

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-802

4.11.2020

**HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)**

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

Fukt- og råteskader under vinduer – spørsmål om reklamasjonsfristen og selgers utbedringsrett – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-10, 4-12 og 4-19.

En enebolig i Kragerø oppført i 1973 ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill., og overtatt av kjøper 8.4.19. Ved salget ble det opplyst at vinduene (TG 1) var skiftet de senere år (2005-2017). Det ble også opplyst om en tidligere utbedret fuktskade fra dør og vinduer i stue/soverom. Etter overtakelsen oppdaget kjøper i november 2019 mindre fukt- og råteskader i tilknytning til vinduer på soverom og kjøkken. Skadene ble fortløpende utbedret av kjøper, som allerede var i gang med oppussingsarbeider i boligen. Kort tid senere oppdaget kjøper fukt- og råteskader under fire store vinduer i stua, og det ble reklamert til selskapet i desember 2019. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og fremholdt bl.a. at selger ikke hadde gitt uriktige opplysninger ved salget. Selskapet anførte videre at krav knyttet til skader på soverom og kjøkken var tapt som følge av at selskapet ikke ble varslet før utbedring fant sted. Nemnda kom til at kjøpers mangelskrav var i behold, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning på kr 223 745, samt forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskader, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., herunder spørsmålet om kjøpers krav er i behold, jf. avhl. §§ 4-10 og 4-19.

Boligen er en enebolig i Kragerø oppført i 1973.

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

Stor og innholdsrik enebolig med fantastisk sjøutsikt i et svært attraktivt boligfelt!

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

Enebolig oppført i 1973 i trekonstruksjon over grunnmur av Leca. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. I senere år er det skiftet kjøkken, vinduer, dører og lagt asfalt på gårdsplassen.

På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Veggkonstruksjon ble gitt tilstandsgrad (TG) 1. Hva gjaldt utvendige overflater, ble det opplyst om ny kledning på østveggen og inngangspartiet. Eldre kledning med alders- og værslitasje ble gitt TG 2, ny kledning ble gitt TG 0.

Vinduer ble gitt TG 1, med unntak av eldre vinduer som ble gitt TG 2. Videre ble det opplyst:

Det er vinduer med isolerglass. Vinduene er skiftet fra 2005 til 2017, med unntak av soverommet i u.etg. og bodene, som har vinduer med enkle glass og varevinduer.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1990.

Selger opplyste følgende under feltet for tilleggskommentarer:

Tidligere fuktskader fra dør og vinduer i stue soverom som er utbedret i 2008.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 250 000 ved kjøpekontrakt datert 1.4.19, og overtatt av kjøper den 8.4.19.

I forbindelse med oppussingsarbeider i november 2019, oppdaget kjøper fuktskader i tilknytning til et vindu på soverom. Da omfanget ikke var veldig stort, utbedret kjøper dette.

Kjøper byttet deretter panel på kjøkkenet, og det ble da oppdaget råteskader på bunnsvill. Videre ble det avdekket at kjøkkenveggen var ufagmessig konstruert etter et tidligere bytte av vindu, og nærmest uten bæreevne. Da det nærmet seg jul, og kjøper ventet barn kort tid etter, igangsatte kjøper også utbedringer av dette forholdet.

Kjøper har fremlagt billedokumentasjon for råteskadene og påfølgende utbedring.

Kort tid etter oppdaget kjøper også pågående fukt- og råteskader i tilknytning til de fire store stuevinduer. Det ble reklamert til selskapet den 18.12.19.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra N. Taksering datert 22.1.20, og det ble konstatert fukt/råte i veggplate og konstruksjon på soverom, kjøkken og stue, i tillegg til manglende bindingsverk på kjøkken.

Totale utbedringskostnader ble i rapporten beregnet til kr 223 745 inkl. mva., hvorav kostnader til soverom var på kr 26 469, kostnader ved kjøkken kr 55 521, og kostnader ved stue kr 141 755.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i brev av 11.3.20:

Selger er ikke kjent med fukt- eller råteskadene som er oppdaget. Ifølge selger opplyste de til kjøper på overtakelsen at hvis de kom til å skifte gulv, ville de se fuktmerker på gulvplatene under vinduer/dører, men at dette var tørt da de tok av teppet for å legge parkett og vinduene ble skiftet i 2008.

