

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-624

4.9.2023

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

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

Feil ved drenering – taklekkasje – kjøkkenvifte – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En bolig oppført i 1966, med tilbygg fra 1982, ble solgt "som den er" for kr 4,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.12.19. Boligen ble solgt ved fullmektig. Dreneringen ble gitt TG 2 på grunn av alder, og det ble opplyst om en tidligere lekkasje i kjeller. Det ble videre opplyst om kjøkken fra 1982, med avtrekksvifte som førte matos ut gjennom kanal. Etter overtakelsen oppdaget kjøper dårlig drenering, utetthet ved luftehatt på tak, og at det manglet luftekanal på kjøkkenavtrekk. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og påpekte bl.a. at selgers takstmann hadde gjort mangelfulle undersøkelser av boligen. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at selgers fullmektig ikke hadde kjennskap til forholdene, og at selgers takstmann heller ikke hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om kjøkkenviften, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 250 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler:

- Dårlig drenering
- Utetthet ved luftehatt/pipehatt på tak
- Manglende ventilasjonskanal på kjøkkenavtrekk

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet i Trøndelag oppført i 1966, med tilbygg fra 1982.

I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, eierskifterapport og egenerklæringsskjema. Fra salgsdokumentene hitsettes:

Enebolig i kjede med fin hjørnebeliggenhet i et barnevennelig og populært boligområde. Boligen går over i hovedsak over 2 plan samt en kjelleretasje i påbygg. Boligen ble oppført i 1966 med tilbygg fra 1982. Innholdsrik bolig med mye potensiale.

(...)

Enebolig i kjede fra 1966 er oppført i to etasjer over krypekjeller samt kjeller under tilbygget. Grunnmur er oppført i støpt betong med støpt gulv i kjeller. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre, og er kledd med stående samt liggende trepanel og eternittplater i vindusfelt. Taket er et tilnærmet flatt tak og er tekket med takpapp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Trevinduer er med 2-lags isolerglass. Takstmannens faglige vurdering av eiendommen:

Boligen fremstår i god stand og med normal bruksslitasje på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det bemerkes at de fleste elementer på badet i tilbygget begynner å nærme seg eller har passert forventet levetid. Ytterkledning på

opprinnelig del er fra ukjent årstall. Det bemerkes også at takteking er fra ukjent årstall. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.4 - Drenering

TG 2 Settes på bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring.

2.2 - Utvendige flater

TG 2 Settes på bakgrunn av alder på fasader på opprinnelig del.

4.2 - Takteking

TG 2 Settes på bakgrunn av ukjent alder på taktekingen.

7.1 - Piper plassbygde ildsteder

TG 2 Settes på bakgrunn av alder på pipeløpet.

9.2.1 - Bad - 1.Etasje (Tilbygg) - Overflater

TG 2 Settes på bakgrunn av alder på overflatene.

9.2.2 - Bad - 1.Etasje (Tilbygg) - Membran tettesjikt og sluk

TG 2 Settes på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt.

9.2.3 - Bad - 1.Etasje (Tilbygg) - Sanitær og ventilasjon

TG 2 Settes på bakgrunn av alder på vannførende installasjoner.

I eierskifterapporten ble grunnmur og krypkjeller gitt TG 1. Det ble opplyst om grunnmur i støpt betong, at det ikke var avdekket tegn til skader, sprekker eller setninger, men at gulv i bod til krypkjeller hadde sprukket opp (TG 3). Drenering ble vurdert til TG 2, og det ble opplyst at det ved visuell besiktigelse ikke var registrert tegn til opptrekk eller tilsig gjennom grunnmuren. Selger hadde opplyst om en tidligere lekkasje gjennom grunnmur i kjeller på tilbygget, som ble tørket opp av forsikringsselskap. Det ble ikke registrert fuktinntrenging eller kapillært opptrekk i kjellergulvet på befaringsdagen. Tak ble gitt TG 1, mens takteking ble gitt TG 2. Under punktet "VVS" (TG 1) ble det opplyst at kjøkkenet hadde mekanisk avtrekk over stekesone som førte matos ut gjennom kanal.

Ifølge egenerklæringsskjemaet ble salget gjort ved fullmakt, og det ble opplyst:

Fullmektiger; [Navn1] og [Navn2] har ikke bebodd eiendommen siden år 1988 [Navn1] og 1974 [Navn2] (med unntak av kortere perioder) og har derfor begrenset med informasjon om eiendommens tilstand. Skjema er fylt ut etter beste evne. Viser til tilstandsrapport av eiendommen for ytterligere informasjon.

Bl.a. følgende spørsmål ble besvart i egenerklæringen:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Svar: "Ja. Lekkasje inn til kjeller ifm overvann ved vindu i kjeller. Samlet seg store mengder vann ifm nedbør og is i avløp."

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

Svar: "Ja. Lekkasje ved pipe. Dette ble rettet opp i med en gang."

