

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-969

17.11.2022

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

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

Eldre enebolig – TG 2 – fuktskader grunnet feilmonterte vinduer og beslag – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Nes kommune, opprinnelig oppført i 1937, ble solgt "som den er" for kr 3,07 mill. og overtatt av kjøper den 30.4.20. I salgsprospektet ble det opplyst at noe oppussing måtte påregnes, og samtlige punkter i tilstandsrapporten ble gitt TG 2. I tilstandsrapporten sto det at vinduene var av varierende alder og at de fremsto i normalt god stand hensyntatt alder, samt at utvendig panel på vegger hadde behov for behandling og stedvis litt utskiftning grunnet råte/fukt. Etter overtakelsen avdekket kjøper fuktproblematikk som skyldtes feilmontering av vinduer og feilmontering av beslag i overgang vegg/tak. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Det ble bl.a. vist til at de aktuelle vinduene fremsto nyere, og at skadene var svært omfattende. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at boligen var 83 år gammel på salgstidspunktet, samt at det ble gitt risikoopplysninger om de aktuelle bygningsdelene. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 436 369, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader forårsaket av feilmonterte vinduer og beslag i overgang vegg/tak, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Saken omhandler en enebolig i Nes kommune, opprinnelig oppført i 1937.

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

Sjarmerende familiebolig (...). Eneboligen ble oppført i 1937 og er blitt senere tilbygget og oppusset.

(...)

STANDARD

(...) Konklusjon fra takstmann:

Enebolig bestående av to etasjer og kjeller. Kjeller er støpt på uisolert plate på mark med betongvegger. Bindingsverkvegger antatt isolert med opptil 100 mm isolasjon. Saltak med kaldt-loft og takstein og bølget takblekk. Konstruksjoner er i hovedsak fra byggeår, mens noen av overflatene er renovert i senere tid. Det kan være behov for utbedring av drenering, generelt vedlikehold og oppgradering av bad.

(...)

INNHold

(...) Kvaliteter/oppgraderinger/teknisk

(...)

- Noe oppussing må påregnes.

(...)

- TG2 gitt på alle punkter.

I tilstandsrapporten ble punktene *"veggkonstruksjoner og utvendige fasader"* og *"vinduer og dører"* gitt TG 2. Tilstandsgraden på veggene ble begrunnet med alder og generell tilstand, og det sto bl.a. at panelet hadde behov for behandling og at litt panel måtte/burde skiftes ut grunnet fukt/råte. Vinduene fremsto i normalt god stand hensyntatt alder, og tilstandsgraden var begrunnet med vinduenes gjennomsnittlige alder.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2016, og at selger hadde bodd i boligen i 2 år og 11 måneder, men ikke i løpet av de siste 12 månedene. Selger hadde krysset av *"nei"* på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader, utettheter i fasade og utførte arbeider på fasade. Selger hadde også krysset av *"nei"* på spørsmål om kjennskap til at ufaglærte hadde utført arbeider som burde utføres av faglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,07 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.12.19, og overtatt av kjøper den 30.4.20.

Kjøper har forklart at de i november 2020 hørte dryppelyder i stuen. Kjøper fant ut at dryppingen kom fra en vinduskarm i stuen.

Forholdet ble meldt inn til kjøpers bygningsforsikringsselskap som innhentet en skaderapport fra takstmann H. I skaderapporten sto det at vindusbeslagene på fire vinduer over terrassen på gavlveggen var feilmontert, og at det kunne virke som egeninnsats. Feilmonteringen hadde medført vanngjennomtrenging i vindusomrammingene ved kraftig nedbør i kombinasjon med vind. Skadeomfanget måtte undersøkes nærmere, men det ble påvist synlige skader på vindusforinger, listverk og utvendig veggpanel. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 70 500 eks. mva. Bygningsforsikringsselskapet dekket ikke skadene.

Kjøper kontaktet deretter M. AS som utarbeidet en udatert rapport:

Div:

Som nevnt på dagens befaring er det en viss sjanse for vannet kan ha trukket inn i bjelkelaget og videre inn veggkonstruksjonen. Det tas derfor forbehold om dette, og kartlegging og utbedring av ytterligere fuktproblematikk gjøres derfor som regningsarbeid. (Det vil si at disse utbedringsarbeidene faktureres for medgåtte timer, materialer og eventuelt forbruk på underleverandører.)

