

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-778

1.9.2021

Protector Forsikring ASA

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

73 år gammel bolig – lekkasje verandadør/kjøkken/kjeller – selgers kunnskap – rettingstilbud – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-8 andre punktum og 4-10.

En enebolig i Risør oppført i 1947, ombygget/tilbygget i 2007, ble solgt "som den er" for kr 3,75 mill., og ble overtatt av kjøper januar 2020. Ved salget ble det i tilstandsrapporten blant annet opplyst om normal slitasje, videre ble eldre vinduer og drenering gitt TG 2, mens terrasse og balkonger ble gitt TG 1-2. Det ble også opplyst at innvendige vegger var utforet og etterisolert, og at gulv i rom under terreng var oppforet. I egenerklæringen opplyste selger om fukt og utettheter. Kjøper oppdaget lekkasjer fra henholdsvis kjøkken, terrassedør og i kjeller. Kjøper mente at det forelå en mangel. Selskapet avsto kravet, og viste til at det ikke forelå opplysningsvikt eller et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 160 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra verandadør, på kjøkken og i kjeller, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er enebolig i Risør oppført i 1947.

I salgsoppgaven og i tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om følgende:

Enebolig oppført i 1947, ombygd og tilbygd i 2007. I løpet av de 10 siste årene er huset ombygd og vesentlig oppgradert. På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje, med unntak av våtrommene som har manglende fall til slukene.

Hva gjaldt vinduene fremgikk følgende av tilstandsrapporten:

Vinduer – TG: 2

Beskrivelse:

Det er isolerglassvinduer, dels med ekstra glass og sprosser.

Vinduer med produksjonsår 1993, 1995, 2000 og 2005. Det er nye 3-lags isolerglass fra 2018.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid. Karmer og rammer er stedvis malingslitt.

Nyere vinduer, TG: 0-1.

Yttervegger og utvendige overflater ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det ble opplyst at ytterveggene var av *"betong, samt Leca i tilbygget"*, og at de innvendige veggene var *"utforet og etterisolert"*. Tilstanden inni veggene var ikke vurdert og kontroll av isolasjon i konstruksjonen ikke

foretatt. Ellers var det opplyst at ytterveggene var pusset og at det var *"riss og sprekker i murene"*.

Dreneringen ble gitt TG 2 og det var ingen synlig *"moderne fuktsikring av grunnmur"* og ingen *"opplysninger om eventuell drenering"*. Videre fremgikk følgende i tilstandsrapporten:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble søkt etter fukt i underetasjen, uten at noe negativt ble registrert. Det er utforede vegger i deler av underetasjen, slik at tilstanden bak veggene og dreneringens funksjon her, ikke kan kontrolleres uten destruktivt inngrep.

Hva gjaldt *"Rom under terreng"* var det i tilstandsrapporten opplyst at det var *"utforede vegger i deler av underetasjen"* og at *"utforede vegger og oppforede gulv i trekonstruksjon i rom under terreng"* generelt var å anse *"som en risikokonstruksjon på grunn av høy skadefrekvens"*.

Om terrasse, balkonger, trapper, o.l. var det i tilstandsrapporten opplyst at terrassen var i trekonstruksjon og balkongen i mur/betongkonstruksjon og dekket med glassfiberarmert polyester. Terrasse med *"normal alders- og værslitasje"* ble gitt TG 1, og *"balkong med større slitasje"* ble gitt TG 2.

Hva gjaldt kjøkken fremgikk følgende av tilstandsrapporten:

U.etg:

Kjøkkeninnredning med lyse fronter. Det er ventilator og opplegg til oppvaskmaskin.

Innredning med alders- og bruksslitasje. TG: 1.

(...)

1.etg:

Innredning med profilerte fronter. Det er ventilator, integrert koketopp, stekeovn og micro. Det er opplegg til oppvaskmaskin.

Det er ny innredning.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 1993. Selger svarte *"ja"* på spørsmål om problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjeller og opplyste *"hovedrom kjeller noe fukt, men fikses nå"*. På spørsmål om utettheter ved tak/fasade/terrasse/garasje svarte selger *"ja"* og utdypet *"noe vann i utbygg 1. etg"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 750 000 ved kjøpekontrakt datert 17.10.19, og overtatt av kjøper den 2.1.20.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra henholdsvis kjøkken, terrassedør og i kjeller. Kjøper fremsatte reklamasjon til selskapet den 12.3.20.

Ifølge skaderapport fra N. takst, ble det konkludert med følgende:

Boligenn ... er oppført i 1947 som murhus. Vi har registrert at det er innvendig påmontert TRESNITT plater som isolasjon sjikt. Boligen består av tre etasjer som er innredet. Malt pusset fasader på utsiden. Etter overtagelse er det registrert flere fuktskader og lekkasjer i boligen fordelt på tre forskjellige plasser. Disse skadene er omtalt som skade nr 1 – 3.

