

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-725

26.8.2024

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

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

Ny avhendingslov – flere forhold – feil ved bad, rør/avløp, lekkasje, fukt i garasje – risikoopplysninger – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført i 1980 med garasje fra 1984 ble solgt for kr 5,72 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.5.22. I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at selger kjente til tidligere feil ved våtrom, men at dette var utbedret av faglærte. Videre at selger kjente til problemer med drenering og fukt ved krypkjeller. Selger kjente ikke til feil ved avløp eller utettheter ved garasje. I tilstandsrapporten fikk badet gjennomgående TG 2. Vannledninger, avløpsrør og utvendige vann- og avløpsledninger fikk TG 2. Boligens ventilasjon, samt overflater og innredning på kjøkken, fikk TG 1. Grunnmur og fundamenter fikk TG 1, mens drenering og terrengforhold fikk TG 3. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over klukkelyder og banking fra avløpsrør. Senere ble det også reklamert over feil ved bad fra 2010, lekkasje i overgang kjøkken/kjeller, og fuktinntrengning i grunnmur ved garasje. Foretaket avsto kravet, og viste bl.a. til at selger ikke hadde opplevd klukkelydene som et problem, at øvrige forhold var ukjent for selger, og også påregnelige for kjøper i lys av boligens alder og risikoopplysninger. Nemnda kom til at feil ved røranlegg utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 168 063, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av feil ved bad, røranlegg, lekkasje, og fuktinntrengning i garasje, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1980. Eneboligen har en tilhørende frittstående garasje, oppført i 1984.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha bodd i boligen siden 1980.

Boligen ble solgt for kr 5,72 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.5.22, og overtatt av kjøper den 1.7.22.

Kjøper har i klagen påberopt seg fire mangelsforhold i saken:

1. Ingen avrenning til sluk ved dusj på bad fra 2010. Kan settes i stand for kroner 8546.
2. Klukkelyder/banking i avløpsrør/stikkledning og banking i utlufting bad: Kan utbedres for kroner 11 331 eks. mva
3. Lekkasje overgang kjøkken/kjeller: Kan utbedres for kroner 6074 eks. mva
4. Fuktinntrengning grunnmur garasje: kan ifølge takstmann utbedres for kroner 48 064 eks mva.

I det følgende omhandles mangelsforholdene hver for seg.

1. Avvik ved bad fra 2010.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde kjennskap til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader, og det ble opplyst:

Oppdaget drypp fra nedløp wc. Er utbedret av (rørleggerforretning) og (byggmesterbedrift) sommeren 2021. Skaden er taksert av takseringsfirma.

Videre oppga selger kjennskap til faglært arbeid på bad/våtrom:

2010/april, ble badet renover. Flislagt badetgulv og vegger. Nytt toalett, bidee, boblebad Hurricane. Varene levert fra (rørleggerfirma). Vask/baderomsmøbel levert av (firma).

Det fremgikk også at det ble lagt nye varmekabler og membran.

I tilstandsrapporten ble det aktuelle badet innledningsvis beskrevet slik:

Det er flis på gulv/ vegg og panel i innvendig tak. Rommet inneholder veggmontert toalett, bide, boblekar, servant m/innredning og dusjnise. Varmekabel i gulv , badet er fra 2010.

De ulike delene av badet, med unntak av fukt i tilliggende konstruksjoner, ble gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"). Når det gjaldt overflater gulv på badet, fremgikk bl.a. følgende:

Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er dårlig fall til sluk, tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er tilnærmet flatt, og det er tanning i fliser.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold. Hvordan lekkasjesikring ved terskel er utført er ukjent, anbefale ytterligere sjekk og hvis det ikke er membran opp under terskel, må det utføres tiltak for lekkasjesikring ved terskel.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved badet fra 2010 ettersom det kun har ett sluk lokalisert inne i dusjen, og at kanten inn til selve dusjen blokkerer for at vannsøl utenfor dusjen rant ned i dette sluket.

