

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-78

1.2.2021

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

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

Lekkasje fra tak over inngangsparti – sammenheng mellom selgers egeninnsats og skaden? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Stavanger oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. og overtatt av kjøper den 4.10.19. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det dryppet vann fra taket i det påbygde inngangspartiet. Fagkyndige avdekket at overgangen mellom inngangspartiet og hoveddelen av huset var utett. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde utført arbeider på inngangspartiet ved egeninnsats, og at selgers svar på spørsmål om ufaglært arbeid var uriktig. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke kjente til de påreklamerte forhold, og at det ikke hadde blitt utført arbeider på de aktuelle bygningsdelene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning totalt kr 29 004, hvorav utbedringskostnader kr 21 004 og egenandel villaforsikring kr 8 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra tak i inngangsparti, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Stavanger oppført i 1978.

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

FAKTA

Stor og modernisert halvpart av tomannsbolig med garasje og skjermet terrasse. Herlig sjøutsikt og idylliske omgivelser.

(...)

STANDARD

Vindfang: Inngangspartiet ligger tilknyttet terrassen i gårdsrommet, med et luftig vindfang innenfor. Vindfanget har fliser i gulvbord utførelse med naturpreg, dekorstein på veggene, gode vindusflater og glassdør til kjøkken/stue. I forbindelse med rommets luftige takhøyde er det laget oppbevaring. Det er direkte inngang til garderoberoom i kjelleren.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

VEGGKONSTRUKSJON OG UTVENDIGE FASADER – VERTIKAL DELT BOLIG

Yttervegger med stenderverk, isolert. Tg 1

Kledningen er av varierende tilstand. Mot nabo vest er det enkelte bord med råte. Resterende kledning er i orden. Tg 1 og Tg 2

Normal levetid på kledning er 20-60 år

(...)

VINDUER OG DØRER - VERTIKAL DELT BOLIG

Vinduer er av varierende alder og tilstand. Noen vinduer er fra 2005. Et er fra 2019. Tg 1

Vinduer fra byggeår, har noe reudsert levetid, og fare for punkteringer. Et par ruter er punktert. Tg 2

Normal levetid på vinduer er 20-60 år.

Lysforhold på soverom ikke kjeller er ikke ihht krav.

Ytterdører er av nyere alder. Tg 1

Balkongdør har skader etter innbrudsforsøk. Tg 2

Skyvedør har en punktert rute. Tg 2

Normal levetid på dører er 20-40 år.

Innerdører er i orden. Tg 1

(...)

TAKTEKKING – VERTIKAL DELT BOLIG

Betongpanner er fra 1978. Ingen mangler funnet. Tg 2, grunnet alder.

Normal levetid før full utskiftning er 30-60 år

(...)

RENNER, NEDLØP OG BESLAG – VERTIKAL DELT BOLIG

Alurenner fra byggeår, er i orden. Tg 2

Plastrener ved inngang er nye. Et nedløp bør ledes vekk fra veggen.

Normal levetid på renner er 25-35 år.

Takhatt har redusert levetid. En er defekt, vil bli byttet i flg eier. Tg 2

Normal levetid er 25-35 år.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2008, og at selger hadde bodd i boligen i 11 år og 3 måneder, inkl. de siste 12 månedene. Selger hadde krysset av "Nei" på spørsmål om utettheter i bl.a. tak og fasade i skjemaets pkt. 10. På spørsmål om utførte arbeider på disse bygningsdelene i skjemaets pkt. 11 hadde selger krysset av "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad" og skrevet at han hadde "Utvidet terrasse mot vest 2015". I skjemaets pkt. 14 ble selger spurt om ufaglærte hadde utført øvrige arbeider som burde utføres av faglærte. Selger hadde her krysset av "Nei" og skrevet: "Boligen jevnlig oppgradert (alle rom utenom bad 1. Etasje) og vedlikeholdt over de siste 11 år".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.9.19, og overtatt av kjøper den 4.10.19.

