

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-246

16.3.2022

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

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

44 år gammel enebolig – flere forhold – taklekkasje, vann i kjeller, gulvvarme, mv. – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-19 og 4-10.

En enebolig i Kongsberg kommune oppført i 1976 ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill., og overtatt av kjøper den 1.9.20. Det ble opplyst ved salget at boligen var godt vedlikeholdt, men noe utidsmessig. Drenering, vinduer og takkonstruksjon ble gitt TG 1, mens taktekking og bad ble gitt TG 2. Det ble videre opplyst at det var begrenset gulvvarme på den ene delen av badet. Etter overtakelsen avdekket kjøper bl.a. punkterte vinduer, lekkasje fra tak, manglende gulvvarme på badet og vanninntrenging i kjeller. Kjøper reklamerte den 21.2.21. Lekkasje i tak og punkterte vinduer var på det tidspunktet utbedret. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at kjøper hadde reklamert for sent, og foretatt utbedring i strid med selgers rettingsadgang. Videre anførte selskapet at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og at boligen heller ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 337 560.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

- Lekkasje i tak rundt lufteventiler
- Manglende varme på baderom
- Punkterte vinduer
- Vanninntrenging gjennom kjellervegg

Boligen er en enebolig i Kongsberg kommune oppført i 1976.

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

Eiendommen er meget godt vedlikeholdt og teknisk oppgradert de siste årene med blant annet helt nytt jordvarmeanlegg. Innvendige overflater er vedlikeholdt, men er noe utidsmessig.

Det ble i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport, som er en byggeteknisk gjennomgang av boligen. Relevante punkter fra rapporten hitsettes:

Drenering – TG 1

Beskrivelse: Takvann går til dreneringsrør og til terreng.

Vurdering: Det er antatt grunnmursplast på yttervegger under terreng. Drenering fungerer tilfredstillende. Det er ikke påvist fukt i kjelleren. Det har kommet vann inn i kjelleren en gang når det var flom i området i ca 2011.

Levetid: Vedlikeholdsintervall på dreneringsrør er 10 år.

Vinduer og dører – TG 1

Beskrivelse: Det er glidehengslet og fastkarms vinduer med 2-lags glass. Det er skiftet glass i vinduer i kjøkken i 2013. Ytterdører er formstabil dør med glass - montert i 2016. Det er sidefelter i glass. Innvendige dører er malte furu fyllingsdører.

Vurdering: Det er ikke funnet punkterte glass. Det kan påregnes at gamle glass fra byggeår kan punktere. Det er ikke funnet råte i vinduer.

Tiltak/konsekvens: Vindu på toalett klemmer litt mot karmen. Det er enkelte innvendige dører med spenn slik at de er vanskelige å lukke.

Levetid: Normal levetid for trevinduer er 20 - 60 år. Normalt intervall for behandling av vinduer er 6 - 12 år. Normal levetid for innerdører er 30 - 50 år. Normal levetid for utvendige dører er 20 - 40 år.

Takkonstruksjon – TG 1

Beskrivelse: Det er saltak med innredning på loft. Det er kun tilgang til konstruksjonen i kneloft. Det er ett kneloft som ikke det er tilgang til.

Vurdering: Det er ikke funnet negative avvik. Konstruksjonen er kun sjekket hvor det er tilgang.

Taktekking – TG 2

Beskrivelse: Det er undertak av rupanel. Taket er tekket med enkelkrummet betongtakstein fra byggeår. Vindski og dekkbord er kun sjekket fra bakkenivå.

Vurdering: Taket ser ut til å være i normalt bra stand. Dekkbord på vindski må festes. Det er noe kondensmerker ved luftelyre på kneloft. Dette er mest sannsynlig kondens. Lufting av ventilasjon er kun delvis ført opp i luftelyre. Det har vært en lekkasje rundt pipen. Det er noe misfarging men det har ikke vært lekkasje etter at bunnbeslag på pipe ble utbedret i ca 1980. Takstein får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Tiltak/konsekvens: Takstein må påregnes skiftet.

