

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-429

14.7.2017

AmTrust Europe Limited

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

Lekkasje/feilkonstruksjon ved vindu – feil ved drenering – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En bolig i Fredrikstad oppført i 1954, tilbygget/ombygget i 2004, ble solgt for kr 4.300.000 ved kjøpekontrakt datert 27.5.16. I salgsoppgaven ble det opplyst at vinduene var nye i 2004, videre var dreneringen ny i 2002, men det var likevel gitt risikoopplysninger i taksten. Kjøper reklamerte til selskapet 1.1.17 etter å ha oppdaget lekkasje fra vindu og senere etter å ha oppdaget vann i kjelleren. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt ved salget, og viste til at feilene skyldtes konstruksjonsfeil som måtte ha oppstått tidligere. Det ble videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, og vist til at kostnadene utgjorde 5,2 % av kjøpesummen, og at bygningsdelene saken gjaldt var fra 2002 og 2004. Selger erkjente å ha hatt vanninnsig fra et vindu under et ekstremvær, men oppga at dette var utbedret. Selskapet avviste ansvar både på grunnlag av avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlede utbedringskostnader kr 223.991, samt kr 6.000 i fagkyndig bistand.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav under selgers eierskifteforsikring som følge av lekkasje fra et stuevindu, konstruksjonsfeil ved vannbrett på samtlige vinduer, og konstruksjonsfeil/lokal svikt ved dreneringen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligens byggeår er 1954, og opplyst tilbygget og ombygget i 2004.

I salgsoppgaven ble boligen beskrevet som "*velholdt*", og det ble bl.a. gitt følgende opplysninger:

Det foreligger ferdigattest på tilbygg på eiendommen, datert 23.01.2007.

...

Boligen er opprinnelig bygget i 1954 og ble tilbygget og ombygget i 2004. Boligen innehar en bra standard. Ny drenering i 2002. Nye vinduer i 1. og 2. etg 2004. Lagt om yttertak og ny kledning yttervegger i 2004. (..)

Generell normal bruksslitasje på overflater, vinduer, dører og gulv i boligen.

...

Eiendommen er fundamentert på fjell og oppfylt masse/leire, med ny drenering på 3 sider i 2002.

I verdi- og lånetaksten ble det oppgitt at boligen hadde en "*bra standard*", og det ble bl.a. gitt følgende opplysninger:

Ny drenering i ca 2002 på 3 sider opplyser eier. Det er en kum utenfor hekken som må holdes åpen/renses ca 1 gang pr år. Dette for å holde overvann/stikkledning åpen til kommunalt nett.

...

Støpt gulv i kjeller.

Noen sprekker og skjevheter i betonggulver. Noe fuktutslag.

...

Det er registrert enkelte eldre sprekker i grunnmuren. Noe saltutslag i gulv/yttervegger i kjeller.

...

Vinduer med isolerglass. Gamle kjellervinduer med 1 lags glass.

Nye vinduer i 2004 i 1 + 2 etg. iflg. eier.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "ja" på spørsmål om kjennskap til fukt i kjeller, med tilleggskommentar:

Noe saltutslag i uinnredet kjeller – fuktføler + vifte installert.

Selger krysset videre av "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i fasade.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4.300.000 ved kjøpekontrakt datert 27.5.16. Boligen ble overtatt av kjøper 1.11.16.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at det rant vann ved vinduet på stuen. Dette skjedde deretter to ganger til, ved regn og vind. Senere oppdaget kjøper at det rant vann inn i kjelleren.

Kjøper rekvirerte fagkyndig bistand ved takstmann TR, som i sin rapport datert 7.2.17 oppga:

Utvendig blikk, listverk/omramming ikke utført i henhold til teknisk beskrivelse. Dette fører til at ved slagregn samt dager med regn og vind kommer vannet inn i konstruksjonen.

Dette kan føre til fuktskader i vegg samt betydelig kortere levealder på konstruksjonene og vinduer.

På befaringstidspunktet var det svull skader på sydvendte vinduer, dette tyder på at det mest sannsynlig har kommet inn vann tidligere.

Om dreneringen fremgikk det i rapporten fra kjøpers takstmann TR:

Eier oppdager at det er fuktinntrengning på kjellervegg som er drenert om.

...

Dette skyldes manglende avslutning av utvendig fuktsikring/grunnmursplast.

...

Det (må) graves opp rundt vinduet på yttersiden. Det etableres tilstrekkelig fuktsikring samt at hageanlegg settes tilbake til tilsvarende samme stand som før skadetidspunktet.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 136.160 for vinduene og kr 87.831 for dreneringen, totalt kr 223.991.

Det ble innhentet uttalelser fra eiendomsmegler og selger. På spørsmål om selger hadde kjent til lekkasje, oppga megler i e-post:

De hadde hatt litt for noen år siden sa de. Hadde snakket med vinduleverandør som ba de gjøre noe, så hadde de ikke registrert noe etter det. Jeg vet ikke hva tiltaket var.

Selger uttalte følgende til selskapet:

Når det gjelder vindu i stue har de opplevd vann i vindu en gang (ved ekstremvær). (..) Ordnet beslag over vinduet og fuget over vindu for ca 2 år siden da de hadde vann inn. Det har ikke vært vann inn verken før eller siden. Anså derfor at forholdet var utbedret.