Merk at det ikke ble løsnet kledning innvendig eller utvendig under befaringen. Vedlagte estimatet mener jeg derfor er et minimum for oppnå tilstrekkelig oversikt over berørte områder.

Hjemmelshaver:

Forklarer at det driver inn fukt av alle vinduer ved regnvær og vind (slagregn). Dette er gjeldende på de 4 vinduene på aktuell gavlvegg. (Se bilde) Vinduet oppe til høyre har tydelige tegn til antatt mugg. Under de andre vinduene ser man tydelig tegn til fukt.

Tømrermesterens mening:

Vinduene som er plassert i 2 etg. bærer preg av utettheter rundt karm. Dette er gjeldende under, men også på sidene. Beslagene ser ikke ut til å gå opp og inn i vinduets profil i underkant. Dette skaper utettheter.

Undertegnede mener derfor at kledningen under og over alle vinduene fjernes i sin helhet. Dette er gjeldende innvendig og utvendig. Videre er det lurt å gå ca. 2-3 bord ut til hver side for å skape tilstrekkelig oversikt, da vi ikke ønsker å pakke inn fukt bak den nye kledningen. Når kledningen er revet, kontrolleres vindspærren før det monteres nye sløyfer/lekter. Deretter kan den nye kledningen kan monteres.

Malerarbeider er ikke medregnet. Nye vinduer er ikke medregnet, men må kontrolleres. Arbeider utover vedlagte estimat er ikke medregnet.

Utbedringskostnadene ble anslått til totalt kr 128 500.

M. AS ble også engasjert for å utbedre skadene etter vinduslekkasjene, og kjøper har lagt frem diverse fakturaer. Kjøper har forklart at utbedringskostnadene utgjorde totalt kr 298 820. I tillegg kom kostnader på kr 13 438 for skaderapporter.

Kjøper har også lagt frem en ytterligere rapport inkl. pristilbud fra M. AS på kr 102 500. Pristilbudet gjaldt ifølge kjøper utbedring av skader i badromstaket. M. AS mente bl.a. at kledningen på fasaden burde utskiftes i sin helhet. Kjøper fremla en faktura fra M. AS på kr 3 611 for ytterligere undersøkelser.

Ifølge kjøper ble det også avdekket at et femte vindu på nordveggen var feilmontert. Kjøper har presisert at det aktuelle vinduet var fra 2014. Et pristilbud og en e-post fra M. AS ble fremlagt, og utskiftningen kostet kr 18 000.

Totale utbedringskostnader utgjorde dermed ifølge kjøper kr 436 369 inkl. mva.

Kjøper har lagt frem en bestillingsordre på fem vinduer fra 2012.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at vinduene det var avdekket feil ved fremsto som nyere på bilder og på visning, og at vinduene det heftet feil ved nettopp var fra 2014. Videre var skadene svært omfattende, og det måtte foreligge en vesentlig mangel selv om det ble gitt risikoopplysninger ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader og takseringskostnader, totalt kr 436 369, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at boligen var 83 år gammel på salgstidspunktet, og til at det ble gitt risikoopplysninger om de aktuelle boligdelene ved salget. Kjøper hadde ingen forventning om at de aktuelle vinduene var av nyere dato ved kjøpet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet bemerket at størstedelen av utbedringsbehovet så ut til å knytte seg til bygningsdeler som det måtte ha heftet en betydelig usikkerhet ved på salgstidspunktet, og det forelå dermed ikke et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet fuktskader ved utette vinduer samt utett overgang mellom vegg og tak.

Nemnda bemerker at den på bakgrunn av sakens dokumenter ikke kan se at det er holdepunkter for at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, verken for så vidt gjelder selger eller takstmannens forhold.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt. Utbedringskostnadene utgjør etter det opplyste omkring 14,2 % av kjøpesummen.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum:

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått, jf. nemndspraksis. I denne saken er det tale om en eldre enebolig fra 1937. Det ble opplyst at boligens konstruksjoner "i hovedsak" var fra byggeåret og at det generelt var behov for "noe oppussing". Takstmannen trakk særlig frem at det kunne være behov for utbedring av drenering, generelt vedlikehold og oppgradering av bad. Samtlige punkter i tilstandsrapporten ble gitt TG 2, hvilket indikerte middels kraftige symptomer på svikt.

