

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-146

28.2.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Vanninntrenging ved vindu – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En bolig oppført i 1987 ble solgt "som den er" for kr 3,85 mill., og overtatt av kjøper den 10.10.21. Ved salget ble det opplyst at det i 2014 ble skiftet vinduer og kledning på sørveggen. Etter overtakelsen, i forbindelse med uvær, oppdaget kjøper vanninntrengning over vinduet i stuen på boligens sørvegg. Det ble også avdekket at det var utført fugging enkelte steder på fasaden, og kjøper anførte på denne bakgrunn at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om tidligere lekkasjer. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at selger ikke var kjent med vanninntrenging. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 139 056, advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra vindu, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart av tomannsbolig i Vestland fylke oppført i 1987.

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

Halvpart av tomannsbolig med sjelden beliggenhet i nydelige omgivelser.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR (Kilde: Eier)

(...) 2014:

- Alle terrassebord skiftet.
- Skiftet kledning på sørvegg.
- Skiftet alle vinduer på sørvegg.

(...) Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1987 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.

Vinduer/dører ble generelt gitt TG 2, og takstmannen opplyste bl.a. følgende:

- Vinduer i sørvegg av nyere dato (TG 1 - god stand)
- Øvrige vinduer samt verandadør fra soverom fra byggeår (TG 2 pga alder)

Yttervegger ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket at det var funnet noe råte i et kledningsbord på bakside ved utvendig hjørne.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2001. Selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/fasade, og opplyste følgende i kommentarfeltet:

Ved mye regn over dager, observeres litt fukt bakvegg garage, uten att dette har vært noe problem

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.9.21, og overtatt av kjøper den 10.10.21.

Etter overtakelsen, i forbindelse med dårlig vær, oppdaget kjøper vanninntrengning over vinduet i stuen, på boligens sørvegg. Kjøper reklamert over forholdet den 8.11.21.

Kjøper innhentet skaderapport fra takstmann O. den 4.11.21:

Utett fasade. Utett rundt vindu i stue. Muligens at vann trekker inn i sua på kledning legger seg vann over vindu og trekker inn ved topp losholt, medfører til at de lekker vann inn i vindus foring. De er gjort observasjoner på mykje silikon på siden av vindus list og over vindu, dette kan tyde på at de har vært eit lekkasje problem før (kjøper) kjøpte huset. Kledning over vindu i rammen, er løs og full i silikon som har sluppet, her kan de også komme vann inn. (...)

Kjøper innhentet ny reklamasjonsrapport fra takstmann H. datert 5.1.22:

Kjøper opplyser at han har utført noe overflateoppussing etter overtakelsen, og at han avdekket lekkasjen den 1. november 2021. Slik vi har oppfattet saken var det en del vær forut for lekkasjetidspunktet (...) Kjøper opplyser at det ikke har lekket inn i veggen etter lekkasjen i november 2021. Dette indikerer at lekkasjen kun oppstår ved mye værbelastning fra gitte vindretninger.

(...) Det er avdekket lekkasje i sørveggen ved mye vær, på et tidspunkt etter overtakelsen. Årsaken til lekkasjen er mangelfull tetting rundt vinduet i etasjen over på samme gavlvegg. Her er det ikke tilstrekkelig tett under vinduet. Slik ytterveggen er bygget er det påregnelig med noe fuktinn driv i veggen ved mye vær. Det er usikkert om den har vært like utett fra byggeår eller om dette er noe som har oppstått etterpå ved temperaturbevegelser, krymp etc. Likevel ser vi betydelig fuging rundt vinduer og på fingerskjøter i kledningen, noe som avviker med utførelsen ellers på huset, og som også avviker med normal byggeskikk. Det er også avdekket nyanseforskjeller på veggens maling. Nevnte forhold indikerer at det er utført forsøk på tetting av fasaden noe som indikerer at det også har lekket før salget. Innvendig er det kun avdekket fuktmerker på enkelte utforinger, men det er en del usikkerhet rundt et eventuelt skadepotensiale inne i veggen. Vi anbefaler derfor at det åpnes og saneres fra utsiden i forbindelse med reparasjon av sekundærtettingen.

Takstmann H. estimerte utbedringskostnadene til kr 139 056.

Ifølge foretaket har selger opplyst følgende:

Jeg er ikke kjent med, eller har noensinne registrert vanninntrenging i stue over vinduer. Samtlige vinduer, samt kledning sør vegg, ble skiftet i 2014, av firmaet B. A/S.

(...) Har ikke registrert vanninntrenging over stuevindu, sørvegg, eller vest vegg. (..) Jeg er ikke fagkompetent på om kledning sørvegg ikke er riktig utført. Som nevnt ble dette arbeid utført av B. as 2014.

