

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-20

9.1.2023

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

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

19 år gammelt bad – lekkasje fra ventil i yttervegg – TG 2 – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 2002 ble solgt "som den er" for kr 3,65 mill., og overtatt av kjøper den 4.3.21. I salgsdokumentasjonen var det opplyst at boligen i hovedsak hadde standard fra byggeåret. I tilstandsrapporten ble badet gitt TG 2, og det ble opplyst om enkelte råtedefekter på utvendig fasade. Etter overtakelsen reklamerte kjøper bl.a. som følge av utett bad og lekkasje fra ventil i yttervegg. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke var grunnlag for opplysningssvikt, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel ved boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 249 502, krav om erstatning kr 47 000, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, og lekkasje fra ventil, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en "*enebolig i kjede*" på Vestlandet oppført i 2002.

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

Boligen har en meget familievennlig planløsning, og har uteområder i begge ender av boligen. Bygningsmassen holder en gjennomgående god standard fra byggeår.

... - Bod - ved befaring var denne begrenset tilgang til denne. Selger opplyser at denne tar inn vann, og er i dårligere stand, antatt TG2-TG3.

... Standard: Hovedsakelig standard fra byggeår.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Boligen er i normal stand med tanke på bygningens alder, med slitasje som beskrevet i rapporten. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet

Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Noe mer nedbrytning/værslitt på solsidene, tg 1-2. Enkelte råtedefekter stedvis.

Vinduer ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Vinduer fra byggeår med varierende slitasje, punktert glass i et vindu og noe spor etter kondens i flere.

Terrasser ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Varierende slitasjer på terrasser, noe begynnende råte enkelte steder.

Bad i 2. etasje ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Beskrivelse: Fliser på gulv og vegger. Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Utstyr: Innebygd badekar, seksjon med servant og toalett

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Vinduet er i våtsonen til badekaret og har fuktskader i karm. Der er belegg fra byggeår som membran under fliser, dette er synlig ved dørterskel og under badekar. Sluk er under badekar med begrenset tilkomst.

Kjøkken ble gitt TG 1, og takstmannen bemerket:

Normal bruksslitasje på overflater på innredningen. Ventilatoren har svak effekt og anbefales kontrollert. Eier opplyser at villaventanlegget må være igangsatt for av avtrekket fra kjøkken skal fungere som tiltenkt.

Utvendig bod ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Generelt normalt slitt iht. alder og vedlikehold, råtedefekter enkelte steder nederst på vegger. Mye lagret i boden begrenset tilkomsten for kontroll.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2002. Selger krysset "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og "Nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i bl.a. fasade.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,65 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 4.3.21.

Den 13.7.21 reklamerte kjøper over flere forhold ved boligen, herunder bl.a. mugg og fuktskader i det ene hjørnet på kjøkkenet som mest sannsynlig kom fra utsiden av boligen.

Foretaket innhentet selgers kommentar til de anførte forholdene den 20.7.21:

Jeg skjønner ikke hvilket skap det kan være der det kommer vann inn fra utsiden. Så dette har jeg ikke noe kommentar på.

Den 28.8.21 oppdaget kjøper lekkasje fra badet i 2. etasje og ned i kjøkkenhimlingen.

Kjøper kontaktet sin bygningsforsikring som utarbeidet en skaderapport av 3.9.21:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Utstrømming av vann fra gulvsluket på bad i 2 etasje, grunnet at gulvsluket under innebygget badekar er innebygget, og det er ingen tilkomst for å renske gulvsluket som er tett. Det har oppstått oversvømmelse fra utett våtrom, grunnet utett membran. Vannskade på underliggende kjøkkenhimling som følge av utett våtrom. Skadelidte benytter badekaret som dusj og benyttet dusjen når skaden oppstod. Gulvsluket er tett og under karet

(...)

Skadeomfang

Skaden omfatter malt gipshimling på kjøkkenet i 1 etasje, og deler av kjøkkeninnredningen må demonteres ved utbedrelse (overskaper). Det er 100% F-kvoté i deler av gipshimlingen. Ikke registrert fuktighet i underliggende/tilstøtende konstruksjoner.

Kjøper innhentet en rapport fra takstøkonom H. datert 9.10.21, som vurderte forhold ved kjøkken og bad:

1) Kjøkken 1 etg. Hjemmelshaver har oppdaget dårlig lukt i kjøkkenet. Ved avmontering av fotlister, er det oppdaget svertesopp på veggplatene bak listene på begge ytterveggene. Ved å ta opp parketten og løfte på parkettunderlaget, ble det oppdaget fuktrose i gulvsponen langs ytterveggen med vindu. Parketten ble tatt opp for kontroll i et område på 8,2 m². Hele parkettgulvet er 11,6 m² utenfor benkeskapene, Ca, 2,5 m- under skapene. Totalt 14,1 m².

Ved befaringen ble det ikke målt fukt i parkettunderlaget.

Ved befaringen ble det påvist fuktrose i gulvsponen langs veggen med vindu i en lengde på ca. 130 cm, målt fra ytterveggen mot vest. Fuktrosen går på det meste ca. 60 cm ut på gulvet, målt fra ytterveggen med vindu. Ved bruk av Protimeter med pigger satt ned i gulvsponen, ble det ikke påvist fukt ved befaringen.

Ved utvendig kontroll, viser det seg at det er en veggventil uten kappe. Det er montert sjalusirist hvor det lett kan blåse inn vann ved sterk vind. Det er tilsvarende ri.st i 2 etg, rett ovenfor den i kjøkkenet. Det kan komme inn vann i begge ventilene, og at vannet kommer inn i ytterveggen og kommer ut i nedre del av veggen, og renner inn under parketten.