Levetid: Normal levetid for betongtakstein er 30 - 60 år. Vedlikeholdsintervall for knuste takstein er fortløpende utskifting.

Bad – Etasjeplan – TG 2

Beskrivelse: Det er 120cm baderomsinnredning med formstøpt vask + 40cm høyskap, dusjkabinett, toalett og naturlig avtrekk uten tilluft under dør. Det er opplegg til vaskemaskin. Sluk er i dusjsone og ved vaskemaskin. Det er 2 stk Pvc-sluker i gulv. Badet er oppdelt i 2 soner. Det er begrenset gulvvarme på den ene halvdel av gulvet. Den ene delen av badet er overflaterenovert i 2016. Det er nytt dusjkabinett og ny baderomsinnredning.

Vurdering: Det er ca 25 mm fall til sluk fra laveste punkt ved dør. Det er antatt at det er benyttet smøremembran i våtsoner. Det er ikke synlig slukmansjett. Det kan bli liggende noe vann på gulv ved vannsøl. Sluk ved dusjkabinett ligger ca 5mm over laveste punkt på gulvet. Det er ikke funnet unormal fukt på badet eller tilstøtende rom på målinger utført med fuktindikator. Bad får TG 2 på grunn av mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet og noe feil fall på gulvet.

Tiltak/konsekvens: Bad fungerer som tiltenkt.

Levetid: Normal levetid for bad er 10 -20 år.

VVS – TG 2

Beskrivelse: Det er vannrør i kobber og plast og avløpsrør/sluker er i Pvc. Det er en ny kombinert varmtvannsbereder/varmekilde til gulvvarme i teknisk rom i kjeller. Det er ikke lufting av kloakk over tak. Det er montert en vakumsventil på kneloft - Durgoventil.

Vurdering: Det var godt vanntrykk og det ble ikke opplevd trykkstøt på befaringstidspunkt. Det ble ikke funnet lekkasje på vannrør på befaringstidspunkt. Ifølge erer er det noe dårlig gjennomstrømming i vannbåren gulvvarme på den ene halvdel av badet. VVS får TG 2 siden mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Det bør påregnes kostnader til oppgradering. Alt nytt opplegg til gulvvarme fungerer som tiltenkt. Dette er nytt i 2018 – TG 1.

Tiltak/konsekvens: Ifølge eier er nedgravd parafintank sanert.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 1976. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og opplyste om "*Lekkasje i dusj*". Lekkasjen var tettet ved ufaglært/egeninnsats/dugnad. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved drenering, fuktinnsig i kjeller, etc., men opplyste om en liten lekkasje i garasje som var utbedret. Videre svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på terrasse/tak/fasade.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 1.9.20.

Kjøper reklamerte til selskapet den 21.2.21:

- Lekkasje i tak rundt lufteventiler, vanninntrengning til loftsrom. Utbedret av blikkenslager.
- Manglende varme på badet. Rør for vannbåren varme i gulvet er tette og det er derfor ingen gjennomstrømning av varmt vann. Vi har hatt anlegget kontrollert av fagperson som konkluderer med at gulvet må hugges opp og nye rør må installeres.
- Etter inspeksjon av glassmester konkluderte han med at en rekke av vinduene var punktert. I takstmannens rapport er det presisert at ingen vinduer er punktert på kjøpstidspunktet. Dette var helt feil.
- I dag ble det oppdaget at det er vanninntrengning gjennom kjellervegg i et av rommene. Dette skjer fortsatt i skrivende stund. Dette må repareres omgående da det kan forårsake skader på konstruksjoner og innbo. Om det har oppstått issprengningskade i vegg er ikke kjent. Kjellervegg må avdekkes og tettes på godkjent måte. Takstmann konkluderte med at det IKKE var vanninntrengning eller fukt i kjeller. Dette var helt feil.