Kjøper har innhentet en reklamasjonsrapport datert 1.3.23:

1.Bad fra 2010 i 1 etasje:

1.1

Registrerte forhold: Ingen avrenning til sluk, om det skulle bli en lekkasje ol. utenfor dusjsonen

Årsak: Det er kun sluk i nedfelt gulv i dusjnise, som har tette dusjdører med høyere terskel en selve dørterskelen inn til badet. Dette vil si at ved en evt. lekkasje ol. utenfor dusjsonen så vil vann kunne bygge seg opp til overkant dørterskel for så å flomme ut i siden foreliggende rom.

Anbefalte tiltak: Demontere dusjdører inkl. karm, samt Skjære/slipe inn en spalte nederst i terskelen for så å remontere dusjdørene. Se utbedringsbeskrivelsen for mer detaljert dokumentasjon.

(...)

Det er kun sluk i nedfelt gulv i dusjnise, som har tette dusjdører med høyere terskel en selve dørterskelen inn til badet. Dette vil si at ved en evt. lekkasje ol. utenfor dusjsonen så vil vann kunne bygge seg opp til overkant dørterskel for så å flomme ut i siden foreliggende rom.

1.3 Vurdering av svikt mot referansenivå: Badet virker til å være oppført (ble renover i 2010) etter tidens byggeskikk og med materialer som var vanlig å benytte på den tiden. Men dette med avrenning til sluk ved en evt. lekkasje utenfor dusjsonen ble ikke hensyntatt.

1.4 Grunnlag for påregnelig tilstand: Ingen grunn til at kjøper skulle mistenke at det var noen problemer med avrenningen til sluk da det ikke står opplyst i salgsdokumentasjonen.

Utbedringskostnadene ble i rapporten vurdert til kr 10 682,50 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt en video som viste at det ikke var sluk under badekaret. Ifølge foretaket har selger ikke hatt kjennskap til forholdet utover hva som fremgikk av tilstandsrapporten.

2. Avvik ved rør på kjøkken og bad.

I selgers egenerklæringsskjema har selger svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved/utført arbeid/kontroll på vann/avløp.

I tilstandsrapporten ble overflater og innredning på boligens kjøkken og boligens ventilasjon gitt TG 1. Boligens vannledninger ble gitt "mørk" TG 2, og det fremgikk bl.a. følgende:

Vannrør er i kobber fra byggeår. Stoppekran er merket og funksjonstestet. Vannrør er begrenset inspisert pga. skjult anlegg.

(...)

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Boligens avløpsrør ble også gitt "mørk" TG 2, og det fremgikk følgende:

Det er synlig avløpsrør av plast. Begrenset mulighet for inspeksjon pga. skjult anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Boligens utvendige vann- og avløpsledninger ble gitt "mørk" TG 2:

Avløpsrør er plastrør, vannledning/ vanninntak av plast (PEL) Offentlig avløp via private stikkledninger og vannforsyning fra offentlig kum via private stikkledninger. Begrenset inspisert pga. ledningsnettet ligger under bakken.

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 utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kjøper har opplyst at det kort tid etter overtakelsen ble oppdaget en klukkelyd fra vasken. Kjøper fant etter hvert ut at det ikke hjalp med avløpsåpner. Kjøper reklamerte over forholdet 23.11.22.

I reklamasjonsrapporten av 1.3.23, fremgikk bl.a. følgende om forholdet:

2. Avløp/stikkledning:

2.1

Registrerte forhold: Klukkelyder/banking i avløpsrør/stikkledning og banking i utluften fra badet.

Årsak: Det er registrert klukkelyd fra avløp på kjøkken ved bruk/tapping, noe som er forårsaket av at det er lang avstand fra stående luftledning til kjøkkenet. Det er også noe liten dimensjon på luftledningen, men iht. det som var normalt da boligen ble oppført. Videre er det registrert på badet i 1 etasje at etter bruk av dusj/badekar, så oppstår det en slags banking i lufterøret som går fra takventilen og opp til luftelyren. Dette er forårsaket av temperaturforskjeller som blir i lufterøret etter dusjing/bading. Hvor de ulike materialtypene utvider og trekker seg i sammen pga. temperaturforskjellene i overganger mellom lufterør og blikk (luftelyren) samt mot trevirke.