Kjøper synes innforstått med at det var en eldre bolig med utbedringsbehov som ble kjøpt, men har anført at skadeårsaken og skadeomfanget som er avdekket var helt upåregnelig. Det er særlig vist til at vinduene som lekkasjene kom fra var fra 2014, og synbart av nyere alder – både på visning og i salgsdokumentene. Selskapet har på sin side pekt på at det ikke ble gitt noen opplysninger ved salget som ga kjøper grunn til å tro at vinduene var av nyere dato.

Sekretariatet er ikke kjent med at det ble gitt opplysninger ved salget som ga kjøper en bestemt forventning om at de aktuelle vinduene var fra 2014. I tilstandsrapporten sto det at vinduene var av "varierende" alder (TG 2). Deler av vinduene måtte derfor antas å være av eldre dato, mens noen av vinduene måtte antas etablert i senere tid, men ukjent når. Noen dyptgående analyse av nøyaktig hvor gamle de aktuelle vinduene måtte antas å være er det ikke rom for. Takstmannen mente at vinduene fremsto i normalt god stand, alderen tatt i betraktning. Selv om kjøper ikke kunne forvente at vinduene var feilmontert, må det ha heftet en viss usikkerhet ved vinduenes alder og tilstand.

Sekretariatet vil bemerke at størstedelen av utbedringsbehovet i saken ikke ser ut til å knytte seg til vinduene som sådan, men til bygningsdeler som det må ha heftet en betydelig usikkerhet ved på salgstidstidspunktet. Gitt boligens høye alder og opplysningene som ble gitt, måtte det generelt tas høyde for at det kunne foreligge fuktproblematikk og skjulte feil ved boligen, jf. bl.a. FinKN 2019-538. At deler av panelet måtte skiftes ut grunnet råte/fukt ble det også opplyst om. Opplyses det om et problem, har kjøperen langt på vei risikoen for problemets omfang, jf. bl.a. FinKN 2013-464, FinKN 2017-589, FinKN 2019-005 og FinKN 2014-519. Kjøper må også ha vært kjent med takstmannens opplysninger om at ytterveggenes konstruksjon, oppbygning og tetthet ikke lot seg kontrollere. Når det gjelder følgeskadene på baderommet, sto det i tilstandsrapporten at badet ble renoveret på dugnad/egeninnsats av tidligere eier i 2005, og at det burde påregnes oppgraderinger "innen rimelig tid".

Under disse omstendighetene finner vi ikke at misforholdet mellom boligens forventbare og faktiske stand er stort nok til at det kan betegnes som "utvilsomt". Slik vi ser det, kan ikke den upåregnelige skadeårsaken være avgjørende når opplysningsgrunnlaget tilsa at det var et nokså omfattende behov for vedlikehold og utskiftning av de aktuelle bygningsdelene i nær fremtid. Se til sml. FinKN 2020-917 og FinKN 2020-369.

Det foreligger etter vårt syn ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Foranlediget av kjøpers anførsler i klagen til nemnda, bemerker nemnda at det ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen måtte legges til grunn at vinduene i boligen var av varierende alder. Vinduene var i tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad 2 og det var fremholdt at det ikke var *"påvist vesentlige svekkelser utover normal aldersslitasje"*. På bakgrunn av denne informasjonen var det etter nemndas syn noe usikkerhet knyttet til vinduenes faktiske alder og tilstand, og dette må gjelde uavhengig av kjøpers subjektive vurdering av vinduenes alder og tilstand under visningen. Videre var det i tilstandsrapporten opplyst at veggenes konstruksjon, isolasjon og oppbygging ikke var kontrollert. Det fremgikk at det er *"noe panel som må/bør skiftes ut grunnet råte/fukt"* samt at panelet har behov for overflatebehandling. Under punktet om *"Levetid"* fremgikk det at den aktuelle typen fasadekledning normalt har en levetid på 40-60 år avhengig av vedlikehold. Boligen var oppført i 1937. Veggkonstruksjon og utvendige fasader var gitt tilstandsgrad 2 grunnet alder og generell tilstand. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ut fra opplysningene ved salget heftet usikkerhet ved ytterveggenes tilstand. Det var ved salget gitt konkrete opplysninger om en utfordring (råte/fukt) knyttet til fasadekledningen, og kjøper har langt på vei overtatt risikoen for problemets omfang.

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 ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i dette tilfellet. Det foreligger altså etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).