

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-545

24.6.2024

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

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

Ny avhendingslov – lekkasje fra basseng, feil ved inngangsparti – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-2 og 4-19.

En tomannsbolig oppført i 1970 ble solgt for kr 15,1 mill., og overtatt av kjøper den 29.8.22. Etter overtakelsen avdekket kjøper at vannstanden i boligens basseng fra 2018 sank, og at det var behov for jevnlig etterfylling av vann. Ifølge kjøper trodde selger dette kunne skyldes fordamping. Kjøper tok kontakt med et bassengfirma, som avdekket en lekkasje i rørsystemet ved lekkasjetest den 24.9.22. Ifølge kjøper fikk de beskjed fra bassengfirmaet om at utbedringen ikke var en så stor jobb, og de ble enige om å avvente utbedring til neste sesong da bassenget skulle stenges for vinteren. Det viste seg at utbedringsarbeidet ble større enn først antatt, og kjøper reklamerte overfor foretaket den 25.5.23. Videre reklamerte kjøper over ufagmessig utførelse av inngangspartiet. Foretaket avsto kjøpers krav, blant annet under henvisning til at det var reklamert for sent for avvik ved bassenget, og at de øvrige forholdene måtte anses påregnelige i lys av boligens alder og tilstand. Nemnda kom til at det var reklamert for sent over feil ved bassenget, og at feil ved inngangspartiet ikke utgjorde en mangel. Foretaket ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 92 199.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra basseng og feil ved fliser og sluk i inngangsparti, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig på Østlandet oppført i 1970.

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

Velkommen til en unik og innholdsrik vertikaldelt tomannsbolig med herlige, solrike uteområder og idyllisk tomt, i tillegg til stor og praktisk gårdsplass med dobbel garasje. Boligen gjennomgikk en større oppussing i 2018 med bl.a. nye bad, nytt kjøkken, overflater, og kjelleretasje. Her får du flotte kvaliteter og gjennomtenkte løsninger, ikke minst fantastiske uteområder med store terrasser, romslig hage med gressplen og frukttrær samt et stort svømmebasseng. En lun oase. Boligen er fordelt på 3 etasjer med tidsriktige material og fargevalg som gir et helhetlig inntrykk. (...)

Standard

(...) er en innholdsrik og flott vertikaldelt tomannsbolig med flere solrike uteområder! Boligen er fordelt på 3 etasjer med tidsriktige material- og fargevalg som gir et helhetlig inntrykk. Boligen gjennomgikk en større oppussing i 2018 med bl.a. nye bad, nytt kjøkken, overflater, og kjelleretasje. Her får du flotte kvaliteter og gjennomtenkte løsninger, en god og barnevennlig planløsning, gode oppbevaringsmuligheter i flere boder, og ikke minst fantastiske uteområder med store terrasser, romslig hage med gressplen og frukttrær, samt en stor svømmebasseng som byr opp til masse moro for både store og små. Det er godt med parkeringsplass på gårdsplassen og i dobbelgarasjen, samt en plass i felles garasjeanlegg. Boligen har i dag en hybel i kjeller som ikke er søkt som egen boenhet (ekstra kjøkken), se mer under Offentlige forhold.

(...)

Nøkkelopplysninger:

(...)

- Nyoppusset 2018

(...)

- Overbygget terrasse med varme i gulvet
- Store terrasser
- Stort svømmebasseng

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

Byggeår

1967

Kommentar

Byggeåret er basert på utsendt ferdigattest.

Standard

Normal standard, pusset opp innvendig i 2018

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt, eldre takteking og drenering.

(...)

Utvendige trapper - TG 3

Flislagt trapp i betong til hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke montert rekkverk.
- Sprekk i en flis i trappen.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
 - Tiltak:
- Evt. skifte flis.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

(...)

Byggegrunn - TG 1

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering – "mørk" TG 2

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Grunnmur og fundamenter - TG 1

Bygningen har betonggrunnmur og stripefundamenter av betong under grunnmur.

Det er skjevheter i boligen som følge av at den er fundamentert på leire.

1. og 2. etasje er i stor grad rettet opp i horisontalplanet, skillevegger har enkelte skjevheter.