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Ja, kun av faglært"

Firmanavn: "H. Tekkeservice/[Navn]"

Redegjør for hva som ble gjort og når: "1996 Nytt takbelegg"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 450 000 ved kjøpekontrakt datert 16.12.19.

Etter overtakelsen slo kjøper av varmekablene i kjeller, og luftfuktigheten steg da markant. Det ble deretter oppdaget store fuktutslag i gulvet, og kjøper fant nedborede fuktdioder. Kjøper oppdaget senere lekkasje fra pipe og manglende luftekanal på kjøkkenavtrekk.

Byggeleder A. oppga i et notat datert 30.11.20 at det ved befaring ble konstatert høye utslag av fukt i betonggulv, saltutslag på vegger, og utslag på vegger i form av buler i malingen.

Kjøper har fremlagt pristilbud for ny drenering på kr 191 576, etablering av luftekanal på kr 18 750, og utbedring av lekkasje fra luftehatt på kr 30 875.

I rapport fra takstmann G. datert 24.5.22 ble samlede kostnader beregnet til kr 281 375 inkl. mva. Takstmann G. opplyste senere i e-post at synlige symptomer ved fukt og fuktopptrekk hadde vært til stede over en god tid.

Kjøper har fremlagt meglervurdering av manglenes verdimessige betydning.

Kjøper har også fremlagt en e-post datert 20.1.23 fra takstmann T., som redegjorde for hvilke undersøkelser som skulle gjøres ved utarbeidelse av tilstandsrapport, og at selgers takstmann trolig ikke hadde utført tilstrekkelig kontroll som kunne avdekt de faktiske forholdene.

Foretaket har gjengitt forklaringen til selgers fullmektig:

Til informasjon har selger, (...), avgått ved døden.

Salgsfullmektig opplyser at de ikke er kjent med fuktinnsig i kjeller, utover det som er opplyst om egenerklæringsskjema pkt. 5. De er videre ikke kjent med fuktdiodene og er heller ikke kjent med hvorfor platene som dekker gulvet i kjelleren ble valgt. Fullmektiger antar at de ble anbefalt av firmaet som renoverte kjelleren etter oversvømmelsen.

De er heller ikke kjent med utettheter ved pipen etter utbedring som beskrevet i egenerklæringsskjema pkt. 10. Det er så vidt de vet ikke utført lokale utbedringer på taket i etterkant.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har bl.a. vist til at selger og selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten om de anførte forholdene. Det var funnet tegn til tidligere fuktmålinger i gulvet, det var lagt fuktbestandige plater i gulv, takstmann skulle ha funnet fuktforekomster ved sine målinger, og takstmann skulle samtidig vist til mangelfull drenering. For øvrig var opplysningene om avtrekk fra kjøkkenvifte uriktig.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 250 000 tilsvarende mangelens verdireduserende effekt, jf. avhl. § 4-12.

Forsikringsforetaket har anført at det verken var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og innvirkningsvilkåret var uansett ikke oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket viste til at boligen ble solgt ved fullmektig, som ikke hadde kjennskap til de påberopte forholdene. Det var ikke dokumentert at selgers takstmann gjorde mangelfulle undersøkelser av boligen. Innvirkningsvilkåret var uansett ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at opplysningen i eierskifterapporten om mekanisk avtrekk ut gjennom kanal utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, jf. FinKN 2020-835. Hva gjaldt de øvrige forholdene, kom sekretariatet til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at opplysningen i eierskifterapporten om mekanisk avtrekk ut gjennom kanal utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, jf. FinKN 2020-835. Nemnda har vært noe i tvil om innvirkningsvilkåret kan anses oppfylt, men finner etter en samlet vurdering å kunne slutte seg

til sekretariatets konklusjon.

Når det gjelder de de øvrige forholdene, kom sekretariatet i sin vurdering til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. På bakgrunn av dokumentene i saken har nemnda kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Selv om nemnda skulle komme til at fuktmålingene som ble foretatt fra takstmannens side kunne vært noe mer omfattende, følger det av praksis at mangelsansvar etter reglene om identifikasjon med selger forutsetter grov uaktsomhet fra takstmannens side. Slik saken ligger an, kan nemnda ikke se at dette er tilfellet. Nemnda er enig med sekretariatet i at takstmannens kommentarer med fordel kunne vært fremlagt. Likevel kan nemnda ikke konkludere med at takstmann unnlot å foreta kontroll av fukt som var godt synlig, slik kjøpers advokat har anført i nemndsansmodningen. Som foretaket også har påpekt, så fremgår det av tilstandsrapporten (under punktet om drenering) at dreneringen ble vurdert ut ifra tilgjengelige inspeksjoner, og ut ifra alder. Det ble opplyst om at det ikke var registrert fuktinntrengning eller kapillært opptrekk i kjellergulv – noe som underbygger at det faktisk ble foretatt tilstrekkelige fuktmålinger under takstmannens befarings.

Nemnda er ellers enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Prisavslaget fastsettes i tråd med sekretariatets utmåling, dvs. til kr 18 750, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).