Selger forklarte at arbeidene var utført av selger selv, og at de ikke kjente til noen konstruksjonsfeil som gjaldt samtlige vinduer, eller noe feil med dreneringen. Selger hadde heller ikke hatt vann inn i kjelleren tidligere.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har kjent eller måtte kjenne til både lekkasje fra vinduet og vann i kjelleren, jf. avhl. § 3-7. Det ble særlig vist til at retningen for regn ikke var uvanlig og slik sett må ha oppstått tidligere, og at feilene ble oppdaget kort tid etter overtakelse. Videre anførte kjøper at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til at utbedringskostnadene utgjorde nesten 6 % av kjøpesummen.

Selskapet har i hovedsak anført at selger ikke har kjent til noen generell konstruksjonsfeil på vinduene, eller at vinduene var ufagmessig innsatt. Den ene lekkasjen selger hadde oppsto ifm. ekstremvær, og selger hadde utbedret feilen. Selger kjente ikke til lekkasje på salgstidspunktet. Videre anførte selskapet at selger heller ikke har kjent til vann i kjelleren, kun saltsutslag som det var opplyst om. Videre avviste selskapet at det forelå en vesentlig mangel, og viste til at det var gitt risikoopplysninger om dreneringen i salgsoppgaven.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har etter overtakelse av boligen avdekket lekkasje ved et vindu på sørveggen, konstruksjonsfeil på vannbrett på samtlige vinduer og fuktinnsig i kjelleren.

Det første spørsmålet nemnda må ta stilling til er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Det er også et vilkår for at det skal foreligge en mangel etter bestemmelsen, at en kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen som ble inngått at opplysningen ikke ble gitt. Det er i nemndspraksis forutsatt at det må foreligge konkrete holdepunkter i faktum for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet er oppfylt. Bevisbyrden tilligger kjøperen.

Når det gjelder konstruksjonsfeilen på vinduene og fuktinnsig i kjelleren, finner nemnda at det ikke foreligger konkrete holdepunkter i faktum for at selgeren kjente eller måtte kjenne til disse avvikene. Det vises i denne forbindelse til at arbeidene etter det opplyste skal være utført av fagfolk, og i tid før selgeren i den foreliggende saken kjøpte eiendommen.

Når det gjelder lekkasjen fra det ene vinduet som selgeren hadde opplevd i sin eiertid, men som det ikke var opplyst om i salgsdokumentasjonen, tar ikke nemnda endelig stilling til om det forelå opplysningsplikt om dette forholdet. Nemnda kan uansett ikke se at en mangelfull opplysning på dette punktet har virket inn på avtalen som ble inngått. Det vises i denne forbindelse til at det må legges til grunn at selger opplevde lekkasje kun én gang i sin eiertid, og at selger var av den oppfatningen at forholdet var fullgodt utbedret. Utbedringskostnadene var også forholdsvis beskjedne.

Spørsmålet er deretter om boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med etter omstendighetene ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt moment. Avgjørelsen beror imidlertid på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 223.991. Beløpet inkluderer imidlertid kr 30.000, som er et påslag for uforutsette utgifter. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at dette beløpet skal tas med i utbedringskostnadene. Utbedringskostnadene utgjør da 4,5 % av kjøpesummen, og det kvantitative kravet er i utgangspunktet ikke oppfylt. Dersom beløpet på kr 30.000 ikke trekkes ut, utgjør utbedringskostnadene 5,2 % av kjøpesummen.

Når det gjelder det kvalitative element i vesentlighetsvurderingen, bemerker nemnda at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at vinduene i første og andre etasje var skiftet i 2004. Kjøper hadde da en berettiget forventning om at arbeidet var utført etter gjeldende byggeskikk på det aktuelle tidspunktet. Det fremgår av rapport 7.2.17 fra kjøpers takstmann at det er *"mangelfull/ufagmessig innsetting av vinduer med utvendig blikk og listverk/omramming"*. Selskapet har også innhentet en takstrapport av 21.6.17, som konkluderer med at arbeidet med vinduene ikke er utført i samsvar med SINTEF Byggforsks anbefalinger, men at arbeidet er utført innenfor normal byggeskikk. Nemnda bemerker at selv om det legges til grunn at vindusarbeidene ikke er utført etter normal byggeskikk, så er det ikke dokumentert funksjonssvikt ved vinduene. Det fremgår riktignok av rapporten fra kjøpers takstmann at det på befaringstidspunktet var svullskader på sydvendte vinduer, men nemnda kan ikke se at omfanget eller konsekvensen av dette er nærmere dokumentert.

Når det gjelder dreneringen, var det i salgsdokumentasjonen opplyst at denne var utført i 2002 på tre av veggene. I både taksten og egenerklæringsskjemaet var det gitt risikoopplysninger om dreneringen som kunne tale for at den ikke fungerte optimalt. Det vises til at det var gitt opplysninger om både saltutslag og fuktmålinger. Nemnda legger imidlertid til grunn at der det nå er avdekket vanninnsig, er en annen vegg enn de tre som ble drenert i 2002, og som risikoopplysningene er tilknyttet. Nemnda legger til grunn at vanninnsiget skyldes manglende avslutning av utvendig fuktsikring/grunnmursplast under kjellervinduet på veggen som ble drenert i 2004. Feilen ved dreneringen er følgelig lokal og gjelder et avgrenset område av veggen. Slik saken er opplyst for nemnda, er det ikke dokumentert at det er nødvendig å foreta ytterligere utbedringer av dreneringen enn under det nevnte kjellervinduet.

Nemnda har – etter en skjønnsmessig helhetsvurdering – kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Det er i vurderingen særlig lagt vekt på utbedringskostnadenes størrelse sett i lys av at det ikke er dokumentert funksjonssvikt på vinduene, samt at det kun er nødvendig med en lokal utbedring av dreneringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).