

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-734

14.7.2021

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

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

Flere forhold – lekkasjer fra pipe/tak og balkong, defekt termostat til varmekabler, lerretstak – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Moss kommune oppført i 1954 ble solgt "som den er" for kr 5,1 mill., og overtatt av kjøper 6.7.20. Ved salget ble det bl.a. opplyst om tak tekket med betongtakstein i 2008, samt nye lekter, sløyfer, nedløp, renner, m.m. Det ble videre opplyst at veranda ble modernisert i 2017, og denne ble gitt TG 2. Det ble opplyst at badet i 2. etasje fikk nytt gulv i 2017, men at rommet for øvrig var fra 2007. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var lerretstak i tre rom, lekkasje fra tak/pipe, lekkasje fra balkong og defekt termostat til varmekabler på badet i 2. etasje. Kjøper anførte at det var holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger ved salget, samt at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. Selskapet avsto kravet, og viste til at selger hadde opplyst at hun ikke var kjent med feil, samt at det ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra tak/pipe, lekkasje fra balkong, defekt termostat til varmekabler og lerretstak, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Eneboligen i Moss kommune ble oppført i 1954.

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

Standard

(...) er en innholdsrik, stor enebolig over to plan pluss kjeller. (...) Boligen inneholder videre 2 innredede leiligheter en i 1 og en i 2. etasje.

(...)

Overflater på innvendig himling: Himlingsplater, slettmalte flater, malt panel, og behandlet panel. TG1.

I tilstandsrapporten ble det under "*Konklusjon tilstand*" bl.a. opplyst om følgende:

Oppsummert:

- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- To enheter (antatt opprinnelig tomannsbolig).
- Innvendig adkomst gjør at man fritt kan leie ut.
- En del påkostninger og oppgraderinger i regi av eier.
- Avvik er hovedsakelig knyttet til alder.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Under overskriften "*Bygning generelt – Enebolig*" ble det opplyst om følgende:

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske på at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet og at dagens krav til våtrom, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som var da denne bygningen ble oppført.

Der det er angitt påkostninger samt vedlikehold under de ulike bygningsdeler er dette enten basert på visuelle observasjoner, informasjon fra eier eller dokumentasjon som er fremvist.

Ytterdører ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Verandadør og terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1984 og 1978.

(...)

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

TG settes opp mot alder/tilstand.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Takkonstruksjon ble gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein i 2008.

Nye lekter, sløyfer, nedløp, renner m.m.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Heldekkende beslag over pipe og luftehatte.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Tekkingen vurderes å fortsatt ha lang gjenværende levetid og brukstid.

Det er målt med protimeter i undertak som viser tørre normale forhold.

Vektprosent i tre ca. 8 % som er meget tørt.

Balkonger/terrasser ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Veranda i 2. etasje på ca. 4,5 kvm.

Modernisert i 2017.

(...)

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Verandabord er godt vedlikeholdt.

Rekkverkshøyde er innenfor krav.

Badet i 2. etasje ble gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Bad i 2. etasje fikk nytt gulv i 2017, men rommet forøvrig er fra ca. 2007

(...)

Varmekabler i gulv.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Fall til sluk er ivarettatt.

Fuktindikator viser normale verdier.

Sluk viser eldre sluk i støpejern - videre slukforhøyer/støp.

Visuelt noe ufagmessig.

Noe korrosjon på eldre sluk.

Et våtrom har begrenset med levetid.

TG 2 er gitt ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at boligen ble kjøpt i 2005, og at hun hadde bodd i boligen i 14 år og 6 mnd.

På spørsmål 1 om kjennskap til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 2 om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom, hadde selger krysset av "Ja, kun av faglært". Under firmanavn hadde selger opplyst:

B. AS, Rørlegger F AS, B. as

Under "Redegjør for hva som er gjort og når", hadde selger opplyst:

Generell oppgradering /oppussing.

På spørsmål 2.1 "Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?", hadde selger krysser av "Ja", og opplyst:

Delvis. Viserctil tilstandsrapport fra takstmann.