Det er gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen om forholdene rundt skade 1 og 2, men kommentert at skade nr 2 skulle utbedres før overtagelsen. Dette er dog ikke utført på stedet. Skade nr 1 er opplyst, og her det lagt til grunn at kjøper selv bekoster utbedring basert på kjente opplysninger.

Skader nr 3 er oppdaget i forbindelse med nedbør etter overtagelsen.

Det er avdekket råteskader etter lengre utviklingstid av skaden. Utviklingstiden er vurdert til mellom 5 - 10 år. Det er registrert at vinduet ble skiftet i 2015, og at under dette arbeidet med innrammingen, ble råteskadene synliggjort. Det er dog ikke opplyst eller utbedret av tidligere eier. Det er ikke funnet opplysninger om forholdet i salgsdokumentasjonen.

Lekkasjen er nå aktiv, og (kjøper) holder denne nå under konstant observasjon når det er nedbør.

Utbedringene av skade nr 2 og skade nr 3 er kostnadsberegnet til kr. 97 350,- eks mva. Kostnadsberegningen er basert på normale håndverkersatser på besiktigelsestidspunkt.

Selger har i e-post til selskapet forklart følgende:

Først og fremst vil vi si at vi synes det er leit at saken har blitt slik. Vi har forsøkt å informere etter beste evne og i beste mening, og har også tilbudt oss å få firma til å utbedre fukten i kjelleren, men dette har blitt avvist av kjøper.

Når de nå likevel har ønske om å få ordnet dette, så står vi ved det vi tidligere har sagt, og om kjøper vil bruke dette andre ikke navngitte firmaet til dette, så skal vi dekke dette begrenset oppad til angitt sum, og med bekreftelse på at saken dermed er avsluttet.

Når det gjelder ytterdør så er dette ukjent for oss, det har ikke vært problemer for oss med denne, dette var også sjekket av takstmann, samt av kjøper på visning og overdragelse. Men, ytterdørene er ikke nye, til leiligheten er den mer enn 25 år gammel, til hovedinngang er 13 år, og begge har blitt malt for vedlikehold, samt ettermontert dørpumper for selvlukking.

Når det gjelder utbygget så har vi ikke hatt lekkasje der etter reparasjon for et års tid siden, men vi opplyste om at dette tilbygget hadde hatt lekkasjer tidligere, og at vi hadde denne delen som vårt neste prosjekt for oppussing på bakgrunn av dette, og at vinduer er dårlige og modne for utskifting, men det fungerte jo fint slik det var. Hvis det nå har kommet vann der så har dette skjedd i ettertid, og må jo da i så fall sjekkes mot forsikring. Det ble også opplyst om at spotlys i taket ikke var montert på grunn av dette.

Kjøkkenet: veldig kjedelig at dette har skjedd på det nye kjøkkenet, vi har ikke hatt lekkasjer der etter oppussing så det må jo ha skjedd nylig. At det er råte inni veggen kan godt være, huset er jo fra 1947, så det er nok eldre enn kjøkkenet og bør jo være en forsikringssak.

Når det gjelder vinduet som kjøper har fått gratis av oss, så var dette opprinnelig en feilbestilling med flere sprosser enn vi ønsket på kjøkkenet. Siden vi regnet med at vinduene i tredje etasje måtte byttes etterhvert så tok vi vare på dette. Vi har også tilbudt kjøper at vi henter dette om de ikke ønsker det.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhendingslovens bestemmelser. Kjøper har fremsatt krav om å få dekket utbedringskostnadene på kr 160 000.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selskapet viste bl.a. til at selger hadde tilbudt seg å rette lekkasjen i kjeller, og at kjøper hadde motsatt seg dette. Av den grunn hadde kjøper tapt retten til å gjøre dette forholdet gjeldende, jf. avhl. § 4-10. Utover det opplyste, hadde selger ingen kjennskap til de øvrige lekkasjepunktene. Basert på boligens alder og opplysningene gitt ved salget, kunne ikke selskapet se at det forelå et vesentlig avvik fra hva kjøper måtte forvente.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til vann inn via vindusforinger på kjøkken eller råteskader, jf. avhl. § 3-7. Hva gjaldt vann/fukt i kjellervegger kom sekretariatet til at kjøper ikke hadde grunn til å motsette seg selgers rettingstilbud, jf. avhl. § 4-10. På bakgrunn av boligens alder og utbedringskostnadenes størrelse kom sekretariatet videre til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar etter avl. § 3-9 andre punktum

