

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-447

8.6.2023

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

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

Ny avhendingslov – mangelfull utbedring av lekkasjeskader – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1974 ble solgt for kr 2,8 mill., ved kjøpekontrakt datert 15.3.22. Ved salget ble det opplyst om en tidligere lekkasje ved stuevindu og altandør, som hadde blitt utbedret av faglærte i januar 2022. Det ble videre opplyst om fuktskader i takplatene i kjellerboden under altanen, som ble gitt TG 3 og anbefalt undersøkt nærmere. Ved riving av innervegger i forbindelse med oppussing etter overtakelsen, avdekket kjøper skader i konstruksjonen i ytterveggen mot altanen. Kjøper anførte at utbedringen av lekkasjen i selgers eiertid var mangelfullt utført. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det faktisk hadde blitt utført en utbedring i selgers eiertid, og at det ble gitt risikoopplysninger om fuktskader og fukt i kjellerbod under altandekke. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot foretaket kr 123 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskader, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1974.

Ved salget ble det utarbeidet en tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Standard

Boligen har alminnelig god teknisk standard for byggetidspunktet.

Vedlikehold

Den vedlikeholdsmessige tilstand anses i hovedsak å være alminnelig god i forhold til alderen.

(...)

Veggkonstruksjon – TG: 1

Yttervegger over grunnmur med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, stående og liggende bordkledning. Malt for ca 3 år siden

Vinduer – TG: 2

Malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder fra byggeår til 2007

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
 - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Noen vindu er av eldre og bør skiftes etter hvert.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

(...)

Balkonger, terrasser og rom under balkonger – TG: 3

Utgang fra stue til altan tekket med papp fra 2008 på underlag av trebjelker med OSB plater. Papp er dekket med terrassebord og er ikke tilgjengelig for inspeksjon

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er konstatert fukt i OSB-plater ikjellerboden under altandekket. Fuktig og misfarget i et område ved døren inn til resten av kjeller. Forholdet bør undersøkes nærmere.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Eier opplyser at det var lekkasje rundt stuevindu/altandør i etasjen over og at dette ble utbedret av (byggfirma M.), bilder og kopi av faktura fremvist. Det kan tenkes at fuktigheten i OSB-platen henger sammen med dette, men vi anbefaler at det undersøkes nærmere. Dersom tilførselen av fukt er/blir stoppet nå vil fukt i OSB trolig tørke ut av seg selv.

Kostnadsestimat : Under 10 000

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2000. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Ja. Firma (R.S) + (byggfirma M) ALTAN 2007 – vedlikehold av altan + skifte av gml. tak. Se vedlegg."

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

Svar: "Ja. AV MED ASPEST TAK, TOTALT NYTT TAK + TAKRENNER."

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Svar: "(Byggfirma M.)"

Kjøper har forklart følgende om informasjonen selger ga før salget, om den tidligere lekkasjen ved stuevinduet og altandøren:

Denne veggen var det lekkasje på i overgangen mellom 21/22. Det er lagt frem i tilstandsrapport og av selger til oss på visning at denne veggen er utbedret i Jan 22. Den fremstår som "ny" med helt ny bordkledning og med vinduer fra 2007. Denne veggen holder derfor en helt annen standard enn resten av huset som har vegger og fortsatt noen vinduer fra byggeår.

(...)

Selger viste oss veggen på visning fra utsiden og forklarte at det hadde vært en lekkasje der, men at hun har hatt fagfolk til å gjøre jobben for at den skulle bli skikkelig utført, og at lekkasjen nå var utbedret.

(...)

Ekstra ille er det at selger var veldig påpasselig å flere ganger ila visning informere om at dette var i orden og at hun hadde leid inn fagfolk fordi det skulle gjøres ordentlig.

Boligen ble solgt for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.3.22, og overtatt av kjøper den 14.5.22.

Ved riving av innervegger etter overtakelsen, avdekket kjøper skader i konstruksjonen. Fra kjøpers forklaring hitsettes:

Veggen vi søker erstatningskrav for, er veggen i husets 1.etg ut mot sør. Denne veggen var det lekkasje på i overgangen mellom 21/22.

(...)

