

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-442

27.5.2024

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

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

Ny avhendingslov – lekkasje fra varmtvannsbereder – TG 2 – upåregnelig skadeomfang? – standardheavingsfradrag – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1998 ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.9.22. I tilstandsrapporten ble vannledninger fra 2007 gitt "mørk" TG 2 som en følge av alder. Det var ikke symptomer på funksjonssvekkelse og det var ikke behov for utbedringstiltak, men det ble opplyst at skader plutselig kunne oppstå som følge av alderen. Varmtvannstank ble også gitt TG 2. Det ble opplyst om avvik, men det var vanskelig å besiktige fordi de sto "*trangt til*", og det ble opplyst at varmtvannstank burde kontrolleres ytterligere. I forbindelse med bytting av varmtvannstank i februar 2023, oppdaget kjøper vannskader som følge av lekkasje fra varmtvannsbereder. Innhentet rapport konkluderte med at lekkasjen hadde pågått i det skjulte over tid, og at det skyldtes rørbrudd som følge av alder og slitasje. Kjøper anførte at skadene ikke var påregnelige. Foretaket bestred ansvar, og viste bl.a. til at varmtvannsberederen var 24 år gammel, og ble gitt TG 2 ved salget. Nemnda kom til at vannskaden utgjorde en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 376 976, i tillegg til forsinkelsesrente fra 9.7.23.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en enebolig oppført i 1998.

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

STANDARD

Stor og innholdsrik enebolig fra 1998.

Vårommet i kjeller er fra 2007 og utført som egeninnsats. Det er belegg på gulv og panel på vegg. Rommet er innredet med dusjkabinett og servant med skap og klosett. Arealet er ikke søkt og godkjent til varig opphold.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Vannledninger – "mørk" TG 2

Innvendig vannledninger er fra byggetiden.

Noe fra rundt 2007

Vurdering av avvik:

- Vurdering er 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.

Tiltak

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

(...)

Varmtvannstank – "mørk" TG 2

Det er 2 stk. varmtvannsberedere

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De vanskelig besiktige i kjeller. Står meget trangt til.

En er fra byggetiden en er fra 2007.

Tiltak

- Tiltak:

Bør kontrollere ytterligere.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1998. Selger krysset "nei" på spørsmål om kjennskap til feil og lekkasjer tilknyttet våtrom, og på spørsmål om kjennskap til problemer med fukt i underetasjen.

Boligen ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.9.22, og overtatt av kjøper den 1.10.22.

I forbindelse med bytte av varmtvannsbereder avdekket kjøper den 20.2.23 fuktskader som følge av vannlekkasje fra en av boligens varmtvannsberedere. Kjøper tok kontakt med sin bygningsforsikring, som innhentet en skaderapport fra firma P. datert 23.2.23:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Lekkasje fra trykksatt rør på vvb, liten lekkasje som har pågått over tid.

Årsak er rørbrudd med bakenforeliggende årsak slitasje og elde, vvb er fra byggeår 1998

Tidligere eller utviklet skade: Ja

Ja, etter bilder er det grunnlag for å si at skade har pågått over tid, men i det skjulte. Det har lekket vann fra vvb og ned i tilfarergulv.

På bakgrunn av bilder er det å anta at dette har pågått i minimum 6mnd til 1 år.

Skadeomfang

Skader på sponplategulv og tilfarergulv, fuktighet har trukket seg under baderom og det anbefales og åpne gulv her for nærmere omfangsbeskrivelse.

Det er ikke mulig å påvise fukt i tilfarergulv med overflateindikator, så en kartlegging av rom videre blir å anta fra erfaring av tidligere skadesaker

Det ble fremlagt tilbud fra M. Bad AS datert 2.6.23, for "TOTALRENOVERING AV BADEROM OG VASKE/TEKNISK ROM" til kr 376 979 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Det var ikke gitt opplysninger som ga kjøper forventning om skaden som nå var avdekket. Lekkasjen var av stort omfang og gjaldt under flere rom, herunder et baderom. Selv om varmtvannsberederen var fra byggeåret, var det ikke oppgitt estimert levetid, eller at alderen tilsa en risiko for lekkasjer og følgeskader. Den mest naturlige konsekvensen av en gammel eller ødelagt varmtvannsbereder, var at den sluttet å varme vannet. Skadeomfanget kunne ikke anses som påregnelig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 376 979, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 9.7.23, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-2.