Anbefalte tiltak: Montere inn en vakuumventil (Durgo-ventil) i kjøkkenbenken, som da fungerer som en sekundærlufting. Dette er en anbefalt løsning fra rørleggerbransjen ved slike problem stillinger. Videre ikke gjøre noe med primærluftingen på loftet, da det er god lufting generelt på loftet og i utgangspunktet ingen behov for en vakuumventil (Durgo-ventil). Men kan anbefales på sikt å føre luftingen over tak i en luftelyre. Tiltak ang. banking i utluftingen på badet, så anbefales det at lufterøret fjernes og at det settes opp et nytt lufterør som da er langt nok til at det ikke kommer innatt noe annet virke. Videre at det legges en pakning i overgangen mellom lufterøret og selve luftelyren av blikk, samt at lufterøret isoleres godt i sin helhet.

(...)

2.3 Vurdering av svikt mot referansenivå: Boligen virker til å være oppført etter tidens byggeskikk og med materialer som var vanlig å benytte på den tiden Boligen ble oppført. Det er dessverre registrert klukkelyd fra avløp på kjøkken ved bruk/tapping, noe som er forårsaket av at det er lang avstand fra stående luftledning til kjøkkenet.

2.4 Grunnlag for påregnelig tilstand: Ingen grunn til at kjøper skulle mistenke at det var noen problemer med avløpet/luftingen i boligen, da det ikke er opplyst om dette i salgsdokumentasjonen.

Utbedringskostnadene ble i rapporten vurdert til kr 14 164 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt skjermbilder av kommunikasjon med selger etter overtakelsen om klukkingen i vasken.

Kjøper har videre fremlagt en video som viste både klukkingen fra vasken, og lyder fra taket på det ene badet.

Ifølge foretaket har selger kjent til klukkelyd, men ikke opplevd dette som noe problem.

3. Lekkasje i overgang kjøkken/kjeller.

I selgers egenerklæringsskjema svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp.

I tilstandsrapporten ble overflater og innredning på boligens kjøkken gitt TG 1.

Boligens vannledninger, avløpsrør og utvendige vann- og avløpsledninger ble gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten. For begge bygningsdelene ble det opplyst at det ikke var behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerte i dag, men ut ifra alder kunne skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kjøper har opplyst at det etter overtakelsen ble oppdaget lekkasje fra avløpsrør ned til kjeller. Kjøper reklamerte over forholdet 23.11.22.

I reklamasjonsrapport av 1.3.23, fremgikk det bl.a. følgende om dette forholdet:

3. Avløp fra kjøkken i 1 etasje:

3.1

Registrerte forhold: Lekkasje i overganger på avløpsrør fra kjøkken i kjeller, samt manglende fall

Årsak: Lekkasje i røroverganger, samt mot fall (feil klamring)

Anbefalte tiltak: Demontere/rive avløpsrør fra første bend og til og med bend ved vegg, for så å montere nye bend og avløpsrør med tilstrekkelig fall og klamring.

(...)

3.3 Vurdering av svikt mot referansenivå: Boligen virker til å være oppført etter tidens byggeskikk og med materialer som var vanlig å benytte på den tiden Boligen ble oppført. Men er dessverre registrert lekkasje på avløpsrør i kjeller fra kjøkkenet i 1 etasje.

3.4 Grunnlag for påregnelig tilstand: Ingen grunn til at kjøper skulle mistenke at det var noen problemer med lekkasjer fra avløpet i kjeller, da det ikke er opplyst om dette i salgsdokumentasjonen.

3.5 Levetidsbetraktninger:

-Normal levetid på avløpsrør av plast er 60år til 80 år.

Utbedringskostnadene ble i rapporten vurdert til kr 7 592,50 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger ikke hatt kjennskap til forholdet utover hva som fremgikk av tilstandsrapporten.

4. Fuktinntrengning grunnmur garasje.

I selgers egenerklæringsskjema svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, og spesifiserte at dette omhandlet krypkjelleren.

I tilstandsrapporten fremgikk det innledningsvis at boligen hadde en tilhørende frittstående garasje fra 1984. Det ble videre opplyst om følgende:

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

(...)