Vi mener det ikke kan kalles utbedring, når lekkasjen i realiteten kun har blitt stanset og ikke videre utredet og utbedret, selv om det var synlige skader på asfaltplater, fra utsiden, som de har valgt å ikke gjøre noe med, heller ikke å informere oss som kjøpere om det. Vi mener at selger har aktivt tatt et valg om å ikke gjøre annet enn å skifte bordkledningen for å få tettet lekkasjen, selv om det var flere synlige skader, og aktivt valgt å holde denne informasjonen for seg selv. Som (byggfirma R.) påpeker, burde man sjekke skadens omfang og utbedre hele skaden. Dette har ikke blitt gjort.

(...)

Vi mener at selger har aktivt valgt å ikke se nærmere på skadeomfanget, da asfaltplatene er skade på. De er oppsvulmet, har merker etter fukt og er rifter i. Asfaltplaten ligger direkte under bordkledning, og er derfor synlig fra utsiden ved skifte av bordkledning. Dette er noe som man ikke kan unngå å ha sett fra utsiden når de skulle utbedre lekkasjen.

Det ble reklamert overfor foretaket den 25.5.22:

Råte i stendere/treverk inne i vegg ut mot altan. Selger har opplyst at det har vært lekkasje rundt stuevindu og dør ut til altan.

Dette ble utbedret av (byggfirma M.) i januar 2022. I forbindelse med utbedringen ble blant annet kledning demontert og det ble fjernet en del treverk i veggen.

Kjøper synes det er rart at stenderne ikke er byttet ut, da disse er råtne/fulle av fukt.

Kjøper innhentet deretter en rapport fra byggmester R. datert 16.6.22:

3.1 Skadebeskrivelse/skadeomfang

Omfanget av råteskade er skissert slik at bunnsvill i yttervegg må delvis byttes ut og asfaltplater utvendig bør byttes. Isolasjonen i ytterveggen må også delvis byttes. Innvendige himlingspalter og veggplater må rives og bygges opp på nytt. Det er gjort tiltak på veggen i januar på grunn av en lekkasje i veggen. Det ser ut til at tiltakt som ble gjort er begrenset til utskifting av vindsperre, lekter og bordkledning med listverk rundt vinduer og terrassedør. Fukten har også trukket inn i gulvspon langs ytterveggen. Disse har buet seg og bør byttes ut. Det forekommer også råtelukt av konstruksjonen som står i dag. Ved forslag til utbedring baseres tiltaket på at vinduer og terrassedør ikke byttes ut.

Fuktskaden er sannsynligvis en konsekvens av at fasaden har lekket over tid.

(...)

Samlet sum: 123.000,-

Det ble senere fremlagt en uttalelse fra byggmester R. datert 24.8.22:

Sender deg kommentar til rapport angående skadeårsak og vårt skjønn rundt dette.

Årsak til at skaden oppstod ønsker vi ikke å si noe om da vi ikke har utbedret skaden og derfor ikke kan være sikre på hvordan tilstanden var før skaden ble utbedret av selger. Vi har kun besiktiget etter utbedringen ble gjort.

Slik vi ser det, og slik det kommer frem av tilstandsrapport og etter det selger har opplyst ved visning, er det gjort tiltak for å utbedre skaden tidligere i år. Når kjøper overtok og rev veggplater innvendig, viser det at det ikke er undersøkt godt nok under utbedringsarbeidet som ble gjort.

Dette vil si at utbedringstiltak av skaden burde vært gjort grundigere ved å sjekke omfanget av skaden bedre og bytte ut flere deler av konstruksjonen.

Dette dreier seg om:

- Bindingsverk i yttervegg som er porøs etter påvirket av vann over lang tid
- Asfaltplater utvendig som er gått delvis i oppløsning
- Isolasjon i yttervegg som bærer preg av fuktskader
- Gulvspon langs yttervegg
- Vegg og himlingsplater

Ved å bygge dette inne er det også råtelukt i konstruksjonen ettersom dette ikke er fjernet.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring:

Svar på spørsmål:

1)

Lekkasje som er utbedret og beskrevet i tilstandsrapporten til (takstmann N.) i fbm salget er kjent for meg. Andre forhold enn det som er beskrevet i tilstandsrapporten er ukjent for meg.

