

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-796

4.11.2020

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje fra lufteluke på vindu – omfattet av selgers opplysningsplikt? – avhl. § 3-7.

En enebolig i Hamar oppført i 1947 ble solgt "som den er" for kr 3,425 mill., og overtatt av kjøper den 25.1.19. Ved salget ble det opplyst om vinduer fra 1991 som ble gitt TG 1. Utover våren avdekket kjøper at det kom vann inn kjøkkenvinduet etter en større nedbørsmengde, som viste seg å skyldtes feilkonstruksjon av vinduet. På spørsmål om selger hadde opplevd lekkasje i sin eiertid svarte selger "*Jepp. lufteluka som står oppe. Husk å steng den i kraftig regn*". Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om vanninntrenging. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at selger ikke hadde kjennskap til konstruksjonsmessige avvik, og at selger kun hadde opplevd vann gjennom lufteluka et par ganger ved kraftig nedbør siden vinduet ble oppført. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 38 452, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra kjøkkenvindu, jf. avhl. § 3-7.

Eneboligen i Hamar ble oppført i 1947. I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

STANDARD

Pen og meget sjarmerende enebolig med fin beliggenhet i (område). Boligen virker å ha et godt vedlikehold og fremstår med gjennomgåend normalt god standard på materialvalg og utstyr. Boligen ble pusset opp i 1991 med ny takteking, nye vinduer, oppgradering av el. anlegg og delvis utskifting av vann og avløpsrør. Bad ble pusset opp i 1991 med noe oppgradering i 2014. Kjøkkener er nytt i 2016 og ny veranda ble bygget i 2005. Det ble oppført ny garasje på eiendommen i 1999.

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

Konklusjon tilstand

Tilstandsgrad 1 og 2 er gitt på de fleste forhold og indikerer normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Det er ingen bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 3.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Vinduer – TG: 1

Beskrivelse: Vinduer i malt treverk med isolerglass i fra 1991. Ett vindu i 2 etg fra 2014. Kjeller vinduer i fra byggeåret.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Kjellervinduer er fra byggåret og gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder. Det er noe kondensmerker på vinduer på soverom, behov for overflatebehandling.

Kjøkkenet ble gitt TG 1.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter ved fasaden. På spørsmål om kjennskap til råte, sopp eller fukt i boligen svarte selger "ja", og opplyste at "*det kom inn vann i kjelleren i et rom, før vi la ut flexislange fra nedløp*". Selger oppga å ha eid boligen siden 1990.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,425 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.11.18, og overtatt av kjøper den 25.1.19.

Ifølge kjøper oppdaget de utover våren at det lakk vann inn ved kjøkkenvinduet etter en større nedbørsmengde. Det ble i den forbindelse fremlagt følgende SMS-korrespondanse mellom kjøper og selger:

Kjøper: Da det regnet så mye her nå, så rant det endel vann inn på kjøkkenet over det lille vinduet. Har dere vært borti det før dere?

Selger: Jepp. lufteluka som står oppe. Husk å steng den i kraftig regn

Kjøper innhentet en befæringsrapport datert 30.10.19, hvor det fremgikk følgende:

Påberopte forhold

Kjøper oppdager våren 2019 at det drypper vann i fra utforing innvendig ved kjøkkenvindu. Bror til kjøper som er snekker fjerner listverk og det renner da vann frem og ned på kjøkkenbenken. Isolasjon av glava rundt vinduet er kliss bløtt og det er tydelige vannskjolder på stenderverk rundt vindu.

Vurdering / Skadeårsak

På befæringsdagen er utforing og listverk innvendig på kjøkkenvindu delvis demontert. Dytt av glava er fjernet for opptørking av vinduskarm og omliggende treverk.

Utvendig er veggpanel satt helt ned på øverste vannbrettet. Veggpanelen har da ikke mulighet for å tørke opp når den blir utsatt for fuktighet og nedbør. Vannet suges opp i veggpanel og maling utvendig hindrer opptørking som igjen utvikler seg til råteskader. Takstmann kan enkelt perforere veggpanel over vannbrett med kniv. Det er også et hull mellom veggpanel og vannbrett der fuktighet kan trenge inn i veggen.

Montering av vannbrettet er også mangelfull da vannbrettet er tilpasset veggpanelen og ikke omvendt. Dette tilsier at vindusåpning er skåret ut i eksisterende ytterpanel og at vindu og vannbrett er montert rundt 1991 for ev å få mer lys på kjøkkenet. Selve vinduskarm er sjekket og det er ikke skadet grunnet fuktighet.

Byggforsk 523.701 gjeldende fra 1991-2003 viser en forhåndsakseptert løsning der det brukes vannbrett og vannbrettbeslag for å sikre mot fuktgjennomgang ved vinduer. Skisse viser også at det bør være 5-10 mm luftespalte mellom beslag og veggpanel for opptørking etter nedbør.

Det er avvik iht. referansenivå. Ref forhåndsgodkjent løsning fra Byggforsk gjeldende fra 1991-2003.

Skadeomfang

Utvendig veggpanel på overside av vannbrett har råteskader 10-15 cm fra bunn og opp. Fuktig isolasjon, utforing og listverk på kjøkkenvindu.

Utbedring / Kostnader

Utvendig panel er av gammel type og lages ikke lenger. Denne må spesialbestilles og høvles. Berørt veggpanel og vannbrett rives, nye vannbrett med beslag og ny panel monteres og males. Ny innvendig utforing og listverk rundt hjørne. Det må beregnes stilas ved utskifting av panel. Se kalkyle.

Alternativ reparasjonsmetode er å skjære ut råteskadene og erstatte dette med et liggende, høvlet bord. Denne reparasjonsmetoden vil medføre vesentlig fasadeendring da ingen av de andre vinduene har denne løsningen.

