

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-425

9.5.2022

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

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

Lekkasje på vaskerom/fra tak – uklar skadeårsak – 3,06 % av kjøpesummen – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Notodden kommune oppført i 2009, ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.20. I tilstandsrapporten ble bl.a. vaskerom, takteking og takkonstruksjon gitt TG 1. I januar 2021 oppdaget kjøper at det rant vann fra himlingen på vaskerommet i første etasje. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at utbedringskostnadene var for lave, sett opp mot boligens kjøpesum. I tillegg var skadeårsaken usikker. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 119 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskadet vaskerom, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Notodden kommune oppført i 2009.

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

Praktisk og lyst vaskerom beliggende i boligens 1.etasje. Utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og 300 liters varmtvannsbereder.

I tilstandsrapporten var takkonstruksjon og takteking vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 med følgende opplysninger:

Takkonstruksjon

(...)

Det er saltak med innredning på loft. Det er benyttet prefabrikerte A-takstoler. Det er ikke tilgang til konstruksjonen.

(...)

Takteking

(...)

Taket isolert mot kalde flater med 20 cm isolasjon, tekket med undertak, sløyfer, lekter og Zanda dobbelkrummet betongtakstein.

(...)

Det er noe tidsmessig slitasje på takstein. Vindskier må påregnes overflatebehandlet. Dekkbord på vindski er beslag. Det er ikke funnet råte i vindsker.

Vaskerommet var også vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 med følgende opplysninger:

Vaskerom på etasjeplan med våtromsbelegg med oppkant på vegg og belegg klemte i sluk med slukring. Det er ca 1,2cm lokalt fall til sluk og ca 2cm oppkant ved dør.

Det er toalett, opplegg for vaskemaskin, 300 liters varmtvannsbereder og mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Det er ikke funnet unormal fukt på vaskerommet eller tilstøtende rom på målinger utført med fuktindikator.

Det kan bli liggende noe vann på gulv som ikke renner til sluk dersom gulvet blir utsatt for vannsøl.

Det er ikke fare for lekkasje til tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til "feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader". Videre var det krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjente til om det "er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade".

Kjøper har forklart at de under visning bemerket at det var fuktmerker på veggene på vaskerommet. Kjøper tok dette spesifikt opp med selger og det ble da sagt at merkene stammet fra våte klær.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.5.20, og overtatt av kjøper den 1.7.20.

Kjøper har forklart at det den 21.1.21 ble oppdaget at det rant vann fra himlingen på vaskerommet i første etasje. De nye fuktmerkene som oppsto etter overtakelsen var lokalisert på både ytterveggen og veggen hvor toalettet og servanten befant seg. Som følge av dette foretok kjøper en rekke undersøkelser som resulterte i at én ødelagt takstein ble skiftet ut. Etter dette oppdaget ikke kjøper nye lekkasjer på vaskerommet.

Kjøper kontaktet sitt bygningsforsikringsselskap Fremtind. Det ble engasjert fagkyndig som kom og besiktiget forholdene og utarbeidet en rapport datert 26.1.21:

Takstmann er usikker på Skadeårsaken.

Ifølge omviser stoppet lekkasjen etter at de byttet takstein.

Takstmann er usikker på om skadeårsaken kan relateres til varmeslipp fra Luftkanaler. Basert på befaring og begrenset skadeomfang mener takstmann dette kan skyldes varmeslipp rundt luftelyre.

Dersom skaden relateres til ødelagt takstein er det overveiende sannsynlig feil på undertaket/ tetting som bør utbedres for å unngå tilsvarende skader.

Skaden må sees i sammenheng med det faktum at under visning ble det avdekket fukt på plater som overveiende sannsynlig relateres til skadeårsaken.

Det ble deretter reklamert til selskapet 24.3.21.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i e-post datert 29.3.21:

Selskapet har vært i kontakt med selger som opplyser at de ikke er kjent med det påberopte forholdet. Selger har aldri hatt problemer med lekkasjer fra taket i løpet av sin eiertid.