2)

Nei, kjøper har fått all info i forbindelse med salgsprosessen som jeg er kjent med, og beskrevet i samme tilstandsrapport fra (takstmann N.) datert februar 2022.

3)

Det er gjort utbedringer av lekkasje rundt stuevindu / altandør av (byggfirma M.), faktura 2958, fra januar 2022, og beskrevet i stillstandsrapporten under Balkonger, terrasser og rom under balkonger, gitt TG 3.

Dette er det jeg er kjent med og har benyttet fagfolk til det som er gjort. Huset er nå 48 år og oppført med byggemåte ved oppføringstidspunkt

(...)

Da jeg oppdaget vannskaden, kontaktet jeg (byggfirma M). Dei mente at dette var ikke noe akutt. Dei hadde mye å gjøre, så jeg måtte vente.

Etter en stund kontaktet jeg IF, som jeg hadde husforsikringen hos. (...) Jeg fikk avslag om hjelp ifra IF, for dei mente dette var på yttervegg, da måtte jeg ta kostnadene selv.

Jeg tok kontakt med (byggfirma M.), og dei utbedret yttervegg i 1. etg ihht tilbakemelding fra (..)/IF.

(...)

Jeg har hele tiden forhold meg til fagfolk, når noe skulle gjøres eller utbedres.

Det ble fremlagt fakturaer og dokumenter fra byggfirma M. for arbeidet de utførte for selger i forbindelse med lekkasjen i januar 2022.

Kjøper anførte at det ved salget ble opplyst om at tidligere lekkasje var utbedret, noe som har vist seg å ikke stemme. Selger og selgers håndverkere hadde aktivt valgt å ikke undersøke skadeomfanget nærmere, og de avdekkede skadene måtte ha vært synlige under arbeidet i selgers eiertid. Det måtte i alle tilfeller ha vært stor sannsynlighet for videre skader, uten at dette verken ble undersøkt eller opplyst om ved salget. Selger var veldig påpasselig med å informere flere ganger på visning om at forholdet var i orden, og at det var utbedret av fagfolk. Kjøpers krav omhandlet ikke OSB-plater i kjellerboden som det var opplyst om ved salget, eller altanen. Den aktuelle veggen fremsto som ny, med ny bordkledning og vinduer fra 2007.

Kjøper har fremsatt krav om å få dekket utbedringskostnadene på kr 123 000.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Det ble ved salget opplyst om at selger hadde foretatt utbedringer av en lekkasje ved stuevindu/altandør, noe som også hadde blitt utført. Det ble ikke gitt forventninger om at hele veggen ut mot altanen ble renovert i den forbindelse. Kjøper måtte påregne at både innvendige og utvendige overflater var av eldre alder med vedlikeholdsbehov. Balkonger, terrasser og rom under balkonger ble vurdert til TG 3, og kjøper måtte dermed påregne kostnader og utbedringsbehov.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper på bakgrunn av opplysningsbildet kunne forvente at lekkasjen og følgeskadene i veggen var utbedret av faglærte i selgers eiertid, og at det utgjorde en mangel når utbedringen av følgeskadene viste seg å være mangelfull, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet mangelfull utbedring av en lekkasjeskade ved stuevindu og altandør.

Nemnda finner ikke grunn til å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, da nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse, hvor det heter:

Det ble ved salget opplyst om en tidligere lekkasje fra stuevindu og altandør, som hadde blitt "utbedret" av byggfirma M. AS. Selv om omfanget av utbedringsarbeidet ikke fremgikk i den skriftlige dokumentasjonen, har kjøper opplyst at selger flere ganger på visning understreket at forholdet var i orden, og at det var leid inn fagfolk for at arbeidet skulle gjøres ordentlig. Videre ble det ved salget opplyst at det var fremlagt dokumentasjon på arbeidet, og det bemerkes at det i fremlagt dokumentasjon fremgår at bl.a. den utvendige kledningen på veggen var fjernet og skiftet. Dette fremstår også synlig, hvor veggen og listene rundt altandør og stuevinduer synes å være skiftet i sin helhet basert på en ren visuell besiktigelse. Etter sekretariatets oppfatning hadde kjøper på bakgrunn av det totale opplysningsbildet, herunder boligens "synlege tilstand", en berettiget forventning om at kledningen på den aktuelle delen av ytterveggen var fjernet og skiftet, og at konstruksjonen under kledningen dermed var undersøkt i forbindelse med utbedring av lekkasjen.