Selger opplyser videre at "Det var lekkasje på sydveggen i 2007 som ble forsøkt utbedret av snekker. Det viste seg at det likevel ikke ble i orden, derfor ble samtlige 4 vinduer m/karmer skiftet ut 17.-19.09.2008. Det ble også satt opp nye vannbrett i blekk. Arbeidet ble utført av kyndige snekkere fra firmaet F. Bygg A/S. Firmaet eksisterer dessverre ikke lenger. Siden vi ikke har sett tegn til fukt etter dette har vi følt oss trygge på at alt var i orden." Arbeidene med karmer og nytt blekkbeslag og veggen under vinduene ble ifølge selger skiftet/utbedret utenfra, og vinduene ble satt inn innenfra. Slik vi har forstått det, ble altså ikke veggen åpnet innvendig.

Selger opplyser videre at de har hatt fagfolk til alt som er gjort/skiftet/utbedret. Hvis dette ikke har vært i orden har de ikke hatt noen mulighet til å vite dette og har heller aldri hatt noen grunn til å stille spørsmål om det.

I selskapets klagesvar ble det presisert at soverom vist til i egenerklæringsskjemaet, ikke var det samme soverommet i 1. etg som det var reklamert over i denne saken. For øvrig bemerket selskapet følgende:

Selger opplyser at vinduet på soverommet i 1. etg (pkt. 1 i rapport av N. Taksering), ble skiftet i september 2017. Kledningen på veggen her, østveggen, ble byttet i 2018. Selger forklarer at det ifølge snekkerne som gjorde dette arbeidet var tørt og fint under. Ifølge selger ble kjøkken byttet i 2000. Selger tror at kjøkkenvinduet må ha blitt flyttet da. I mai 2017 ble kjøkkenvindu med karm skiftet ut. Jobben ble utført av snekkere og selger fikk ingen tilbakemelding på at veggen var "lealaus". Jobbene ble ifølge selger utført av snekker både i 2000 og 2017.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har vist til at det ble gitt uriktige opplysninger om at fuktskader på stue og soverom ble utbedret i

2008. Videre viste kjøper til at utbedringskostnadene ikke var påregnelige for kjøper, og utgjorde en vesentlig mangel.

Kjøper anførte at det ble reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19. Kjøper viste til at det ble reklamert til selskapet ca. en måned etter at første skade ble oppdaget. Kjøper har bestridt at selgers utbedringsrett var krenket, jf. avhl. § 4-10.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 223 745, og forsinkelsesrente.

**Selskapet** har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 eller avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at selger ikke var kjent med fukt- og råteskader. Selger engasjerte et firma for å gjøre arbeidet med utbedringen av vinduene i stuen i 2008, og hadde følgelig ikke hatt grunn til å stille spørsmål ved dette arbeidet.

Selskapet har anført at reklamasjon knyttet til fukt/råte på soverom og kjøkken var for sent fremsatt, jf. avhl. §§ 4-19 og 4-10, og at disse forholdene måtte holdes utenfor vesentlighetsvurderingen. Videre anførte selskapet at det måtte gjøres fradrag for kjøpers planlagte oppussingsarbeider, og at det kvantitative vesentlighetsvilkåret ikke var oppfylt.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at reklamasjonsretten knyttet til skader på soverom og kjøkken var i behold, jf. avhl. § 4-19, og at kjøper ikke hadde tapt sitt krav som følge av manglende tilbud om retting etter avhl. § 4-10. Skadene ble oppdaget trinnvis, og det var etter sekretariatets syn først ved oppdagelsen av skadene i stua at kjøper hadde grunnlag for å gjøre gjeldende at det forelå et vesentlig avvik fra kontraktsmessig stand. Sekretariatet kom videre til at det forelå en vesentlig mangel ved boligen etter avhl. § 3-9 andre pkt.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet fukt- og råteskader under vinduene på et soverom, kjøkkenet og stuen.