Takstmannen hadde vedlagt et kostnadsestimat for utbedring til kr 38 452 inkl. mva.

Selger forklarte følgende:

Vi er overrasket over at det kommer inn så mye vann. For det vi har opplevd, er at det kom inn vann et par ganger, etter kraftig regn rett mot vinduet. Da var lufteluka på vinduet oppe, og merket ikke noe mer da vi lukket den. Dette var ikke mye, så å opplyse om dette, var ikke i våre tanker.

Kjøper anførte i hovedsak at selger hadde holdt tilbake opplysninger om lekkasje fra kjøkkenvinduet, jf. avhl. § 3-7. Kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om vanninntrengingen, selv dersom dette skyldtes at lufteluka var defekt. En åpen lufteluke skulle normalt ikke ta inn vann. Det var uten betydning at selger trodde at lekkasjen hadde en annen årsak.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 38 452, jf. § 4-12, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Selger trodde vanninntrengingen skyldtes en åpen lufteluke, og var ikke kjent med konstruksjonsmessige avvik på vinduet. Selger hadde ikke opplysningsplikt om at de ved to anledninger over to tiår opplevde vanninntrenging gjennom lufteluka.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn selgers forklaring om at de antok at vannet kom inn fordi lufteluka var åpen, og kom til at selger ikke hadde opplysningsplikt om forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet lekkasje fra et kjøkkenvindu. Utbedringskostnadene utgjør kr 38 452.

Selgerne har opplyst at de hadde opplevd vanninntrenging ved et par anledninger i kraftig regnvær rett mot vinduet, og at de var av den oppfatning at dette skyldtes at regnet kom inn den åpne lufteluka. Nemnda kan ut fra sakens dokumenter ikke se at det foreligger holdepunkter for at selger kjente til vanninntrenging i et større omfang enn det som er erkjent. Spørsmålet er om kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om denne vanninntrengingen.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Etter sekretariatets oppfatning kan vi ikke se at vanninntrenging gjennom en åpen lufteluke ved kraftig regnvær nødvendigvis utgjør et symptom på avvik, som ville vært relevant for en kjøper å bli opplyst om ved salget. Riktignok skal en lufteluke under normale omstendigheter ikke innta vann ved regnvær, men selger har forklart at vanninntrengingen først oppstår ved kraftig regnvær rett mot vinduet. At inntrengingen ikke oppstår ved alminnelig nedbør støttes ved at kjøper først reklamerte 6 måneder etter overtakelsen. På bakgrunn av dette kan vi ikke se at selger forsto eller måtte forstå at vanninntrengingen gjennom lufteluka skyldtes konstruksjonsfeil ved vinduet.

Kjøper har imidlertid anført at det er uten betydning for mangelsansvaret at selger trodde vanninntrengingen hadde en annen årsak.

Vurderingen etter avhl. § 3-7 er en subjektiv vurdering som beror på selgers faktiske kunnskap. At selger har tatt feil av årsaken til inntrengingen innebærer at selger ikke hadde kunnskap om den faktiske bakgrunnen for lekkasjen. Det er i et slikt tilfelle vanskelig å legge til grunn at kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om selgers kunnskap, dersom de kjente forholdene i utgangspunktet faller utenfor selgers opplysningsplikt. Vi viser i den forbindelse til FinkN 2017-742, hvor nemnda uttalte følgende:

For at det skal foreligge slik mangel, kreves det etter praksis klare og konkrete bevismessige holdepunkter for at selger hadde eller måtte ha hatt kjennskap til det kjøper anfører at han har tilbakeholdt opplysninger om. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er godtgjort at så er tilfellet. Selger har opplyst at han ikke var kjent med annet enn to hvite flekker i taket som ble avdekket i forbindelse med at to skap ble fjernet for ca. 6-7 år siden, men at han ikke hadde kjennskap

til at dette skyldtes lekkasje/fukt. Slik flekkene er beskrevet, kan det ikke konkluderes med at selger forsto eller må ha forstått at flekkene skyldtes lekkasje eller fukt. (...) Slik nemnda ser det, foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Se tilsvarende i FinKN 2017-536 og FinKN 2017-106. Tilsvarende betraktninger må gjøres gjeldende i denne saken. Vi kan ikke se at selger på bakgrunn av vanninntrenging gjennom luftelukan ved kraftig nedbør rett mot vinduet måtte forstå at det var tale om en feil ved vinduet. Vi bemerker at selger kun opplevde forholdet ved et par anledninger over 28 år.

Sekretariatet vil også bemerke at det var opplyst om at vinduene var fra 1991, og dermed 28 år ved salget. Det var på bakgrunn av dette uansett påregnelig for kjøper at vinduene nærmet seg intervallet for utbedrings- og utskiftingsbehov. Vi viser til at takstmannen ved salget opplyste at normal levetid for trevinduer var 20-60 år.

På bakgrunn av det ovennevnte kan vi dermed ikke se at kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om vanninntrengingen gjennom luftelukan på kjøkkenvinduet. Vi viser til at selger som utgangspunkt ikke har opplysningsplikt om alminnelig kunnskap, slik som at vann vil komme inn i boligen dersom luker eller vinduer står åpne ved kraftig nedbør. Sekretariatet vil igjen bemerke at vanninntrengingen ikke oppsto når luken var lukket.

På denne bakgrunn fant sekretariatet at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Nemnda tilføyer at selv om det legges til grunn at selger skulle ha opplyst om sin erfaring med vanninntrengingen, kan ikke nemnda se at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det vises til selgers forklaring, som må legges til grunn slik denne saken ligger an, om at dette er opplevd to ganger i løpet av deres eiertid ved kraftig regn mot vinduet.

Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).