

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-738

16.7.2021

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

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

Vanninntrenging fra altan – selgers opplysningsplikt – avhl. § 3-7.

En enebolig i Oslo fra 1989 ble solgt "som den er" og overtatt av kjøper 1.9.20. Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra altanen ned i kjelleren. Selger forklarte at de for noen år siden ved én anledning hadde opplevd vanninntrenging i forbindelse med "*uforsiktig spyling*" med en høytrykksspyler. Altanen hadde blitt spylt flere ganger etter dette, uten at selger hadde opplevd problemet på nytt. Kjøper anførte at selger kjente til utettheten og at det var holdt tilbake opplysninger ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at selger ikke hadde opplysningsplikt om en enkelthendelse for flere år siden. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 60 000, krav om erstatning kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Oslo oppført i 1989.

I tilstandsrapporten ble det blant annet opplyst om følgende knyttet til balkonger (TG 1):

Balkonger, terrasser ol – 1.etasje/Vinterhage

Beskrivelse:

Adkomst til to terrasser fra vinterhage. En vestvendt terrasse over underliggende innredede rom i underetasje. Belagt med skiferheller. Totalt ca 45 m² I tillegg en terrasse med løse steinheller liggende på sydvegg til bolig, ca 25 m².

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det er ikke påvist eller opplyst om lekkasjer fra terrasse til underliggende rom.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1993. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål i egenerklæringen:

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

"Ja. Det kom inn vann via lufteventil i kjellerbod en gang det var ekstreme mengder med nedbør som kom opp til nivå av ventil. Ventil er nå tettet for å hindre gjentagelse."

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

"Nei. Ingen observasjoner".

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

"Ja av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: Utført av autorisert firma T. og H. AS. Oppstart juni 2003. Legging av membran samt sveist på muffen for bolt til rekkverk."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.7.20, og overtatt av kjøper den 1.9.20.

Kjøper har opplyst at det etter overtakelsen ble avdekket en lekkasje fra altanen. Lekkasjen skal ha kommet til syne etter at dekke på vegg og himling var fjernet, på et tidspunkt det var perioder med mye nedbør. Det ble reklamert til selskapet den 26.10.20.

Kjøper har lagt frem en befaringsrapport fra takstmann O. datert 2.12.20:

Beskrivelse.

I forbindelse med renoveringsarbeider i boligens rom beliggende under terrassen, har eier oppdaget at det renner inn vann gjennom himlingen/vegg ved sikringsskapet beliggende i kjellerrommet. Dette er i forbindelse med regnvær. Det tyder på utettheter i terrassens membran/tettesjikt.

(...)

Lekkasjevannet kommer til syne rett under hjørnet av boligen. Ut fra hva som er opplyst i mandatet, er membranen lagt i 2003. Det vil si at påstøpen og skiferflisene er fra den tiden.

(...)

Konklusjon.

Det er påvist lekkasje fra terrassen. Dette kommer til syne ved nedbør i form av regnvær. Det antas at årsaken er utetthet i membranen ved en sveiseskjøt. Dette har medført begrensede skader innvendig i boligen. Det må gjøres tiltak for å forhindre at boligen utsettes for ytterligere skader.

Utbedringskostnadene ble anslått til kr 60 000 inkl. mva.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger har forklart om en enkelthendelse som skjedde for flere år siden. Det er noe usikkerhet knyttet til når hendelsen fant sted, men det er anslått at den senest skjedde 2017-2018. Hendelsen dreide seg om at selger var noe uforsiktig med spyling av altanen/terrassen. Det ble brukt høytrykksspyler som spylte rett mot vegg, og dette medførte at det kom vann ned til rommet under. Selger fikk umiddelbart varsel om vannet fra leietager, og stoppet.

Slik selger tolket hendelsen skyldes dette at vann ble presset inn under vegg, og over oppbretten på membran. At dette er en sannsynlig årsak harmonerer godt med hvordan altanen er bygget opp, jf beskrivelsen til takstmann O. (...).

Til orientering har selger spylt altanen/terrassen 2-3 ganger årlig etter hendelsen, uten at tilsvarende har oppstått igjen.

Kjøper tok kontakt med selgers leietaker, som ifølge kjøper forklarte at det ikke var problemer med lekkasje i deres tid som leietakere.

Kjøper har anført at selger skulle ha opplyst om hendelsen der det ble observert vanninntrenging, og svakheten i konstruksjonen, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger ikke hadde rimelig grunn til å tro at lekkasjen ble reparert av seg selv, og at dette var en negativ omstendighet ved eiendommen som kjøper kunne regne med å få. Kjøper fant det også lite troverdig at selger kun hadde opplevd problemer en gang i sin eiertid ettersom kjøper opplevde store mengder vann kort tid etter overtakelsen. Manglende opplysninger om den tidligere lekkasjen var klart egnet til å virke inn på kjøpet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 60 000, og krav om erstatning for påløpt egenandel på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet har i hovedsak anført at selger på ingen måte var kjent med en svakhet i konstruksjonen. Selskapet kunne heller ikke se at den omtalte enkelthendelsen var omfattet av selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at selger hadde opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 om den aktuelle vanninntrengingen, og viste til at det var tale om en engangshendelse som en følge av uforsiktig spyling. Sekretariatet viste til FinKN 2011-212 og FinKN 2020-192.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger grunnlag for en mangel etter avhl. § 3-7. I begrunnelsen heter det bl.a.:

Som nemndsavgjørelsen referert over (FinKN 2011-212) kan vi ikke se at selger i nærværende sak hadde opplysningsplikt om den aktuelle vanninntrengingen. Selger har opplyst at hendelsen ble vurdert som en engangshendelse der uforsiktig spyling førte til at vann ble presset opp over oppbretten på membranen og inn i konstruksjonen. Slik altanen er konstruert fremstår det som en mulig forklaring på det inntrufne, og sekretariatet legger til grunn selgers forklaring om at det var dette man anså som årsak. Selger har ifølge selskapet spytt altanen to til tre ganger i året etter dette uten at det er registrert ytterligere vanninntrenging, noe som underbygger at selger hadde grunn til å tro at det ikke var problemer med altanen. Det foreligger da etter vårt syn ikke opplysningsplikt om hendelsen.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, og finner det klart at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 i denne saken. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i brev av 1.6.21, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas oppfatning. Leietakerens opplysning om at det ikke ble avdekket ytterligere lekkasjer etter enkelthendelsen understøtter nemndas konklusjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).