Uansett vil en alminnelig kjøper i all hovedsak anta at både skadeårsak og relevante skadefølger er utbedret, ved opplysninger om at en lekkasje er "utbedret" av faglærte.

Vi forstår det slik at det nå er avdekket fukt- og råteskader både i himlingen over stuevindu og altandør, i asfaltplater, bindingsverk og isolasjon i veggen, samt i bunnsvillen i nedkant av den aktuelle ytterveggen. Byggmester R. har i sin vurdering uttalt at det ved utbedringsarbeidet i selgers eiertid burde ha vært gjort grundigere undersøkelser av skadeomfanget, og blitt utført ytterligere utbedringer i konstruksjonen. Vi forstår det dermed slik at forholdene knytter seg til lekkasjen som var opplyst utbedret, og at de påberopte skadene skyldes mangelfull utbedring av denne. Etter sekretariatets oppfatning går dette utover hva kjøper måtte forvente, i lys av opplysninger om at tidligere lekkasje var utbedret.

Vi kan heller ikke se at rene aldersbetraktninger i denne saken tilsier at kjøper måtte påregne skjulte fukt- og råteskader i den aktuelle veggkonstruksjonen, all den tid kjøpers berettigede forventninger også vil påvirkes av konkrete opplysninger gitt ved salget. Ved salget ble det opplyst om nylige utbedringsarbeider på den aktuelle veggen, samtidig som at veggkonstruksjonen ble vurdert til TG 1 av takstmannen.

Riktignok kan det stilles spørsmål ved om kjøper uansett måtte ta høyde for at det kunne bli nødvendig med noe arbeid i overgangen mellom yttervegg og altanen, som følge av opplysninger om fuktige OSB-plater i kjellerboden under terrassen. Likevel forstår vi det slik at verken OSB-platene eller eventuelle utettheter ved terrassen blir utbedret gjennom det oppstilte utbedringsarbeidet, og eldre skader i selve veggen som følge av den opplyste lekkasjen måtte etter sekretariatets oppfatning likevel anses upåregnelig.

Kjøper måtte ut ifra opplysningene ved salget ta høyde for at det kunne foreligge en utetthet i altanen, og at konstruksjonen i etasjen under ikke var åpnet og undersøkt i forbindelse med utbedringsarbeidet. Likevel finner vi at kjøper hadde en berettiget forventning om at konstruksjonen i veggen der lekkasjen hadde oppstått var åpnet og undersøkt, og er dermed av den oppfatning at eldre fukt- og råteskader i den nettopp utbedrede ytterveggen går utover hva kjøper berettiget kunne forvente ved salget. (...)

Byggmester R. har uttalt at de påviste skadene skyldes langvarig fuktpåkjenning, og vi kan dermed heller ikke se at det er sannsynlig at skadene kan ha oppstått etter håndverkernes arbeid i selgers eiertid. At kjøper måtte ta høyde for at det kunne bli nødvendig med noe arbeid i overgangen mellom ytterveggen og altanen i forbindelse med en eventuell utetthet i terrassen, er imidlertid hensyntatt i utmålingen nedenfor.

På bakgrunn av det ovennevnte finner vi dermed at mangelfull utbedring av ytterveggen etter den tidligere lekkasjen, må anses som en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda bemerker for ordens skyld at foretaket ikke har kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Ifølge fremlagt estimat over utbedringskostnadene utgjør disse kr 123 000 inkl. mva. Nemnda er enig med sekretariatet i at det må gjøres et visst fradrag ved utmålingen, da det var påregnelig for kjøper at det var nødvendig å

utbedre overgangen mellom yttervegg og altanen som følge av opplysningene om fukt i kjellerboden og utettheter i altanen. Kjøper tilkjennes prisavslag på kr 100 000 etter at det er gjort fradrag for kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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