Garasjen begynner å få en vesentlig alder med noe behov for vedlikehold/ oppgraderinger.

Grunnmur og fundamenter ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det ble bl.a. opplyst om noe fuktopptrekk i grunnmur med noe behov for vedlikehold. Drenering og terrengforhold ble gitt TG 3 ("Store eller alvorlige avvik").

Kjøper oppdaget at det kom vann inn i garasjen etter første snøsmelting i desember 2022, og reklamasjon ble fremsatt 29.12.22.

I reklamasjonsrapport av 1.3.23 ble forholdet beskrevet slik:

4.Garasje:

4.1

Registrerte forhold: Fukt inntrenging via grunnmurer

Årsak: Sviktende drenering

Anbefalte tiltak: Grave bort masser rundt garasjen (2 sider), oppføre ny drenering i sin helhet og tilbakeføre nye drenerende masser. Avfukting av garasjen (gulv vegger), ved hjelp av avfukter.

(...)

4.3 Vurdering av svikt mot referansenivå: Garasjen virker til å være oppført etter tidens byggeskikk og med materialer som var vanlig å benytte på den tiden Garasjen ble oppført. Men er dessverre nå registrert svikt ved dreneringen.

4.4 Grunnlag for påregnelig tilstand: Ingen grunn til at kjøper skulle mistenke at det var noen problemer med fukt/dreneringen i garasjen, da det ikke er opplyst om dette i salgsdokumentasjonen.

Utbedringskostnadene ble i rapporten vurdert til kr 60 080 inkl. mva.

Kjøper har videre fremlagt pristilbud fra dreneringsfirma av 23.3.23 for utbedring av forholdet tilknyttet garasjen på kr 135 625 inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt bilder og video for å dokumentere forholdet.

Ifølge foretaket har selger ikke hatt kjennskap til forholdet utover hva som fremgikk av tilstandsrapporten.

Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 og har anført at boligen verken var i avtalt eller forventbar stand, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at opplysningene som ble gitt ved salget ikke tilsa at kjøper kunne forvente de påberopte avvikene. Kjøper har videre anført at selger måtte kjenne til klukkelyden i vasken på kjøkkenet og vanninntrengningen i garasjen, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 168 063, samt forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har videre bestridt at det foreligger avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1. Foretaket har anført at eiendommen var i samsvar med hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Foretaket har også vist til kjøpers undersøkelsesplikt iht. avhl. § 3-10, og påpekt at det ble gitt opplysninger om både avvik ved drenering og manglende fall i dusj før salget. Foretaket har avvist at det foreligger opplysningssvikt i saken, jf. avhl. § 3-7, og har bl.a. vist til at selger ikke hadde hatt kjennskap til forholdene utover hva som fremgikk av tilstandsrapporten, med unntak av klukkelyden, som selger hadde kjent til, men ikke opplevd som et problem.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert rettidig over avvik ved røranlegg, og at det forelå mangel på bakgrunn av at klukkelyden ikke var påregnelig, jf. avhl. § 3-2. Øvrige mangelpåberopelser førte ikke frem pga. risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for så vidt gjelder avviket ved rør på kjøkken. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Kjøper har fremlagt video av både klukkelyden og bankingen, og etter sekretariatets syn fremstår spesielt klukkelyden fra vasken på kjøkkenet som markant.

Sekretariatet har vært noe i tvil om forholdet utgjør en mangel, spesielt med tanke på at lyd oppleves subjektivt, men har etter en samlet vurdering av opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen kommet til at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Tvilen knytter seg først og fremst til rørenes alder og de risikoopplysningene som ble gitt forut for avtaleinngåelsen.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer begrunnelsen.

For de øvrige avvikene har sekretariatet kommet til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til samme resultat. Som sekretariatet, legges det avgjørende vekt på de spesifikke risikoopplysningene som ble gitt om de relevante bygningsdelene. Nemnda bemerker at det ikke er inngitt nemndsansmodning med ytterligere begrunnelse eller argumenter ut over det som fremgår av selve klagen.

Prisavslaget settes dermed til kr 4 164, jf. avhl. § 4-12, etter fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har fremsatt krav om forsinkelsesrenter, og dette tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).