På spørsmål 10 om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Litt fukt i ett av hjørnene på loftet. Ny

På spørsmål 11 om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja, kun av faglært". Under firmanavn hadde selger opplyst:

Byggmester B. AS i 2008 og K. i 2005

Under "Redegjør for hva som er gjort og når", hadde selger opplyst:

Tak: ny papp, lekter og takstein i 2008. Omkledding og isolering av østvegg og ny vinduer badrom 2005.

På spørsmål 12 om kjennskap til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner, hadde selger krysset av "Ja, kun av faglært". Under firmanavn hadde selger opplyst:

J. elektro, R. elektro og Ra. elektro.

Under "Redegjør for hva som er gjort og når", hadde selger opplyst:

Vedlikehold i forbindelse med oppussing. Godkjent el – sjekk Hafslund 2019

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt signert 20.5.20/26.5.20. Det fremgikk av kontrakten at en ekstern garasje plass fulgte med i prisen. Boligen ble overtatt av kjøper den 6.7.20.

Den 6.8.20 reklamerte kjøper over lekkasje fra yttertak, defekte varmekabler på bad i 2. etasje og lerretstak på tre rom.

Selskapet innhentet selgers kommentarer. Selskapet har fremlagt en redegjørelse fra selger datert 17.8.20, hvor selger bl.a. har opplyst at hun ikke var kjent med at det var noen ny lekkasje i taket, at hun var ukjent med at varmekablene på badet i 2. etasje ikke virket, samt at det var korrekt at tre rom hadde lerretstak, men at det hadde vært slik siden boligen ble oppført og at dette etter hennes oppfatning måtte ha vært fullt synlig under visning.

Den 8.9.20 reklamerte kjøper over vanninntrenging i første etasje, herunder at det dryppet vann inn gjennom en dimmer-lysbryter som var montert i taket, samt at det var merker som kunne antyde at dette hadde pågått en stund. Kjøper viste til at firma MB. hadde vært på befaring, og sagt at vanninntrengingen sannsynligvis kom fra balkongen i etasjen over.

I e-post fra firma MB. av 17.9.20 fremgikk følgende:

Her er en liten tilstandsrapport om lekkasje (...)

Jeg ble kontaktet av (...) ang en lekkasje i en karnapp. Når jeg kom dit fikk jeg se at vann hadde kommet inn i dimmer bryter, som er festet i tak over vindu i karnapp i 1.etg. Og man kunne tydelig se at vann tidligere har kommet inn i/ rundt spotter i tak.

Mest sannsynlig kommer vann inn under skyvedør i 2.etg, som leder ut på en balkong. Dette er rett over karnapp. Umulig å se under dør, ettersom nytt gulv er lagt på balkong og som går høyt opp på terskel.

Det er ikke mulig å vite sikkert før vegg, gulv osv er åpnet opp. Derfor er det heller ikke mulig å sette noen pris på dette, ettersom man ikke vet hva man møter på..

Dette bør utbedres raskt, ettersom dette kan utvikle seg til råte/ sopp skader.

Kjøper fikk også et pristilbud fra firma MB. på kr 18 625 inkl. mva.

Selskapet innhentet selgers kommentarer til det nye forholdet. I e-post av 9.9.20 opplyste selger at hun aldri hadde bodd i leiligheten og derfor ikke hadde oppdaget lekkasjen. Selger har videre vist til at balkongen var fra byggeåret, og at det for at par år siden ble skiftet gulvbord og lagt nytt panel på rekkverk, men at ingenting ble gjort med selve konstruksjonen i hennes eiertid.

Det ble videre fremlagt en faktura fra firma MBV. datert 3.12.20 på kr 2 406 som gjaldt "*Generell sjekk på tak gjennomføringer samt utbedres svake punkter*".

