjon. Deler av annekset er lydisolert og innredet som en slags "man cave".

(...)

Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger av anneks. Kjøper bærer risikoen og eventuelle kostnader dersom kommunen krever tilbakestillelse, endringer eller søknader for godkjenning av dette.

(...)

Byggeår

2010

Kommentar

Opplyst i tidligere takst.

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men bærer noe preg av slitasje og behov for vedlikehold/oppgradering.

(...)

Annekset/ uthus oppgraderinger og utskiftninger må påregnes om man ønsker en frostsikker konstruksjon.

(...)

Beskrivelse

Fundamentert på lettklinkerblokker. Yttervegg i isolert bindingsverk. Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Liggende og stående utvendig trekledning. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall og plast. Ytterdør i tre. Innlagt strøm. Forenklet byggverk og fundamentering. Bygningen har skjevheter. Arbeidet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

Eier opplyser at bygget er utført som egeninnsats og at det er gjenbruk av eldre byggematerialer. Oppgraderinger og utskiftninger må påregnes om man ønsker en frostsikker konstruksjon. Bygningen er plassert på nabotomt iflg. situasjonskart. (Se lovliggheit)

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1993.

Boligen ble solgt for kr 2 450 000 ved kjøpekontrakt datert 1.7.22, og overtatt av kjøper 1.9.22.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over septiktank på eiendommen, fukt i bjelkelag og entre, ufagmessig utførelse av avløpsrør og søppel i vegg/gulv i anneks.

Kjøper innhentet en skaderapport datert 15.12.22:

1. Råte/feil i konstruksjon under hus –råte

Kjøper forteller at han ved fjerning av gulvteppe avdekker en luke ned til under gulv. Fukt/råte oppdaget under gulv, samt ufagmessig avløpsrør. Råteskade etter et reparert rørbrudd, der fuktskaden ikke ble tørket ut før konstruksjonen ble lukket.

Sum inkl. mva.: Kr 81930,69

2. Feil i konstruksjon under hus - Feil ved avløpsrør

Kjøper forteller at han ved fjerning av gulvteppe avdekker en luke ned til under gulv. Fukt/råte oppdaget under gulv, samt ufagmessig avløpsrør.

Avløpsrørene er fra byggeår og er ufagmessig utført, mangler klammer og har risiko for lekkasjer.

Sum inkl. mva.: Kr 12500,-

3 3. Mugg/Råte/Sopp ved vinduer

Kjøper oppdager at det er sterk forekomst av mugg/råte ved/rundt vinduer.

Fukt og overflatemugg kommer av dugg på vinduer innvendig som følge av manglende ventilasjon i kombinasjon med vinduers isolasjonsevne ved byggeår.

Sum inkl. mva.: Kr 0,-

4 4. Ventilasjon i ringmur

Kjøper har avdekket mangler ved ventilasjon i ringmur.

Sum inkl. mva.: Kr 4815

5 Takstrapport Sum inkl. mva.: Kr 22500,-

TOTAL SUM UTBEDRING INKL.MVA Kr 121 745,69.

Kjøper innhentet også et pristilbud på kr 317 500 datert 6.11.22, hvorav posten "*fylle septik med pukk*" ble angitt til kr 37 500 inkl. mva.

Kjøper innhentet videre en rapport fra R. Bygg og Anlegg AS. En fagkyndig vurderte bl.a. utvendig septiktank:

I dag står det igjen en tideligere septik tank som har blitt forbi koblet, da avløpet skulle en gang i tiden videreføres til det kommunale anlegget. Som dagens løsning viser. Så er røret kun videreført igjennom og kummen står som den var da den var i drift.

Man kan se tydelig at kummen samler grunnvann, som overflytter røret. Dette er et tydelig tegn på at terrenget består av tette jordmasser med lav vannlednings evne, og at kummen er lekk.

(...)

Oppgaven ved denne befaringen, er å se om det er fare for at ting kan ta skade av dagens løsning.

Topp avløpsrøret er ca. 135cm under topp kum. Dette betyr at røret er i frost utsatt terreng, og med tanke på at plassen brøytes om vinteren vil telen strekke seg ekstra dypt.

Som beskrevet ovenfor, så er røret omgitt i svært tette masser som holder på vannet. Dette gir grunnlag for kraftig frost spreng, som kan skade rør og eventuelt fryse innholdet. Da kummen er overfylt med vann, vil det være en fare for at vannet fryser og kan skade rør og innhold.

Dagens standard krever at nye rør legges i en dybde på min. 2m der snøen blir ikke blir liggende. For å være sikker på at man unngår frost. Ellers må det legges ned mark isolasjon, for å heve frost grensen. For mere eksakte data i lokale terreng, kan data hentes ut i fra Sintef sitt datablad 451.021

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger er ikke kjent med de påreklamerte forholdene. Hva gjelder annekts vises det til at det ikke er søppel i vegger og gulv, men som det fremgår av tilstandsrapporten "gjenbruk av eldre byggematerialer". Selger

forklarer at han ikke har noen byggfaglig kompetanse, og han har derfor ingen forutsetning for å kjenne til avvikene kjøper har reklamert over.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Selger måtte ha vært kjent med de anførte forholdene og dermed misligholdt opplysningsplikten. Kjøper anførte at det ikke var gitt opplysninger om ufagmessig utbedring av tidligere lekkasje i entre. Videre anførte kjøper at det uansett forelå et avvik fra kjøpers berettigede forventninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 434 430, jf. avhl. § 4-12, inkludert takstutgifter på kr 22 500.