Varmtvannsberederen var 24 år gammel, vurdert til "mørk" TG 2, og det var dermed påregnelig med utskiftning av berederen på salgstidspunktet. Det ble videre opplyst at det var vanskelig å besiktige varmtvannsberederne som følge av plasseringen, og takstmannen bemerket at det burde foretas ytterligere kontroll. Rørbruddet skyldtes elde og slitasje, og kunne dermed ikke anses upåregnelig. Kjøper fikk en spesifikk oppfordring til å undersøke varmtvannsberederne nøyere uten at dette ble gjort, og foretaket viste til at kjøper hadde en undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10. Når årsaken bak skaden ikke utgjorde en mangel, ville heller ikke følgeskadene utgjøre en mangel. Subsidiært måtte det gjøres et standardhevingsfradrag ved utmåling av prisavslaget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at større følgeskader som følge av en allerede pågående lekkasje fra varmtvannsberederen ikke var påregnelig for kjøper i lys av opplysningen som ble gitt ved salget, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, dog slik at prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd er satt til kr 50 000 grunnet et betydelig fradrag for standardheving/forlenget levetid. Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Også nemnda har funnet mangelsvurderingen noe tvilsom, men finner at det totalt sett har oppstått et skadebilde som ligger utenfor det kjøper i alminnelighet kunne forvente.

Nemnda er som sekretariatet enig i at det lå en rekke risikofaktorer i opplysningene som ble gitt om varmtvannsberederen (alder, tilstandsgrad, oppfordring til kontroll), og at rørbrudd grunnet elde og slitasje var påregnelig. Skadeomfanget var imidlertid i alle fall delvis atypisk og upåregnelig, og dermed utenfor hva kjøper etter avhl. § 3-2 første ledd med rimelighet kunne forvente. Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i nemnsanmodningen, og har som nevnt funnet vurderingen noe tvilsom, men finner likevel at det foreligger en mangel etter den nye bestemmelsen og terskelen i avhl. § 3-2 første ledd.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget slutter nemnda seg fullt ut til sekretariatets begrunnelse og resultat:

Etter avhl. § 4-12 andre ledd skal prisavslaget som utgangspunkt settes til utbedringskostnadene for retting av mangelen. Det er fremlagt tilbud for utbedring av baderom og teknisk rom til kr 376 979 inkl. mva. Foretaket har ikke bestridt kostnadene, og vi legger i mangel av andre holdepunkter de påberopte kostnadene til grunn for vår vurdering.

Sekretariatet finner imidlertid at det må foretas et betydelig standardhevingsfradrag ved utmålingen, og at deler av kostnadene må holdes utenfor. Takstmannen opplyste at varmtvannsberederne burde kontrolleres ytterligere, men kjøper ventet likevel nærmere 5 måneder etter overtakelse før dette ble gjort. Vi har i utmålingen hensyntatt at deler av skadeutviklingen i et slikt tilfelle etter sekretariatets oppfatning må være kjøpers risiko. I alle tilfeller ble det gitt risikoopplysninger tilknyttet baderommets alder og tilstand, og opplyst at badet ble bygget av noen uten tilstrekkelig kompetanse. Kjøper får nå et totalrenovert bad bygget av faglærte, som innebærer en betydelig standardheving fra hva kjøper kunne forvente.

Videre er det slik vi forstår det inntatt arbeider i tilbudet som gir kjøper en vesentlig bedre løsning enn hva kjøper hadde forventning om ved salget, herunder at tilbudet innebærer legging av varmekabler og avretting av gulvet på badet. Det bemerkes at det ble opplyst om at det ikke var fall til sluk, og vi kan heller ikke se at det ble opplyst om varmekabler i rommet. Vi forstår det også slik at kjøper får en betydelig annen og bedre løsning på rommet varmtvannsberederne sto, enn hva de hadde forventning om ved salget. Vi kan ikke se at det ble opplyst om verken varmekabler, sluk, våtromsbelegg, eller opplegg til vaskemaskin på det aktuelle rommet, og arbeidene fremstår dermed som en ren oppgradering. Vi viser til at rommet ble omtalt som

"bod" ved salget, og i skaderapporten er det oppstilt at gulvet skal utbedres med "laminatgulv". På bakgrunn av det ovennevnte finner vi altså grunn til å gjøre et betydelig fradrag i påkrevde kostnader, og det fremstår noe uklart hva den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden vil koste dersom disse oppgraderingene holdes utenfor. I tillegg kommer altså standardhevingen kjøper får ved at et noe eldre bad bygget av ufaglærte, nå blir totalrenovert av faglærte. Vi finner dermed at prisavslaget må gjøres skjønnsmessig.

I henhold til avhl. § 3-1 fjerde ledd må kjøper videre dekke tap og kostnader ved mangler opp til kr 10 000 selv. Slik sekretariatet forstår bestemmelsen vil beløpet anses som en form for egenandel, som trekkes fra kjøpers totale krav for alle feil og mangler som avdekkes ved boligen.

Etter fradrag for egenandelen finner vi på bakgrunn av det ovennevnte dermed at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000 for nødvendig utbedring etter lekkasjen, jf. avhl. §§ 3-1 fjerde ledd og 4-12 andre ledd, slik saken er dokumentert. Kjøper har videre krevd forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2, som tilkjennes.

Kjøper tilkjennes dermed kr 50 000, som også inkluderer egenandel, samt forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).