Kjøper har fremlagt tilbud og vurderinger fra forskjellige aktører for de ulike forholdene. Hva gjaldt vurdering av gulvvarmen på badet, har kjøper vist til rapport utarbeidet av H. VVS AS. Fra rapporten siteres:

På service besøk 3.12.2020 ble hele varmepumpe anlegget gjennomgått. Siler ble rensset og vesker ble fylt opp. Var en del smuss i sil på varm side ellers så varmepumpe anlegget ok ut. Når det gjelder sirkulasjon ut på radiatorer var det varme i alle, men gulvvarmen på badet var det ingen sirkulasjon. Disse rørene ble frakoblet og forsøkt spylt imellom med trykk i fra tappe vann uten hell. Det ble i tillegg forsøkt å stake opp rør med elektriker trekkefjær uten hell. Da vi prøvde med en lang skrutrekker i fra den ene enden samtidig som vi kjørte trykkvann i fra andre enden fikk vi vannet til og sige bitte litt igjennom røret, men var ikke i nærheten av å være nok for å oppnå varme. Da kom det ut mye smuss i fra rørene. Rørene var og bare koblet inn på eksisterende radiator kurser med T-rør, så usikker på hvor god sirkulasjon det blir uansett da det er langt mere motstand i gulvvarme rørene enn i radiatorene. Vannet tar jo letteste vei.

For å få forholdet utbedret har kjøper innhentet et pristilbud fra B. for modernisering av våtrommet på kr 253 460.

I forbindelse med vanninntrenging i kjeller kontaktet kjøper K. AS. Fra rapporten hitsettes:

Jeg var tilkalt for å gi en vurdering etter vanninntrengning i kjeller i (boligen). Undersøkelsen viser at det er manglende eller defekt grunnmurplast i det området hvor det er lekkasje. Det er grunnmur av 20 cm Leca, og den er i seg selv ikke vanntett. Det er nødvendig å grave opp langs muren og også under deler av terrassen som går langs endeveggen. Det er ikke mulig å bedømme hvor mye som må graves opp og heller ikke mulig å fastslå om dreneringene fungerer som de skal før muren er avdekket ned til såle. Av den grunn er det ikke mulig å gi en fastpris på arbeidet og heller ikke å fastsette den tid det vil ta.

Arbeidet vil medføre:

- Avdekking av finmasser i gangareal.
- Oppgraving langs mur i nødvendig bredde for å kunne utføre eventuell installasjon eller reparasjon av grunnmurplast og dreneringsrør.
- Tilbakefylling med rene drenerende masser og avretting av gangareal.
- Reparasjon/tilbakeføring av den del av terrassen som må fjernes for å få tilgang til grunnmuren.

- Her må det settes ned en drengskum ute på hjørnet mot garasje.

Anslått pris på disse arbeider komplett med kum og masser: 69800,- eks/mva

Timepriser for maskiner og arbeidere:

- Gravemaskin med fører og hjelpemann: kr.1895,- eks/mva pr time

- Lastebil for bortkjøring og henting av masser, med fører: kr.850,- pr time

- Anleggsarbeidere: kr. 550,- eks/mva pr time

Annet materiell: Grunnmursplast, dreneringsrør, trematerialer og masser til tilbakefylling kan det ikke gis en fast pris på da mengden er ukjent.

K. glass-service ble kontaktet vedrørende punkterte vinduer, og har i sin uttalelse opplyst:

Punkterte glass betyr brist mellom spacer og glass, noe som fører til at luften mellom vindusflatene siver ut. Varm luft lekker ut i spalten mellom glassene, og dermed dannes det kondens på innsiden av det ytterste glasset. Glassene vil oppleves som "skitne" og vanskelige å vaske. Det er ofte enkelt å se om glasset er punktert. Dersom vinduet ser uklart og skjoldet ut selv om det er nyvasket, er det mest sannsynlig punktert.

