

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-953

13.10.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Unntak i forsikringsvilkår – selgerforpliktelse? – arbeider utført i forbindelse med salget.

En enebolig i Sandefjord oppført i 1971 ble solgt "som den er" for kr 3,79 mill., og overtatt av kjøper den 31.8.18. I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst om fukt i kjeller, og at boligen trolig ikke hadde fuktsikring eller tradisjonell drenering. Det ble opplyst om at det var påbegynt arbeid med utbedring av lekkasje, og at dette ville bli utbedret av fagpersoner før salget. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at lekkasje fra terrasse var utbedret i 2018 av et navngitt firma. Etter overtakelsen reklamerte kjøper på lekkasje fra terrasse, vann i krypkjeller og fuktskader i boligen. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at feil ved arbeid utført i forbindelse med salget var unntatt forsikringsdekning. Nemnda kom til at unntaket i forsikringsvilkårene kom til anvendelse, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 460 975, krav om takstutgifter, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av lekkasje fra terrasse og fuktskader i boligen, herunder spørsmål om unntak i forsikringsvilkårene kommer til anvendelse.

Fra boligselgerforsikringens vilkår hitsettes:

IV. UNNTAK

Forsikringsgiver er ikke ansvarlig overfor sikrede for ansvar eller tap som direkte eller indirekte er oppstått som følge av eller skyldes:

1. SELGERFORPLIKTELSE OG ANDRE ENDRINGER

a. Forsikringen dekker ikke feil eller mangler ved arbeid eller endringer som er foretatt eller skal utføres i forbindelse med salget, uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført. Det samme gjelder for garantier vedrørende utførelse eller tilstand som gis av sikrede.

Den aktuelle boligen er en enebolig i Sandefjord oppført i 1971.

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

Byggemåte

(...) Mye fuktgjennomslag fra overliggende terrassegulv via betongdekke til boder/krypkjeller, samt fra vanntrykk fra terreng til murer. Utettheter må utbedres og luftfuktigheten i krypkjeller må senkes. Selger opplyser at innleid aktør har påbegynt arbeid for utbedring av fuktskader i kjeller. Årsak til skade må også utbedres.

(...) Utenfor stue er bygget ca 30 kvm stor veranda med skifergulvdekke over støpt betong. Rekkverk av smijern og treverk. Utetthet i gulv må utbedres.

Ovennevnte opplysninger fremgikk også i tilstandsrapporten under hovedpunktet "*Konklusjon*". I tillegg var det opplyst følgende:

Følgende oppgraderinger er foretatt:

(...)

2018 - Pågående arbeid med utbedring av lekkasje i kjeller. Blir utbedret av fagpersoner før salg ifølge selger

I tilstandsrapporten var det videre opplyst at det basert på boligens alder var grunn til å konkludere med at det ikke forelå fuktsikring av murer eller tradisjonell drenering, samt at det var synlig fuktbelastning på murer i kjeller. Det ble ikke satt tilstandsgrad for drenering.

Terrasse ble vurdert til TG 3 grunnet utettheter, og fra rapporten hitsettes:

Utenfor stue er bygget ca 30 kvm stor veranda med skifergulvdekke over støpt betong. Rekkverk av smijern og treverk. Utettheter i gulvdekke gir synlig fukt i himling i underliggende bodarealer. Gulv må tettes. Trapp til terreng. Oppført stor utepeis av betong, skifer, teglstein og naturstein. Utettheter er årsak til gitte TG:3

Rom under terreng ble vurdert til TG 3, og fra rapporten hitsettes:

Luke til krypkjeller i grunnmur utenfra, samt via boder. Varierende takhøyde i rommet grunnet fjell i dagen med topografisk variasjon. Noe naturlig fuktansamling på laveste del av terreng i krypkjeller. Mye fuktgjennomslag fra overliggende terrassegulv via betongdekke til boder, samt fra vanntrykk fra terreng til murer. Det skal presiseres at slike krypkjellere er å anse som en risikokonstruksjon grunnet faren for fuktbelastning fra terreng til overliggende bjelkelag av tre. Utettheter må utbedres og luftfuktigheten i krypkjeller må senkes. Synlig saltutslag og fuktskjolder på vegg vitner om høy fuktbelastning fra terreng mot grunnmur.

Innvendige trykkvannsrør ble gitt TG 3 (under punkt for VVS), og takstmannen bemerket:

Innvendige trykkvannsrør av kobber er delvis eksponert som åpent anlegg i blant annet underetasjen. Det registreres at isolert trykkvannsrør er løsnet fra innfestingsbrakett i himling i krypkjeller, nedbøyning har gitt lekkasje på minst to steder. Dryplekkasjen avrenner til grus på fjell, men må utbedres.

Piper og ildsteder ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a.:

Synlig lekkasje fra pipe på del av brannvegg og himling stue. Årsak til lekkasje opplyses å være utbedret.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 1971. Videre var det opplyst at selgers mann lå på sykehjem og ikke kunne kommunisere eller signere erklæringen. Selger svarte "*Ja*" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig eller fukt i kjeller, og opplyste i kommentarfeltet:

Lekkasje fra terrasse – reparert i 2018 (firma BG.)

Selger svarte videre "*Ja*" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/fasade.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,79 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.18, og overtatt av kjøper den 31.8.18.