Det ble innhentet skaderapport fra takstmann P. datert 6.12.20:

BYGGEBSKRIVELSE

1. Vannlekkasje mellom gulv balkong og vegg.
2. Vannlekkasje ved pipe

UTGANGSPUNKT FOR MIN VURDERING

1. Papp/membran er ikke lagt forskriftsmessig.
2. Pipebeslag er ikke lagt forskriftsmessig.

SKADEÅRSAK

1. Vann trenger inn ved store nedbørsmengder og vind.
2. Vann trenger inn ved store nedbørsmengder og vind.

SKADEFORLØP

1. Papp/membran skulle vært lagt opp på beslag og sveiset. Samt overgang terskel dør og gulv skulle det vært beslag under dør som membran skulle vært sveiset imot.
2. Mistenker at underdekning ikke er lagt forskriftsmessig.

REPARERES SOM

1. Ny papp/membran må sveises mot beslag ved både vegg og terskel dør. Kledning på vegg må ned for å få beslag tilstrekkelig opp bak kledning og sveises til membran. Himling demonteres og ser erter fuktskader. Ny himling og belistning monteres.
2. Pipebeslag må demonteres og ny underdekning må monteres. (Det forutsettes at blikkenslager demonterer pipebeslag slik at dette kan brukes på nytt)

REPARASJONSTID

1. ca. 14 dager
2. ca. 3 dager

SKADEOMFANG

1. Balkongdør har råtnet opp pga vannansamling på terskel (Se bilde) Ikke mulig å si noe om bærekonstruksjon før vi har åpnet.
2. Fuktig treverk eller ingen skader.

BESKRIVELSE AV TILTAK

1. I dag er det bare en silikonfuge som har sprekt opp mellom terskel og membran/papp, her må det legges beslag som sveises til membran. Overgang vegg gulv : kledningsbord må demonteres på vegg. For å få beslag tilstrekkelig opp bak kledning som deretter sveises til papp/membran.
2. Demontere pipebeslag og deretter legge ny underdekning. Samme pipebeslag kan benyttes på nytt.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 121 250 inkl. mva. Det ble fremlagt faktura for skadetakst på kr 7 375. Kjøper har også fremlagt en rekke bilder av forholdene.

Kjøper har også fremlagt pristilbud for bl.a. ny himling på kr 82 630 inkl. mva., nye downlights på kr 8 750 inkl. mva., mv.

Kjøper har videre fremlagt faktura stilet til selger med fakturadato 27.1.17, for: "*Bytte ut defekt varmekabel regulator*". Det ble også fremlagt diverse dokumenter i selgers navn fra perioden 2005-2013, herunder pristilbud for ombygging av kjøkken fra 2013, faktura for malerarbeid fra 2013, håndskrevet dokument fra 2010, regning fra stenlegger fra 2010 og kvittering for isolering og omkledning av vegg fra 2005.

Kjøper har anført at det ble holdt tilbake opplysninger om at det var lerretstak i tre rom, defekt regulator/defekte varmekabler, lekkasje i yttertak og lekkasje fra balkong. Når det gjaldt lerretstaket ble det bl.a. fremholdt at dette var uvanlig og var helt usynlig før en lampe måtte byttes. Når det gjaldt varmekablene ble det anført at selgers opplysninger om arbeid på våtrommene var uriktige og mangelfulle. Det ble i hovedsak vist til at feilen som ble oppdaget etter overtakelsen hadde oppstått før og blitt utbedret bare to år før salget. Når det gjaldt lekkasje i yttertaket ble det vist til at selger hadde mye oppbevart på loftet. Når det gjaldt lekkasje fra balkongen ble det vist til at vannet trengte inn i stuen, samt at skaden stammet fra utbedring av balkongen utført i 2017. Det ble videre anført at selger hadde gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet hvor selger hadde krysset av for at "*kun faglært*" har jobbet på huset. Det ble også vist til at råten var meget synlig under plankene, og fremholdt at ingen fagfolk ville ha bygget på noe som allerede var råttent. Det ble for øvrig vist til at balkongoppussingen ikke var nevnt i egenerklæringen, selv om det var en betydelig oppgradering. Kjøper krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene.