Forsikringsforetaket har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller et avvik fra det forventbare, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har bl.a. vist til at forholdene var ukjent for selger, og at det ble gitt omfattende risikoopplysninger ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at de anførte forholdene, med unntak av septiktanken, ikke avvek fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Det var heller ikke holdepunkter for at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom imidlertid til at utvendig septiktank utgjorde en kjøpsrettslig mangel etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet at det er septiktank på eiendommen, fukt i bjelkelag og i entreen, ufagmessig utførelse av avløpsrør, og avfall i vegger og gulv i et annekset.

Nemnda tar først stilling til om det er gitt ufullstendige opplysninger etter avhl. § 3-7 når det gjelder avløpsrørene og annekset.

Når det gjelder anførselen om ufagmessigheter ved avløpsrørene, har selger bestridt kjennskap til forholdet og nemnda kan ut fra sakens dokumenter ikke se at det foreligger klare holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til manglende "klammer" og dermed en forhøyet risiko for lekkasjer. Det vises i denne forbindelse også til at det må legges til grunn at avløpsrørene er fra byggeåret. Nemnda er enig med sekretariatet i at kunnskapsvilkåret ikke er oppfylt.

Hva gjelder søppel i gulv og vegger i annekset, fremholdt sekretariatet:

Når det kommer til anført søppel i gulv og vegg i annekset så har vi vært mer i tvil. Vi forstår det slik at annekset ble oppført i selgers eiertid og vi legger dermed til grunn at kunnskapsvilkåret må anses oppfylt, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Vi mener at en selger som et utgangspunkt plikter å opplyse om avfall som er pakket inn i gulv og vegger. I denne aktuelle saken har vi imidlertid falt ned på at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Bakgrunnen er nettopp at andre opplysninger om det aktuelle annekset etter vårt syn tilsier at det er lite sannsynlig at opplysningen ville hatt betydning for avtalens innhold. Ved salget fikk kjøper presentert opplysninger om at bygget var en enkel konstruksjon som bar preg av slitasje og behov for vedlikehold og oppgradering. Videre at konstruksjonen ikke var frostsikker, hadde skjevheter og at utførelsen bar preg av manglende håndverksmessig utførelse. Endelig at selger hadde utført annekset ved egeninnsats med bruk av eldre byggematerialer, samt at bygget sto ulovlig på nabotomten uten nødvendige kommunale godkjenninger. Kjøper måtte dermed ta høyde for en så betydelig risiko knyttet til standard, nødvendige tiltak og fremtidig bruk, at vi finner det lite sannsynlig at en tilleggsopplysning om de anførte forhold ikke kan anses å ha hatt betydning for kjøpsavtalens innhold. Innvirkningsvilkåret er følgelig ikke oppfylt, jf. avhl. § 3-7 andre pkt.

Nemnda er enig i dette. Det er ikke anført noe i kjøpers nemnsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan følgelig ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Fra sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet siteres:

Etter en konkret vurdering kan vi ikke se at de anførte forholdene, med unntak av septiktanken, avviker fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente basert på det samlede opplysningsbildet som ble presentert i forkant av salget. Når det gjelder annekset vil vi vise til de momenter vi vektla under vurderingen av innvirkningsvilkåret under avhl. § 3-7, og som også blir avgjørende for denne vurderingen.

Krypekjeller var gitt TG 3, og det ble påpekt fukt, synlig vann og mangelfull fuktsikring. Skader i tilliggende konstruksjoner ligger dermed også innenfor det kjøper måtte forvente. Når det gjelder de andre mindre forholdene som nevnes i kjøpers fagkyndigrapport, må både alder og opplysningene som ellers ble gitt tilsi at mindre tiltak ligger utenfor det som kan påberopes som kjøpsrettslige mangler.

Vi har imidlertid kommet til at utvendig septiktank utgjør et kjøpsrettslig avvik etter avhl. § 3-2 første ledd. Bakgrunnen er at kjøper ble presentert opplysninger om at eiendommen var tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Det var ingenting som tilsa at avløpet var koblet via en eldre septiktank, med den dokumenterte skaderisikoen som foreligger knyttet til frost og skader. Kjøper måtte riktignok ta høyde for avløpsrør fra byggeår som var vurdert til TG 2, men hvor det ikke var behov for utbedringstiltak. Selv om det på sikt var forventbart med oppgraderinger av avløpsrørene, var ikke en merkostnad for utbedring og/eller fremtidig fjerning av septiktanken noe som ble presentert som en risiko for kjøper. Vi mener dermed forholdet utgjør et kjøpsrettslig avvik, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Se til sml. FinKN 2023-110, FinKN 2022-72, FinKN 2022-73 og FinKN 2021-516.

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon og grundige drøftelse på disse punktene. Foretaket har ikke kommet tilbake til saken. Når det gjelder kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, så bemerker nemnda at den forstår sakens dokumenter slik at det er krypkjeller også under entreen. Selv om det ikke var opplyst om at det tidligere hadde vært et rørbrudd som ikke var utbedret på en fagmessig måte, kan ikke nemnda se at fukt- og råteskadene som er avdekket i entreen avviker fra det kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget.

Slik nemnda ser det, foreligger det følgelig en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til septiktanken. Det er ikke grunnlag for mangelsansvar etter bestemmelsen når det gjelder de øvrige anførte forhold.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda legger til grunn at kostnadene knyttet til utbedring av det mangelfulle forholdet er kr 37 500. Det er ut fra de foreliggende opplysningene ikke grunnlag for standardhevingsfradrag eller fradrag for forlenget levetid. Imidlertid skal det gjøres fradrag for kr 10 000 etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, og kjøper tilkjennes prisavslag med kr 27 500.

Utgiftene til taksering er dekningsmessige under kjøpers boligkjøperforsikring og kan ikke kreves dekket av boligselgerforsikringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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