I kjeller er det ikke gjort tiltak på oppretting og det er skjevheter i gulvene.

Terrengforhold

Plan tomt i hovedsak opparbeidet med asfaltert gårdsplass, store terrasser og noe gressareal samt fruktrær.

Boligen ble solgt for kr 15,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.6.22, og overtatt av kjøper 29.8.22.

Etter overtakelsen reagerte kjøper på at vannstanden i bassenget sank og at de stadig måtte fylle på vann i bassenget. Kjøper skal ha kontaktet selger, og fått opplyst at dette trolig skyldtes fordampning. De neste ukene lurte kjøper på om dette kunne være tilfellet, da de til stadighet måtte etterfylle med vann. Kjøper tilkalte bassengfirma B. før de skulle stenge bassenget for sesongen, senere i september. Ifølge kjøper fikk de av bassengfirma B. beskjed om at selve utbedringen av frostskaaden ikke var en veldig stor jobb. Kjøper besluttet å vente med å utføre dette til neste sesong, og tenkte ikke på at det kunne være en forsikringssak på grunn av omfanget. Det viste seg imidlertid at arbeidet ble mer omfattende enn kjøper trodde, da gulvet ikke bare kunne tas opp ved skadestedet.

Det ble fremlagt en uttalelse fra bassengfirma B. av 10.5.23:

Ang lekkasje reurdyser.

For å reparere lekkasje ved returdisene må det fjernes/rives terrassegul ca 50cm ut fra bassenget for å komme til.

Bi kommer å bytter delene som mest sannsynlig er frostsprengt når det er tilgjengelig adkomst. Bekrefter også at bassenget var ferdig montert og satt i drift 23.7.18.

Dette kan dokumenteres med kopi av kjøpskontrakt hvis ønskelig.

Frostspreng dekkes ikke av noen form for garanti.

Den 25.5.23 ble det fremsatt reklamasjon over at fliser hadde løsnet og murpuss smuldret i trapp til hoveddør, mistanke om samme skade i trapp til hybelleilighet, feil ved drenering/utvendig avløp og lekkasje i svømmebasseng.

Det ble videre fremlagt en uttalelse fra bassengfirma B. av 4.7.23:

Bekrefter at vår montør var hos deg 24.9.22 og foretok en lekkasjetest (trykktest) av rørsystemet til ditt basseng. Det ble avdekket lekkasje i rørsystemet mellom teknisk utstyr og returdisene til bassenget.

Bassenget ble så vinterstengt 4.10.22 uten at lekkasjen ble utbedret.

Det ble fremlagt faktura fra bassengfirma B. på kr 12 815 inkl. mva. Det ble også fremlagt en faktura fra byggefirma M. på kr 16 884 inkl. mva. for *"montering av en lukke ved siden av bassenget"*.

Det ble videre fremlagt skaderapport utarbeidet av takstmann J. datert 10.8.23:

1. Avvik tilknyttet inngangsparti

(...)

Skadeomfang:

På befaringen ble inngangspartiet besiktiget. Det er en liten flislagt trapp (2 trinn) ned til flislagt inngangsparti med sluk. Inngangspartiet er overbygget.

Det ble registrert at flere fliser hadde løsnet og flislim smuldret opp. Det ble registrert mangelfull limdekning bak løse fliser, samt. hulrom (bom) under mange av flisene. Øverst i trappen er det lagt 3 stk lag med fliser oppå hverandre, som ligger løst.

Det er fall på asfalten (gårdsplass) ned mot inngangspartiet. I sluket er det et drenerør som kun er ført noe

ned i grunnen. Eier sendte en video 07.08.2023 (ifbm. ekstremværet Hans) som viser at sluket hadde fylt seg opp og inngangspartiet var oversvømt.

(...)

Skadeårsak:

Ufagmessig utførelse av inngangsparti.

Løse fliser og oppsmuldring av flislim:

Skyldes høyst sannsynlig frostskaider, sammen med vann- og mekaniske belastninger. Bakenforliggende årsak skyldes trolig utilstrekkelig utførelse med mangelfull vedheft grunnet svakt forarbeid og påføring av lim. Dette muligens i kombinasjon med uegnet lim for utendørs bruk.

