

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1066

12.11.2021

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

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

10 år gammel bolig – flere forhold – opplyst om tidligere fuktinntrenging i bod – risikoopplysning? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En leilighet i Askøy kommune fra 2010 ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill., og overtatt av kjøper den 25.8.20. I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst om tidligere fuktinntrenging ved boddør, men at problemet hadde opphørt etter utførte tiltak. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold ved boligen, bl.a. fuktinntrengning i boden, skjev ytterdør, svertesopp på bad, utett terrassedekke og feil ved vindusbeslag. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til selgers forklaring, kostnadenes størrelse, og opplysningene gitt ved salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 173 125, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktinntrenging i bod, lekkasje i boddør, skjev ytterdør, svertesopp på bad, utett terrassedekke, og avvik ved vindusbeslag, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en 3-roms leilighet i Askøy kommune oppført i 2010.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en *"meget flott og sjarmerende"* leilighet.

I tilstandsrapporten ble de aller fleste bygningsdeler gitt TG 1. Under punktet *"vinduer og dører"* ble det bemerkt at utvendig boddør hadde vært utsatt for fukt (TG 2):

Eier opplyser at det tidligere var litt problemer med fukt rundt utvendig boddør, men at ved montering av renne på oversiden, opphørte problemet.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2017. Selger svarte bl.a. på følgende spørsmål:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

"Ja. Har vært litt vanninnsig på ekstreme regnværsdager ved dør til utvendig sportsbod. Det ble lagt nytt nedløpsrør fra takrenne for å unngå vannansamling. Ikke vært et problem siden."

Selger opplyste videre i egenerklæringen at det var lagt ny terrasse i 2019 ved ufaglært egeninnsats.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 2 500 000 og overtatt av kjøper den 25.8.20. I overtakelsesprotokollen ble det bemerkt at *"Kjøper vil gi tilbakemelding om boden er blitt tett"*.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over fuktinntrengning i bod, lekkasje i dør til bod, skjev ytterdør, svertesopp ved fuge på bad, utett terrasse og avvik ved beslag.

I rapport fra takstmann D. av 21.9.20 ble samlede utbedringskostnader for alle mangelsforholdene anslått til kr 115 813, eks. rigg og drift. Det ble uttalt følgende om fuktinntrenging i bod:

Vann trenger inn i hjørne av betongvegg og i betongdekke på høyre side av dør, i tillegg er det vanninntrengning flere steder i hull etter avstandsholdere til forskaling, det er også registrert inntrengning av vann under og på siden av dør i riss som er oppstått i betongmuren.

(...)

Betongveggene til boden er etter all sannsynlighet støpt i etterkant av selve grunnmuren til boligen, dette medfører at steder der betongvegger kobles sammen ofte får riss etter noe tid som igjen kan forårsake vanninntrengning hvis ikke arbeidet med tetting/drenering på utsiden er utført riktig.

Ved søk etter grunnmursplast ble det oppdaget at topplist på grunnmursplast ikke er montert (se vedlagte bilder) dette medfører at vann trenger inn i overkant av grunnmursplasten som igjen renner ned bak platen og trenger inn på steder der betongveggen har svakheter, for eksempel i støpestag hull, hjørner som er støpt inn mot tidligere betongmur og overganger gulv samt overgang betongvegg og betongdekke.

I rapporten påpekte takstmann D. at det også var avdekket lekkasje i boddør, bl.a. som en følge av manglende beslag.

Kjøper fremla senere pristilbud som viste samlede utbedringskostnader på kr 217 550. Selger påtok seg å utbedre fukt ved boddør, og kostnadene til dette ble trukket ut av kjøpers krav om prisavslag.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selskapet har vært i kontakt med selger som forklarer at de ikke var kjent med fukt andre steder i boden. Hva gjelder forholdet i dusjen har selger ikke vært klar over at dette er noen form for sopp, men har derimot regnet med det var normal slitasje av silikon. Selger har videre ikke tenkt over eller registrert en glippe i ytterdør.

Angående at det ikke er tett fra terrassen over forklarer selger at det aldri har vært tett, men vann har hatt mulighet til å renne ned. Selger har ikke vært klar over at det er montert noe som skal sikre at dette ikke skal skje, og følgelig heller ikke vært kjent med eventuelle feil vedrørende dette.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger var kjent med at terrassetaket ikke var tett og at det samlede avviket var vesentlig. I vesentlighetsvurderingen måtte også kostnadene for forhold selger hadde påtatt seg å utbedre inkluderes, jf. FinKN 2020-298. Selv om det var opplyst om tidligere fukt ved boddør, var det upåregnelig for kjøper med fukt andre steder i boden.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 173 125, samt renter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til selgers forklaring, og at eventuelt ansvar som en følge av en avtale mellom kjøper og selger ville være unntatt fra forsikringsdekningen. Kostnadene angitt i takstrapporten var ikke tilstrekkelig store til å utgjøre et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de påberopte forholdene, jf. avhl. § 3-7, og at det heller ikke var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Videre kom sekretariatet til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., bl.a. under henvisning til opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over flere forhold og anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatet har kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for noen av de påberopte forholdene. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse på disse punktene.

Hva gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, viser nemnda til sekretariatets vurdering:

Når det kommer til mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt., er vi av den oppfatning at avvikets kvantitative størrelse er av mindre betydning. Slik saken er belyst finner vi det dermed ikke avgjørende om takstmannens estimat eller pristilbudet legges til grunn. Det må også påpekes at forhold som ikke utgjør et avtalemessig avvik ikke kan tillegges betydning i vesentlighetsvurderingen.