Kjøper fremla en kostnadsvurdering datert 25.5.21 fra S. AS på kr 110 000. Her fremgikk blant annet følgende:

Dette dreier seg om skader på et vaskerom, som i vår verden omtales som våtrom, valg av andre materialer en våtromsplater anbefales ikke.

MDF plater tåler ingen form for fuktighet og er kun anvendelig i tørre rom - sov, stue osv.

Vurderes det likevel andre valg bør det i såfall være HONTONITT plater, disse finnes i tilnærmet lik utførelse som MDF.

En eventuell besparelse vil dreie seg om ca. 6 - 7 000; kr

Selskapet fremla teknisk notat datert 16.11.21:

Vaskerommet har et vegghengt toalett, håndvask og varmtvannsbereder og det er kun gulvet som kan bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens.

Gulvet har våtromsbelegg og i nærheten av varmtvannsberederen er det et sluk så en eventuell lekkasje vil vann renne til sluk.

Veggplatene er av MDF, men overflaten på veggplatene er maling som er fuktbestandig.

Skadene skyldes utetthet i takteking og er en følgeskade som normalt dekkes av hus-forsikringen, men hvor de ikke dekker selve skadeårsaken.

Kjøper har fremlagt bilder, og en e-post datert 8.3.22 fra B. AS:

Hei, ut fra bilder kan det se ut som undertaket bør utbedres ca 0,5 m rundt

luftehatt med nytt underbeslag.

Samt kontroll av gjennomføringen /luftehatt.

Ca kostnad inkl .mva mellom 4-6 tusen

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kostnadene utgjorde 3,06 % av boligens kjøpesum. I tilstandsrapporten var vaskerommet, takkonstruksjon og takteking gitt TG 1. Videre fremgikk det at det ikke var målt fukt på vaskerommet. Kjøper hadde en klar forventning om at det ikke ville påløpe store kostnader til oppussing/utbedring på mange år. Det var en konstruksjonsfeil ved taket som var skadeårsaken.

Kjøper krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 110 000, jf. avhl. § 4-12, og kostnader til takstrappport på kr 9 000. Kjøper krevde i tillegg forsinkelsesrente fra 15.7.21.

Selskapet har anført at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre pkt. ikke var oppfylt. Utbedringskostnader på 3 % av kjøpesummen var i utgangspunktet ikke tilstrekkelig store til å utgjøre en mangel, og det var uklart hva som var skadeårsaken.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var dokumentert at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda tilføyer at kjøper ikke kan ses å ha sannsynliggjort et mangelsforhold som innebærer at vesentlighetsterskelen er overskredet, selv om takkonstruksjonen nå er åpnet og skadeårsak avdekket. Nemnda viser her til følgende uttalelse fra kjøpers advokat i brev av 9.3.22:

Utbedringskostnadene er estimert til et sted mellom kr 4 000 til 6 000. Videre er det avdekket at snøfangeren hviler på takstein og takstein har knekt på grunn av snøens tyngde. Som følge av konstruksjonsfeilen har det medført lekkasje på undertaket som igjen har medført vannskaden på vaskerommet, (...). I brevet fra Sekretariatet er det lagt vekt på at skadeårsaken ikke er avdekket. Som følge av at kjøper har åpnet opp konstruksjonen er det nå avdekket at skadeårsaken er på grunn av en konstruksjonsfeil og at deler av undertaket derfor må utbedres. Dette er i samsvar med antakelsen til takstmann S. hvor han har vist til at skadeårsaken kan være feil på undertak, (...). Som følge av de nye opplysningene i saken, bes det om at saken behandles av Nemnda.

Nemnda viser til at vesentlighetsterskelen åpenbart ikke er oppfylt dersom utbedringskostnaden nå viser seg å kun være mellom kr 4 000 og kr 6 000. Dersom kjøpers advokat derimot mener at utbedringskostnaden fortsatt er kr 110 000, og at kr 4-6 000 kommer i tillegg, måtte dette ha vært

underbygget for eksempel med uttalelse fra den sakkyndige som nå har åpnet konstruksjonen. Under enhver omstendighet blir beløpet så lavt at nemnda vanskelig kan se at det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).