(...) Jeg vil her komme med tilsvar på uriktige og spekulative meninger skrevet i rapport.

1; I følge drone bildet er det skiftet ett bord ved vindu sørvegg. Ja det er helt riktig, det ble skiftet 2 bord på sørvegg 2020, da de ikke så pen ut. normalt vedlikehold. silikon i noen skjøter sørvegg, ja det var små gliper, ble silikonert og malt. jeg flikket og malte også på terrasse rekkverk, vegger utvendig 1etg. fasade, flikket med maling der behov. Dette er normalt vedlikehold. Huset totalmales ca hvert 12 år, sørvegg får mye juling, males hvert 5 år / ev flikking, helt normalt.

Foretaket ble opplyst av selger at fugingen som var gjort på sørveggen ble gjort av estetiske årsaker, i forbindelse med maling av fasaden, for å forhindre glipper mellom panelbordene. Selger forklarte senere at han ikke hadde rørt vinduer siden B. AS utførte vindusutskiftning i 2014.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Kjøper har bl.a. anført at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasjepproblem, og har vist til at det var foretatt tettetiltak ved bruk

av fugemasse. Kjøper mente at det måtte legges til grunn at selger i etterkant av å ha skiftet kledningsbordene i veggen, hadde fuget langs listen til vinduet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 139 056, erstatning på kr 4 000 for advokatutgifter (egenandel), jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Foretaket har vist til at selger ikke hadde vært kjent med noe vanninntrengning i stue over vindu, samt at fuggingen på sørveggen var gjort av estetiske årsaker, i forbindelse med maling av fasaden, for å forhindre glipper mellom panelbordene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Slik saken var opplyst, fant ikke sekretariatet det sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til problemer med lekkasje/vanninntrenging.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet vanninntrenging ved vindu på boligens sørvegg. Kledningen og vinduene på sørveggen var ved salget opplyst skiftet i 2014.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Den aktuelle boligen er oppført i 1987. I salgsdokumentasjonen var det opplyst at kledning og vinduer på sørveggen ble skiftet i 2014. Vinduer på sørvegg ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten.

Selger har bestridt kjennskap til vanninntrenging på sørveggen. Selger har videre opplyst at kledning og samtlige vinduer på sørvegg ble skiftet i 2014 av firmaet B. AS. Selger viser til at han ikke er fagkompetent til å vurdere hvorvidt kledningen på sørveggen er riktig utført.

Selger har videre opplyst at det ble skiftet ut to bord på sørveggen i 2020, da disse ikke så pene ut. Videre har selger forklart at noen skjøter og små gliper ble silikonert og flikket med maling der det var behov, som del av normalt vedlikehold. Selger har også vist til at sørveggen – som er særlig værutsatt – må flikkes/males oftere enn resten av boligen.

Sekretariatet bemerker at det er noe påfallende at det avdekkes lekkasje på sørveggen kort tid etter overtakelsen, samt at det er benyttet silikon/fugemasse på den aktuelle veggen. Selger har imidlertid fremholdt at tiltakene er utført på bakgrunn av estetiske årsaker og vedlikehold, og ikke grunnet fuktproblemer. Det fremstår også noe uklart for sekretariatet om samtlige av fugetiltakene på sørveggen er utført av selger, eller om noe også kan være utført i forbindelse med arbeidene til firmaet B. AS i 2014.

Sekretariatet har funnet vurderingen tvilsom. Slik saken er opplyst for oss, finner vi at det ikke foreligger tilstrekkelig klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til problemer med lekkasje/vanninntrenging. Se til sml. FinKN 2021-737. Sekretariatet bemerker at lekkasjen kun oppstår ved spesielle værforhold. Takstmann H. har også i sin rapport lagt til grunn at lekkasjens størrelse er relativt liten og intervallet sjeldent, samt at lekkasjen er lokalisert høyt oppe på veggen. Se til sml. FinKN 2014-304, FinKN 2017-773, FinKN 2020-366, og FinKN 2022-77.

På denne bakgrunn kom sekretariatet under tvil til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. I likhet med sekretariatet har nemnda funnet saken bevismessig krevende – særlig sett hen til at kjøper avdekket lekkasjeproblematikken kort tid etter overtakelsen høsten 2021. Men ut fra en samlet vurdering av sakens dokumenter, har nemnda kommet til at det ikke er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasjen ved vinduet på sørveggen. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemnda syn på saken. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål. Slik saken er opplyst, kan nemnda for øvrig ikke se at kjøper hadde opplysningsplikt om at det ble skiftet

to kledningsbord i 2020.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).