Ved liming av flis utendørs kreves limtype av høy kvalitet, full limdekning og god vedheft. Det er fall på asfalten mot inngangspartiet. Noe av nedbørsvann som renner ned mot inngangspartiet trenger inn i luftlommer/hulrom bak flisene. Dette kan fryse i vinterstid.

Oppfylt sluk og oversvømt inngangsparti:

Skyldes svak drenasje fra sluk og uheldig fallretning. Det er fall mot sluk på inngangsparti, men avløpet er kun et kort drenerør ført ned i grunnen. Det er fall på asfalten mot inngangsparti. Ved større nedbørsmengder har ikke sluket kapasitet til å ta unna vannet og inngangspartiet oversvømmes.

Tiltak/utbedring:

Løse fliser og oppsmuldring av flislim:

Fliser og flislim fjernes i hele inngangsparti og trapp. Det legges nye tilsvarende fliser.

Oppfylt sluk og oversvømt inngangsparti:

Det legges til grunn etablering av drenerende masser og drenerør med rist langs trappen. Det sages og graves ned i betong og asfalt for etablering av drenerør fra sluk. Drenerør føres ut med fall til grøft ved siden av innkjørsel. Tilbakeføring av betong og asfalt.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 28 750 for løse fliser, og kr 33 750 for oppfylt sluk og oversvømt inngangsparti.

Den 25.9.23 ble det reklamert over sprekk i mur.

Det ble videre fremlagt en e-post fra takstmann B. av 2.10.23:

Jeg finner ikke info i SO el TSR som sier noe om at nedsenket og flislagt inngangsparti, drenering og grunnmur er nyere enn byggeår. Dvs. alder på nevnte bygningsdeler kan være over 50 år.

Det nedsenkede betongdekket kan være gammelt og det er opplyst at det ikke er utvendig fuktsikring, drenering er gitt TG 2 og det er bygget på leire.

Det er med stor sannsynlighet lagt flis på flis i senere tid i nedsenket inngangsparti, og at overflater fremstår som nyere enn byggeår. Det er imidlertid stor sannsynlighet for at underliggende konstruksjon er fra byggeår og det er denne som etter mitt skjønn er årsak til at fliser løsner fra underlaget. Det er påregnelig at fliser på gammel betongkonstruksjon på grunn – som ikke er fuktsikret, vil medføre avskalling av betong.

Medfører at fliser (overflatesjiktet) løsner, noe som er påregnelig på grunn av betongkonstruksjonens alder og byggemåte.

Dreneringen er gitt TG 2. Ikke kjent hvordan dreneringen er lagt opp. Løsningen som er benyttet i nedsenket inngangsparti der vann fra sluket er ført ned i grunnen (uten tilkobling til øvrig drencsystem) var en vanlig løsning på den tiden boligen ble oppført (og i mange år senere) når det var forholdsvis beskjedne vannmengder som skulle dreneres ned i grunnen.

Det er overbygget med tak, men åpent på to sider og dette medfører at en del nedbør vil trekke inn på gulvflaten når nedbør og vind er mest ugunstig.

Over tid vil infiltreringsfunksjonen avta i effekt og "systemet" tar ikke unna vannet raskt nok. Det flyter over i sluket (som vist i skaderapp.)

Dreneringen er generelt innenfor intervallet for utbedring, og drens "systemet" i nedsenket inngangsparti er en del av dette. Tilstopping i drencsystemet er påregnelig som følge av alder.

Sprekk i grunnmur er forårsaket av at bygning er oppført på leirmasser – jfr. TSR Grunnmur og fundamenter. Det er påregnelig med riss og sprekker i grunnmur.

Kostnader er totalt vurdert OK ift. de utbedringer som er lagt til grunn.

Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd, som følge av lekkasje fra basseng og feil ved fliser og sluk ved inngangsparti. Kjøper bestred at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og viste i hovedsak til at en ekspert ga beskjed om at skaden ved bassenget ikke var store jobben.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 92 199.