Den 10.12.19 avdekket kjøper at det dryppet vann fra taket i inngangspartiet.

Kjøper reklamerte til selskapet den 11.12.19. Videre ble villaforsikringsselskapet kontaktet, og firma K. ble rekvirert for å vurdere skadene. Følgende fremgikk av skaderapporten av 12.12.19:

HVA FORÅSAKET SKADEN, OG HVORFOR?

De kommer vann på innsiden av kledning over overbygget. De er et stort vindu over påbygget der vannbordet har falt ned ca 1cm. Der er da fri tilgang for vann og vind å komme seg inn bak kledningen. Vannet trenger seg inn bak sløysen der de ikke er takpapp. Takpappen på overbygget stopper inntil sløysen og går ikkje under sløysen.

(...)

SKADEOMFANG

Gipsen i inngangspartiet er sprukken og oppsvulmet og de drypper vann ned fra den originale ytterveggen.

(...)

OPPSUMMERING

Overgang fra påbygget til huset er ikke tett, da de trenger vann inn og ned i veggen i gangen. Sannsynligvis er de ikke tett bak sløysen, da sløysen ser ut til å vere hel. Er et stort vindu over påbygget. Vannbordet på vinduet ligger ikke opp i vindusporet. Er ei glippe på ca 1 cm langs hele vannbordet som vannet kan komme inn bak kledningen

Kjøper har lagt frem en faktura for egenandel etter lekkasjeskadene, faktura for utbedring av lekkasjepunktet, samt faktura for elektrikerarbeider.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i brev av 4.2.20:

Inngangspartiet ble pusset opp i 2014 (egeninnsats) med nye/delvis nye overflater innvendig, og det ble da også byttet vinduer og dør. Der inngangspartiet tidligere var kledd innvendig med malte panel bord (inkludert innvendig tak), ble disse byttet ut med plater (gips eller spon), og enten malt, tapetsert og malt, eller fliselagt. Takkonstruksjonene som sådan ble ikke endret på, og det ble ikke gjort noe med taket utvendig.

Sommeren 2019 ble det satt opp ny takrenne ved inngangspartiet og nederste rekke av takstein ble i den forbindelse tatt av og lagt på igjen.

Jeg tok også i den forbindelse en sjekk av taksteinene for synlige skader og fjernet litt mose. Selv etter fjerning av litt mosevekst, kunne jeg ikke se tilløp til skade på tak utvendig.

Inngangspartiet ble for øvrig malt på nytt igjen innvendig 2019 av estetiske grunner (se fresh ut før salg). Når det gjelder selve vannlekkasjen, har jeg selv ikke opplevd lekkasje, verken før eller etter 2014.

Videre forklarte selger følgende i brev av 4.3.20:

Ref nylig telefonsamtale der jeg bekreftet at vindu i gang var byttet ved egeninnsats, men det gjelder vinduet som sitter i selve gangen (utstikket).

Vinduet som det i rapporten refereres til sitter over taket til gangen og er ikke byttet, og er fra byggeåret. Det nevnte vinduet i skaderapporten var både på takstmannens befaring og visningspunktet punktert, og det er ett av vinduene som av takstmann er gitt TG2 i takst rapporten (..)