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra verandadør, på kjøkkenet og i ett av kjellerrommene, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatet fant i sin vurdering av saken at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 når det gjelder lekkasjen fra verandadøren eller lekkasjen på kjøkkenet. Fra sekretariatets vurdering av saken på disse punktene siteres:

Hva gjelder lekkasje fra terrassedør, viser sekretariatet til opplysningen gitt i selgers egenerklæringsskjema. Her fremgår det at selger har vært kjent med utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje, og har kommentert dette videre med "noe vann inn i utbygg i 1. etg.". Selv om det ikke er anmerket hva som er årsaken til utettheten, er det like fullt gitt et varsel om et mulig problem. I tidligere nemndspraksis er det lagt til grunn at der det er gitt opplysninger om et problem, overtar kjøper risikoen for problemets omfang, jf. bl.a. FinKN 2016-447.

Sekretariatet finner i lys av egenerklæringens opplysning, med støtte i takstmannens vurdering i reklamasjonsrapporten at kjøperne ikke kan gjøre dette gjeldende som mangel, og at det heller ikke teller med i den bredere mangelsvurderingen med de øvrige forholdene. (...)

Hva gjelder lekkasjen på kjøkken, har selger bestridt kjennskap til dette forholdet. Vår saksbehandling er skriftlig og derfor følger det av nemndas praksis at det må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" i faktum for at vi kan legge til grunn en opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. § 3-7. Se bl.a. FinKN 2014-304 og FinKN 2017-773. Særlig gjelder dette når selger har bestridt kjennskap til det anførte forholdet. Etter en gjennomgang av dokumentene i saken kan vi ikke se at kjøper har sannsynliggjort at selger – til tross for sin tilbakemelding – må ha vært kjent med vann inn via vindusforinger på kjøkken eller råteskader, jf. 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 er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjelder anførselen om at det foreligger en mangel fordi det kommer vann/fukt i veggen på ett av rommene i kjelleren, så forstår nemnda sakens faktum slik at selger forsøkte å utbedre dette forholdet før kjøpers overtakelse av boligen. Videre har selger, som også bemerket av sekretariatet, tilbudt seg å rette forholdet etter kjøpers reklamasjon. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

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 motsettes seg slik retting. Etter ordlyden, skal det mye til for at kjøper kan frata en selger rettingsadgang. Med retting forstås at det foretas tiltak som medfører at eiendommen blir satt i kontraktsmessig stand. Dersom løsningen selger tilbyr er klart mindreverdig, kan kjøper motsette seg selgers retting og istedenfor kreve en annen misligholdsbeføyelse, for eksempel prisavslag.

Rettingen skal skje innen rimelig tid etter at kjøper har gjort mangelen gjeldende samt gjort det mulig for selger å rette. Rettingen skal skje for selgers regning. Dersom rettingen ikke blir gjennomført slik at eiendommen blir satt i kontraktsmessig stand, eller ikke blir gjennomført i det hele tatt, vil kjøper istedenfor kunne kreve selger for en av de øvrige misligholdsbeførelsene.

Sekretariatet kan ikke se at kjøper har grunn til å motsette seg selgers rettingstilbud, jf. avhl. § 4-10.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er etter en gjennomgang av sakens dokumenter noe vanskelig å avklare hvilken kontakt det har vært mellom kjøper, selger og selskapet i denne forbindelse, og det kan synes som at det har vært noe uklarhet i kommunikasjonen. Nemndas oppgave er imidlertid å vurdere om kjøpers reklamasjon kan føre frem overfor boligselgerforsikringsselskapet. Slik denne saken er opplyst – og sett i lys av selgers rettingstilbud, jf. avhl. § 4-10 – kan ikke nemnda se at kjøpers krav overfor boligselgerforsikringsselskapet kan føre frem på dette punktet.

Kjøper har også anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

De totale utbedringskostnadene (for lekkasjen fra verandadøren, på kjøkkenet og i ett av kjellerrommene) var opprinnelig opplyst å være kr 132 857 inkludert takstutgifter, noe som tilsvarer 3,5 % av kjøpesummen. I klagen til nemnda er utbedringskostnadene opplyst å være kr 160 000, og dette tilsvarer omkring 4,3 % av kjøpesummen. Slik nemnda ser det, er det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen i utgangspunktet ikke oppfylt – heller ikke om

de økte utbedringskostnadene legges til grunn. Nemnda kan heller ikke se at det kvalitative element er oppfylt. Det vises til at boligen er 73 år gammel, og kjøper kan ikke forvente samme standard som i en ny bolig. Det var følgelig påregnelig at det ville være et utbedringsbehov.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan etter en skjønnsmessig helhetsvurdering ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).