Tatt i betraktning de opplysningene som ble gitt ved salget og manglenes art og karakter, er vi av den oppfatning at de anførte forhold ikke oppfyller vesentlighetsvilkårets kvalitative side. I vurderingen har vi bl.a. vektlagt at forhold som skjev ytterdør og sopp på en fuge må regnes som forventbar bruksmessig slitasje ved en brukt bolig. Forholdene kan ikke karakteriseres som skader, og er godt innenfor de tiltak enhver boligeier må påregne. Når det gjelder manglende beslag er dette også av begrenset karakter som heller ikke har ført til skader.

Hoveddelen av saken knytter seg til vanninntrenging i utvendig sportsbod. I utgangspunktet må fuktproblematikk i en slik konstruksjon fremstå upåregnelig, særlig byggeåret tatt i betraktning. Denne saken ligger imidlertid annerledes an. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at det hadde vært vanninnslag i forbindelse med regn, men at det var gjort enkle tiltak som gjorde at selger ikke opplevde problemer i ettertid. Vi kan ikke finne det dokumentert at selger var kjent med forhold utover det som ble kommunisert i egenerklæringsskjemaet. Følgelig kan ikke selgers eventuelle klander på dette punktet tillegges betydning i vurderingen. Vi står da igjen med risikopplysningen som fremgikk av egenerklæringsskjemaet, hvor det også vises til de enkle tiltak selger utførte ved takrenner. Det har nå vist seg at det fortsatt er vanninntrenging i boden, men at årsaken er en annen enn antatt i selgers eiertid. Slik saken er belyst er det ikke dokumentert at kjøper gjorde nærmere undersøkelser rundt forholdet før kjøpet, eller tok forbehold i sitt bud. Etter vårt syn kunne ikke kjøper utelukke at ytterligere tiltak utover det beskrevne ville bli nødvendig, og det økte skadeomfanget må dermed kjøper anses å ha overtatt risikoen for. Etter hva vi forstår skyldes også vanninntrengingen utett fuktsikring ved utvendig fellesareal. Kjøpers andel av kostnadene blir følgelig langt mindre inngripende enn hva som er anført, uten at dette kan tillegges avgjørende betydning.

Som kjent må avviket mellom det kjøper kunne forvente og det han faktisk fikk være utvilsomt. Slik saken er dokumentert kan vi ikke se at lovens strenge vesentlighetsvilkår er oppfylt.

Nemnda er enig med sekretariatet i at de anførte manglene ved ytterdøren, svertesopp i fuger på badet, utett terrassedekke, og avvik ved beslag under vindu ikke oppfyller vesentlighetsvilkårets kvalitative side. På disse punktene tiltrer nemnda sekretariatets begrunnelse.

Nemnda har vært mer i tvil hva gjelder fuktinntrengning andre steder i boden enn ved døren. Kjøper har opplyst at selger og kjøper har inngått avtale om at utfordringen med vanninnslag ved døren skulle utbedres av selger dersom problemet vedvarte, jf. også egenerklæringsskjemaet punkt 5.

Det fremgår av reklamasjonsrapport fra takstmann D. av 21.9.20 at det trenger vann "inn i hjørne av betongvegg og i betongdekke på høyre side av dør, i tillegg er det vanninntrenging flere steder i hull etter avstandsholdere til forskaling, det er også registrert inntrengning av vann under og på siden av dør i riss som er oppstått i betongmuren". Under punkt "1.3 Konklusjon" fremgår det at årsaken er manglende topplst på grunnmursplasten. Det anbefales følgelig å grave opp rundt betongmuren til boden og montere topplst som vil stoppe vanninntrenging i vegger. Ved oppgraving må terrassen til naboen over fjernes for å sikre nødvendig tilkomst. Videre må overgang mellom dekke og grunnmur undersøkes og eventuelt repareres. Kjøper har fremlagt et pristilbud for disse arbeidene, hvor kostnadene er oppgitt til i overkant av kr 132 000 inkludert

delar av de oppgitte riggekostnadene. Utbedringskostnadene utgjør omkring 5,3 % av boligens kjøpesum.

Slik nemnda ser det, er det vanskelig å legge til grunn at de risikoopplysningene som var gitt ved salget om vanninntrenging i boden, omfattet de forhold som det er redegjort for over.

Risikoopplysningene som var gitt ved salget gjaldt vanninntrenging ved boddøren, og nemnda legger til grunn at årsaken til denne vanninntrengingen er manglende fall på belegningssteinen foran døren, jf. ovennevnte reklamasjonsrapport punkt 6.4. Risikoopplysningene gjaldt følgelig vanninntrenging et annet sted i boden, og har en annen årsak enn fuktinntrengingen andre steder enn ved døren. Etter nemndas syn var det følgelig upåregnelig at det skulle være fuktinntrenging andre steder i boden enn ved boddøren.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det er i vurderingen lagt særlig vekt på det kvalitative avviket, særlig sett i lys av boligens alder, samt utbedringskostnadenes størrelse. Det anses derfor å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Som fremholdt over, utgjør de nødvendige utbedringskostnadene i overkant av kr 132 000. Kjøper tilkjennes skjønnsmessig prisavslag med kr 130 000 etter at det er gjort et lite standardhevingsfradrag. Det bemerkes i denne forbindelse at vesentlige deler av utbedringskostnadene er knyttet til riving og gjenoppbygging av naboens terrasse. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).