Forsikringsforetaket anførte at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og viste i hovedsak til at lekkasje fra rørsystemet til bassenget ble avdekket 24.9.22. Foretaket anførte videre at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det ble i hovedsak vist til at inngangsparti, drenering og grunnmur måtte forventes å være fra byggeår, samt at dreneringen var gitt TG 2, og at det ble opplyst om manglende utvendig fuktsikring, hvilket medførte at utvendige skader som følge av fuktbelastning ikke kunne anses upåregnelig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent over lekkasje fra bassengets rørsystem, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Videre fant sekretariatet at de øvrige forholdene ikke utgjorde et upåregnelig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 grunnet lekkasje fra det utvendige bassenget, samt feil ved fliser og sluk i inngangspartiet.

Foretaket har fremholdt at det er reklamert for sent over mangelen knyttet til svømmebassenget, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet var enig i det, og fremholdt følgende:

Overtakelse fant sted 29.8.22. Sekretariatet forstår det slik at kjøper noen dager etter overtakelse reagerte på at vannstanden i bassenget sank. Kjøper skal ha tatt kontakt med selger, som mistenkte at dette skyldtes fordampning. Dette var kjøper usikker på om kunne være tilfellet, da de til stadighet måtte etterfylle bassenget. Kjøper tilkalte bassengfirma B., som utført lekkasjetest 24.9.22, hvor det ble avdekket lekkasje i rørsystemet.

Sekretariatet er enige med foretaket i at reklamasjonsfristen senest begynte å løpe da det ble avdekket at det var en lekkasje i rørsystemet til bassenget. Ettersom bassenget var fra 2018, er vi av den oppfatning at det på dette tidspunktet må ha fremstått som en realistisk mulighet at selger kunne være ansvarlig for forholdet, selv om kjøper var av den oppfatning at utbedringsbehovet var begrenset. Det ble først fremsatt reklamasjon over forholdet 25.9.23, og dette kan ikke anses å være innen rimelig tid.

Nemnda er kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer dets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemndas konklusjon er følgelig at kjøper har reklamert for sent over mangelen knyttet til svømmebassenget, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel knyttet til inngangspartiet, jf. avhl. § 3-2. I drøftelsen heter det:

Etter sekretariatets vurdering kunne kjøper ha relativt høye forventninger til boligen, særlig når det gjelder den innvendige tilstanden. På bakgrunn av boligens og enkelte av bygningsdelenes alder måtte imidlertid kjøper samtidig ta høyde for at det forelå noe vedlikeholdsbehov, og at det ved nærmere undersøkelser kunne avdekkes skader som følge av alminnelig elde og slitasje. Kjøper måtte ta høyde for å legge ny drenering rundt boligen på kort sikt. Dette inkluderer også redrenering av inngangspartiet. På bakgrunn av opplysningene om at det ikke var tegn på noe utvendig fuktsikring, måtte kjøper også ta høyde for at det

uten tiltak kunne oppstå fuktrelaterte skader. Selv om det er avdekket svakheter ved selve flisearbeidet i inngangspartiet, oppfatter vi det slik at skadene og utbedringsbehovet i stor grad har sammenheng med behovet for ny drenering.

Slik vi vurderer saken går ikke det avdekkede utbedringsbehovet ut over det kjøper uansett måtte påregne i lys av bygningsdelenes alder og de øvrige opplysningene gitt ved salget. Etter vår vurdering foreligger det derfor ingen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Også på dette punktet er nemnda enig med sekretariatet og slutter seg til dets begrunnelse. Sett i lys av skaderapporten som er utarbeidet er det sannsynlig at de løse flisene og oppsmuldringen av fliselimet skyldes frostskafer, samt vann- og mekaniske belastninger. At sluket ikke tar unna alt overflatevannet, skyldes svak drenasje fra sluket og uheldig fallretning på grunnen. Det var ved salget blant annet opplyst om at dreneringen var fra byggeåret og at det ikke kunne utelukkes at det var behov for redrenering rundt boligen. Sett i lys av opplysningene som var gitt ved salget, kan ikke nemnda se at utbedringsbehovet går ut over det kjøper måtte regne med. Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).