Selskapet har prinsipalt anført at reklamasjonsretten knyttet til skader på soverommet og kjøkken er tapt som følge av at selskapet ikke ble varslet før utbedring fant sted. Nemnda kan ikke se at det er reklamert for sent i denne saken, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det vises til at skadene ble oppdaget trinnvis, og det var først etter oppdagelsen av skadene i stuen at kjøper hadde grunnlag for å gjøre gjeldende at det forelå et vesentlig avvik fra kontraktsmessig stand. Nemnda slutter seg for øvrig til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Selskapet har også anført at reklamasjonen må fremsettes før feilen utbedres, og at reklamasjonsretten i utgangspunktet går tapt dersom skaden utbedres uten at selger er varslet, jf. avhl. § 4-10. Fra sekretariatets vurdering av dette spørsmålet siteres:

Det følger av avhl. § 4-10 at dersom det foreligger en mangel ved en kjøpt eiendom, har selgeren anledning til å rette mangelen med mindre dette fører med seg urimelig ulempe for kjøperen, og denne ikke har grunn til å motsette seg slik retting. Det er i nemndspraksis som en hovedregel lagt til grunn at kjøper taper sitt krav dersom utbedringsretten er krenket, jf. FinKN 2018-244 og FinKN 2016-538. Unntak kan imidlertid tenkes dersom det vil medføre "urimeleg ulempe" for kjøper å vente med utbedring, og det ikke foreligger "særlig grunn" for kjøper til å motsette seg retting, jf. § 4-10 første ledd. Etter ordlyden, skal det mye til for at kjøper kan frata en selger rettingsadgang.

(...)

Sekretariatet har kommet til at kjøper har reklamasjonsretten i behold for de nevnte forhold. Sekretariatet viser til drøftelsen i forbindelse med avhl. § 4-19, og vil bemerke at selskapet ut ifra sammenhengen ikke kan påberope avhl. § 4-10 der kjøper ikke hadde tilstrekkelig grunnlag for å kunne reklamere etter avhl. § 4-19. Det vises til nemndspraksis der kjøper har foretatt utbedringer før de forsto at forholdet utgjorde en kjøpsrettslig mangel, og at selger i disse tilfellene ikke kunne påberope seg avhl. § 4-10, jf. bl.a. FinKN 2012-158 og FinKN 2011-289.

(...)

Slik sekretariatet ser det, ville en utbedringsrett for selgeren i alle tilfeller medføre urimelig ulempe for kjøperen etter § 4-10 første ledd. Det vises til at de aktuelle fukt- og råteskadene ble oppdaget i forbindelse med pågående oppussingsarbeider i boligen. Konstruksjonen var allerede åpen, og avbrudd i allerede pågående arbeider ville sannsynligvis føre til betydelige forsinkelser. Det er dessuten lite trolig at selgeren i dette tilfellet ville ha rettet feilen selv dersom han hadde blitt varslet, jf. FSN-5727 og Rt. 2006 s. 999. Selger har opplyst til selskapet at de ikke ønsker å benytte seg av utbedringsretten for gjenstående skader i stuen. Det bemerkes videre at råteskadene og utbedringen er godt dokumentert i form av bilder, slik at det hersker liten tvil om skadens eksistens og omfang. De bevismessige hensyn har således mindre vekt. Tidsperspektivet taler også her til kjøpers fordel. I dette tilfellet har kjøper reklamert ca. 1,5 måned etter at de første skadene på soverommet ble oppdaget.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at reklamasjonsretten knyttet til skader på soverom og kjøkken er i behold, jf. avhl. § 4-19, og at kjøper ikke har tapt sitt krav som følge av manglende tilbud om retting etter avhl. § 4-10.

Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda kan følgelig ikke se at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, eller at kjøper har tapt sitt krav som følge av manglende tilbud om retting, jf. avhl. § 4-10.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda legger til grunn at de relevante utbedringskostnadene utgjør kr 223 745, noe som utgjør 6,88 % av kjøpesummen. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda til at boligen var oppført i 1973. I tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget, var boligen opplyst å være normalt godt vedlikeholdt og det var opplyst at vinduene i boligen var skiftet i perioden 2005-2017. De nye vinduene var gitt TG1 i tilstandsrapporten. Nemnda forstår det slik at alle vinduene som er omhandlet i denne saken ble skiftet i den angitte perioden. For øvrig var det opplyst om at det var ny kledning på østveggen og inngangspartiet, samt at tidligere fuktskader fra dør og vinduer i stue og soverom var utbedret i 2008.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke var påregnelig med fukt- og råteskader i det omfanget som er avdekket i denne saken, særlig sett i lys av opplysningene i salgsdokumentasjonen om nyere vinduer samt at tidligere fuktskader var utbedret. Nemnda har følgelig – i likhet med sekretariatet – kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å vurdere hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet utmålte prisavslaget til kr 200 000 etter et mindre standardhevingsfradrag, og nemnda er enig i at det er et passende prisavslag. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

**Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*