Kjøper har vist til at tilbygget og innsettelse av vindu og nye takrenner var gjort i regi av selger, noe selskapet har bestridt.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig vist til at det ikke ble opplyst om at selger utførte arbeider på inngangspartiet ved egeninnsats, og at det var disse arbeidene som var årsaken til at lekkasjen oppsto. Videre måtte selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaets pkt. 14 anses som uriktig i lys av selgers kjennskap. Ifølge kjøper ville det virket inn på avtalens innhold dersom korrekte og fullstendige opplysninger hadde blitt gitt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på totalt kr 29 004, hvorav utbedringskostnadene utgjorde kr 21 004 og egenandel hos villaforsikringen utgjorde kr 8 000. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet har bl.a. pekt på at det ikke var gjort egenarbeider på de aktuelle bygningsdelene, og at selger ikke var kjent med de påreklamerte forholdene. Videre måtte bygningsdelene antas å være fra byggeåret og skadene var et resultat av alminnelig slitasje.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at selger hadde utført arbeider i inngangspartiet som det ikke var opplyst om, men kunne ikke se at det var noen sammenheng mellom arbeidene selger hadde utført og den aktuelle lekkasjen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet lekkasje fra taket over inngangspartiet.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter de nevnte bestemmelser, og fra sekretariatets vurdering siteres:

Vi vil først bemerke at selger har benektet kjennskap til konkrete feil eller skader. Slik saken er dokumentert kan ikke sekretariatet se at selger kjente eller måtte ha kjent til dette, jf. avhl. § 3-7.

Selger har imidlertid utført egenarbeider i inngangspartiet som det ikke er særskilt opplyst om. Kjøper har anført at denne omstendigheten er ansvarsbetingende etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Etter å ha gjennomgått sakens dokumenter har imidlertid sekretariatet vanskelig for å se at selger har utført arbeider som har sammenheng med den aktuelle lekkasjen.

Vi viser til selgers forklaringer og til skaderapporten, der ble angitt at lekkasjen skyldtes en kombinasjon av at et vannbord ved vinduet over inngangspartiet hadde falt ned ca. 1 cm, og at takpappen på overbygget stoppet inntil sløysen. Selger hadde riktignok skiftet takrennen og den nederste rekken med takstein, men etter hva vi kan se hadde ikke selger utført arbeider knyttet til sløysen eller takkonstruksjonen for øvrig.

Vinduet over inngangspartiet var ifølge selger fra byggeåret. Kjøper har derimot bestridt dette, og slik vi forstår kjøper hadde dette vinduet blitt skiftet av selger. Sekretariatet vil understreke at vår saksbehandling er skriftlig og lite egnet til å avklare uklarheter som dette. Når partene er uenige om hvorvidt selger har skiftet et vindu eller ikke, kan ikke sekretariatet uten videre legge til grunn som sannsynliggjort at dette er utført. Vi legger til at både vinduene og vannbordene fremstår noe slitte på bildene i skaderapporten. Dersom kjøper har rett i at vinduet over inngangspartiet er av nyere dato, antar vi at dette kan dokumenteres av en fagkyndig eller ved datostempling.

På bakgrunn av ovennevnte kan ikke sekretariatet se at det er noen sammenheng mellom en eventuell opplysningssvikt om ufaglærte egenarbeider og lekkasjene som kreves dekket i denne saken. Vi legger også til at selgere ikke nødvendigvis plikter å opplyse om slike egenarbeider som aktualiseres her. Se til sml. FinKN 2020-480 og FinKN 2014-190 (ufaglært legging av parkett/laminat), FinKN 2016-326 (ufaglært flislegging) og FinKN 2016-425 (ufaglært utskiftning av vindu). Hvorvidt kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om omstendigheter ved eiendommen eller ikke, blir imidlertid en konkret vurdering. I denne saken er det ikke dokumentert feil ved arbeidene selger opplyser å ha utført.

Slik saken er forelagt nemnda, deler den sekretariatets vurdering både hva gjelder hvilket faktum som må legges til grunn og den rettslige betydningen av dette. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at selger har utført arbeider som har sammenheng med den aktuelle lekkasjen, herunder at det kan legges til grunn at selger har skiftet vinduet over inngangspartiet. Det er følgelig ingen årsakssammenheng mellom en eventuelle opplysningssvikt om ufaglærte arbeider og det mangelfulle forholdet (lekkasjene). Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas vurdering av saken. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i kjøpers klage til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Det foreligger etter dette ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant), og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).