Det er ikke åpnet i ytterveggen for å kontroll av skade inne i veggen. Det ble ikke påvist fukt i veggplatens nedre kant, ved bruk av Protimeter med pigger. Dette kan skyldes at det kun kommer inn vann i ventilen når det blåser og regner direkte mot denne veggen.

Det er ikke påvist andre steder hvor vannet kan komme inn. Det er mest fuktrose ut fra der hvor det er veggventil. (...)

2) . Bad 2 etg. Det er ikke sluk i gulvet utenfor innebygget boblebadekar. Terskelhøyde på døren er ca. 10 mm. Gulvet er å anse som å være uten fall. Slik badet er bygget, er det ikke muligheter for at vann fra en lekkasje eller spillvann som kommer på utsiden av badekaret, vil kunne renne til sluken, som er plassert under badekaret, da begge inspeksjonslukene i veggen omkring badekaret, står 20 cm over gulvet.

(...) Det kommer mye vann ned mellom badekaret og ytterveggene i forbindelse med at det dusjes i karet. Det er også et vindu i våtsonen. Vannet samles opp under badekaret, og når sluket tettes av hår etc blir det mye vann på gulvet. Dette viser ved at treverket som holder badekaret på plass, er gjennomtrukket av vann. Slik inspeksjonslukene er plassert i veggen foran badekaret, er det omtrent umulig å rengjøre sluket, uten å utmontere boblebadekar.

(...) Det er ikke fliser under badekaret. Når det blir mye vann under badekaret, renner vannet ut mellom flisene og gulvbelegget (membranen). Når vannet kommer til en defekt i belegget, vil vannet renne ned til underliggende tak. Det er også påvist at det er bom i en del fliser på gulvet. Det er ved bruk av en Tramex fuktindikator, påvist at det er mye fukt i flisene på gulvet.

Takstøkonom H. estimerte utbedringskostnadene til kr 229 641, hvorav kr 78 614 knyttet seg til utbedring av forhold på kjøkken, mens kr 151 021 knyttet seg til badet. Det ble lagt til grunn at badet måtte rives og bygges opp på nytt etter TEK 17. Det påløp i tillegg takstutgifter på kr 15 867.

Kjøper har opplyst at bygningsforsikringen dekket kr 15 000 i følgeskader i forbindelse med lekkasje, med en egenandel på kr 4 000.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. som følge av lekkasjer fra ventil i yttervegg inn på kjøkken og feilkonstruert bad. Kjøper har bl.a. anført at takstmannen skulle ha observert og bemerket manglene ved badet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 249 502, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var holdepunkter for at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket har videre anført at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Basert på opplysningene i salgsdokumentene kunne ikke foretaket se at det var et misforhold mellom kjøpers forventninger og boligens tilstand.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet feil ved et bad samt lekkasje fra ventiler i yttervegg. Boligen er oppført i 2002.

Nemnda kan ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var lekkasje fra ventilene i ytterveggen eller avvik ved badet i andre etasje.

Når det gjelder takstmannens forhold, så vises det til sekretariatets drøftelse hvor det heter:

Sekretariatet kan heller ikke se at takstmannen kjente eller måtte kjenne til avvik på badet utover det opplyste. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med de begrensninger som følger av rapportens forutsetninger. Det bemerkes at takstmannen vurderte badet til TG 2, og opplyste at normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det burde oppgraderes. Videre bemerket takstmannen fuktskader i vinduskarm og begrenset tilkomst til sluk under badekar.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette. Selv om takstmannen med fordel kunne ha påpekt risikoen som foreligger ved den begrensede tilkomsten til sluket under badekaret, så kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt. Det vises i denne forbindelse blant annet til at det ikke er sannsynliggjort at takstmannen ikke har opptrådt i overensstemmelse med sitt mandat. Nemnda kan heller ikke se at takstmannen kjente eller måtte kjenne til manglene ved ventilene i ytterveggen.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det er heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er deretter om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det sannsynliggjort at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 249 502, som er 6,8 % av boligens kjøpesum.

Det siteres videre fra sekretariatets drøftelse:

Det er her tale om en bolig oppført i 2002, og det var opplyst at bygningsmassen i hovedsak hadde standard fra byggeår. Badet i 2. etasje ble i tilstandsrapporten gitt TG 2, og som ifølge rapportens forutsetninger innebærer "middels kraftige symptomer" på tilstandssvekkelse. Takstmannen bemerket fuktskader i vinduskarm, samt at sluket var under badekar med begrenset tilkomst. Badet var ca. 19 år gammelt på salgstidspunktet, og var således innenfor det intervall hvor det er påregnelig med oppgraderinger. Se til sml. bl.a. FinKN 2021-247, FinKN 2019-696 og FinKN 2016-429. Skadeomfanget etter lekkasjen fra badet synes også å være relativt begrenset. Sekretariatet kan følgelig heller ikke se at utbedringskostnader i forbindelse med lekkasje fra veggventil er tilstrekkelig til å utgjøre en vesentlig mangel. Det bemerkes for øvrig at veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 2. Det må videre legges til grunn at både kjøkken og øvrige overflater var fra byggeår, og dermed ca. 19 år. Det bemerkes også i denne forbindelse at deler av utbedringskostnadene bl.a. synes å knytte seg til å legge ny eikeparkett på gulvet.

Sekretariatet har på denne bakgrunn kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. 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 finner det etter en skjønnsmessig helhetsvurdering ikke sannsynliggjort at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Forsikringsforetaket gis medhold.

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