Den 12.10.18 reklamerte kjøper over lekkasje ved terrassen og vann i krypkjeller. Kjøper anførte at det ved salget ble gitt uriktige opplysninger om at lekkasje fra terrasse var utbedret.

Kjøper innhentet befaringsrapport fra takstingeniør J. datert 24.10.18:

Kjøper har, etter overtagelse, registrert fukt og vann i kjellertak. Fukten kommer til syne i bod, fyrrom og i krypkjeller.

(...) Det antas at fukten skyldes to forhold.

- Fukt i rommet og på gulv i krypkjeller skyldes antagelig tilsig av fukt fra utenforliggende terreng/fjell.
- Fukt i tak i krypkjeller, bod og fyrrom skyldes utettheter i utvendig betongterrasse.

KONKLUSJON

Det er av vår oppfatning at fukt i tak og vegger i krypkjeller, bod, og fyrrom skyldes utettheter i overliggende terrasse. Det kan virke som om utbedringer/reparasjoner som tidligere eier har utført, har hatt begrenset eller ingen funksjon. I tilstandsrapporten opplyses også at tidligere eier skal utbedre skade. Skader på betongoverflater i bod og fyrrom er forsøkt malt over, men skaden kom fort til syne da utbedringene kan synes ikke å ha vært tilstrekkelig. Vi kan ikke se at fuktskader i tak i krypkjeller er utbedret. Denne konstruksjon er av trebjelkelag, isolasjon og rupanel. Vi anser av ovennevnte forhold kommer inn under utbedringer som tidligere eier har/skal ha utført. Imidlertid har ikke disse utbedringene vært tilstrekkelig til å stoppe fuktproblematikken. Disse forhold må utbedres og repareres på nytt.

Forhold knyttet til fuktinnsig i kjeller fra omliggende terreng, er bemerket i tilstandsrapporten og gitt TG:3. Disse forhold er tilstrekkelig rapportert i tilstandsrapporten som ble utarbeidet ved salg, og er ikke medtatt i vår kalkyle.

Takstingeniør J. anslo utbedringskostnadene til kr 152 312.

Kjøper har i ettertid utbedret manglene, og opplyste at utbedringskostnadene ble betydelig høyere enn først antatt da vannskaden fra terrassen medførte følgeskader. Kjøper viste til at nødvendige utbedringskostnader for utbedring av vannlekkasjen på terrassen og i boligen for øvrig utgjorde kr 460 975. Kjøper har fremlagt fakturaer i tilknytning til utbedringsarbeidene.

Ifølge selskapet har selgers sønn forklart at selger før salget oppdaget en lekkasje til kjelleren. Selger kontaktet sin villaforsikring, som avdekket at det var en lekkasje fra terrassen som var årsaken til fuktgjennomtrengningen. Forsikringen dekket de innvendige følgeskadene, men ikke årsaken. Selger selv dekket kostnader til å utbedre årsaken, og de engasjerte firma B.G. til å utføre arbeidet. Utbedringen besto i en lokal utbedring av lekkasjeområdet. Det ble fremlagt pristilbud fra firma B.G. på kr 27 151, fakturaer og bilde fra utbedringen.

Kjøper har i hovedsak anført at var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om at lekkasje fra terrasse var utbedret, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Subsidiært anførte kjøper at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 460 975 og takstutgifter på kr 8 019.

Selskapet har avvist kravet, og prinsipalt anført at forholdet måtte anses som en selgerforpliktelse som falt utenfor forsikringsdekningen, jf. forsikringsvilkårene IV pkt. 1 bokstav a. Subsidiært anførte selskapet at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at selskapet prinsipalt har anført at forholdet må anses som en selgerforpliktelse som faller utenfor forsikringsdekningen, jf. forsikringsvilkårene IV pkt. 1 bokstav a:

Forsikringen dekker ikke feil eller mangler ved arbeid eller endringer som er foretatt eller skal utføres i forbindelse med salget, uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført. Det samme gjelder for garantier vedrørende utførelse eller tilstand som gis av sikrede.

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

Mye fuktgjennomslag fra overliggende terrassegulv via betongdekke til boder/krypkjeller, samt fra vanntrykk fra terreng til murer. Utettheter må utbedres og luftfuktigheten i krypkjeller må senkes. Selger opplyser at innleid aktør har påbegynt arbeid for utbedring av fuktskader i kjeller. Årsak til skade må også utbedres.

I tillegg var det opplyst om følgende i tilstandsrapporten:

Følgende oppgraderinger er foretatt:

(...)

2018 - Pågående arbeid med utbedring av lekkasje i kjeller. Blir utbedret av fagpersoner før salg ifølge selger.

Unntaket i forsikringsdekningen gjelder altså alle arbeider som *"er foretatt eller skal utføres i forbindelse med salget"*. Slik nemnda oppfatter saken, var det i dette tilfellet nettopp tale om en slik forpliktelse fra selger om å utbedre lekkasje og fuktskader i forbindelse med selve salget. Kjøpers krav er da også direkte knyttet til hvorvidt denne forpliktelsen er blitt overholdt. Nemnda har derfor kommet til at unntaket kommer til anvendelse, og at forholdet må anses å falle utenfor forsikringsdekningen.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det er grunnlag for mangelskrav i saken, men finner likevel grunn til å bemerke at spørsmålet om eiendommen var i en slik stand som kjøper kunne forvente ut fra det som ble lovet om utbedring av lekkasje neppe er opplagt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).