Selv om man må få gjort noe med glasset så fort som mulig hvis det er punktert, så er det ikke nødvendigvis sikkert at man må skifte ut hele vinduet. Det holder kanskje å kun skifte glasset, og i enkelte tilfeller også bunnlisten, for å unngå mugg og rate. Jo tidligere man skifter ut glasset, desto mindre risiko er det for at man må bytte ut hele vinduet.

Ved punktering vil ikke glassene umiddelbart ses som uklare eller "skitne", dette er en prosess som går over lengre tid. Det er også svært lite sannsynlig at det vil oppstå plutselig punktering av flere vinduer samtidig, så vi ser det som svært lite sannsynlig at disse punkteringene har skjedd etter 01.09.2020. Da vi var på befaring her i september 2020, kom det tydelig frem at glassene var punkterte. Vi ble etter avtale med kunde enige om å skifte glassene, og ikke glass med karm.

Jobben ble utført og ferdigstilt i oktober 2020.

Totalt ble utbedringskostnadene beregnet til kr 84 100. Det ble videre fremlagt kvittering for en betaling til H. Blikkenslager på kr 8 125.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhendingslovas bestemmelser. Det ble vist til at det ikke var overensstemmelse mellom opplysningene gitt ved salget og de faktiske forholdene, og at feilene også knyttet seg til forhold det ikke visuelt var mulig å avdekke. Kjøper mente at det ikke var reklamert for sent, og opplyste bl.a. at han hadde ringt til selskapet tidlig i prosessen, men at han da fikk beskjed om at kostnadene måtte være høyere for at det skulle være en vits å sende et krav. Kjøper har fremsatt krav om å få dekket utbedringskostnadene.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent for deler av mangelskravet, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Reklamasjon ble fremsatt i februar 2021, tilsynelatende lenge etter at punkterte vinduer og lekkasje i tak ble utbedret. Selskapet har videre anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Hva gjaldt de punkterte vinduene kom sekretariatet til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet var også av den oppfatning at ettersom både vinduene og lekkasjen i taket ble utbedret før det ble reklamert, uten å gi selger mulighet til å vurdere skaden og eventuelt utbedre denne, jf. avhl. § 4-10, var kjøpers adgang til å gjøre mangel gjeldende for disse forholdene bortfalt. Sekretariatet kom videre til at det ikke var sannsynliggjort brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og det var heller ikke sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøper har reklamert for sent for de punkterte vinduene, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers opplysning om at han var i telefonisk kontakt med selskapet om manglene, men kan ikke se at det er sannsynliggjort at det gjennom disse samtalene faktisk ble fremsatt en reklamasjon i tråd med lovens krav. Hvorvidt kjøper ikke fikk tilstrekkelig veiledning fra selskapet om fremgangsmåten ved reklamasjon, er det vanskelig for nemnda å ha noen oppfatning om. Nemnda er ellers enig med sekretariatet i at selgers utbedringsrett etter avhl. § 4-10 både for vinduene og lekkasjen i taket er tilsidesatt, og at kjøpers adgang til å gjøre mangel gjeldende for disse forholdene derfor må anses bortfalt.

Sekretariatet kom videre til at det ikke var sannsynliggjort brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda slutter seg også til dette, og viser her til det som sekretariatet har uttalt i sin begrunnelse vedrørende gulvvarmen og vanninntrengingen i kjelleren.

Endelig blir det spørsmål om det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda ser at kjøpers utbedringskostnader er relativt høye, men dreneringen måtte forventes å være fra byggeåret, og baderommet var gitt TG 2. Samlet sett har nemnda derfor kommet til samme konklusjon som sekretariatet, nemlig at forventningsavviket i saken ikke kan anses som så utvilsomt at vesentlighetsvilkåret er oppfylt. Det foreligger således heller ikke en mangel på dette grunnlaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).