Selskapet har anført at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet har i hovedsak vist til selgers redegjørelse for at hun ikke hadde visst om feil, og at det ikke ga mening at selger skulle kjenne til lekkasjer og feil uten å benytte seg av sin superforsikring, samt at selger hadde bodd et annet sted den siste tiden. Selskapet har videre bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at dokumenterte utbedringskostnader utgjorde 2,76 % av kjøpesummen, samt at boligen var fra 1954 og at flere av bygningsdelene ble gitt TG 2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasje fra pipe/tak eller lekkasje fra balkong. Etter sekretariatets vurdering var det ikke gitt uriktige opplysninger om himlingene i boligen, og slik saken var opplyst kunne ikke sekretariatet se at det var grunnlag for å oppstille en særskilt opplysningsplikt om lerretstak. Når det gjaldt varmekablene, fant sekretariatet det noe påfallende at selger hadde fremholdt at hun aldri hadde hatt noen problemer med disse, ettersom en defekt termostat ble

skiftet to år før salget. Sekretariatet fant det likevel ikke sannsynliggjort at selger kjente til feil ved varmekablene på avtaletidspunktet. Etter sekretariatets vurdering forelå det heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda helt enig med sekretariatet i at verken det kvantitative eller kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret kan anses oppfylt. På dette punktet tiltres sekretariatets vurdering fullt ut.

Med hensyn til spørsmålet om mangel grunnet opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 har nemnda funnet vurderingene noe mer krevende.

For så vidt gjelder lerretstakene, er nemnda enig med sekretariatet i at det fremstår noe tvilsomt om dette isolert sett utgjør et avvik fra alminnelig byggestandard på oppføringstidspunktet. Det er heller ikke dokumentert skader eller noe konkret behov for utskiftning av disse. Selv om kjøper oppfatter taktypen som umoderne eller upraktisk, slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger opplysningssvikt på dette punktet.

For den defekte regulatoren for varmekablene på bad, er det uheldig at selger unnlot å fortelle om de konkrete arbeidene på varmekablene som var blitt utført i 2017, jf. fakturaen om bytte av *"defekt varmekabel regulator"*. Samtidig er det på rene at selger i egenerklæringsskjemaet opplyste om en rekke arbeider som var blitt foretatt på badet, kombinert med en opplysning om *"generell oppgradering/oppussing"*. Nemnda finner det også plausibelt at varmekablene kan ha sluttet å virke etter å ha vært avslått en stund. Utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken finner nemnda det vanskelig å slå fast at selger har holdt tilbake opplysninger om svikt i termostaten. Under tvil slutter nemnda seg derfor til sekretariatets vurdering av det heller ikke foreligger opplysningssvikt på dette punktet.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det er problematisk at egenerklæringsskjemaets punkt 10 om kjennskap til utettheter ved tak mv. ikke var fullstendig utfylt. Samtidig ble det opplyst om litt fukt, samt de arbeider selger fikk utført i 2008. Nemnda kan ikke se at det er holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at disse arbeidene eventuelt ikke var fagmessige eller at forelå en slik lekkasje som kjøper nå har avdekket. Også på dette punktet slutter nemnda seg derfor til sekretariatets vurdering om at det ikke foreligger noen mangel.

Endelig blir det spørsmål om mangel grunnet opplysningssvikt for lekkasjen for balkongen. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i brev av 27.5.21 om at selger må ha kjent til lekkasjen fordi den har skjedd i flere omganger på samme sted og har vært forsøkt utbedret mange ganger bl.a. med tykke lag med silikon. Nemnda finner det likevel vanskelig å vurdere synligheten av skadene, og det foreligger ikke holdepunkter for at selger visste eller måtte ha visst at arbeidene hun fikk utført på balkongen eventuelt var ufagmessige. Nemnda er enig i at det er påfallende at moderniseringen selger skal ha fått utført ikke er opplyst om i egenerklæringsskjemaet, gitt alle de andre arbeidene ved boligen som er omtalt i skjemaet, men har etter en samlet vurdering av dokumentene i saken kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt fra selgers side for dette forholdet heller.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).