

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-719

6.10.2023

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

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

8 år gammel bolig – lekkasjer – 4,1 % av kjøpesummen – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 2013 ble solgt "som den er" for kr 6,5 mill. og overtatt av kjøper den 22.8.21. I tilstandsrapporten sto det at boligen hadde normal til høy standard og kvalitet. Det fremgikk også at det gjensto noe arbeider med avslutninger/pynt på overgang mellom bod og balkongtak, og at årsak til noe misfarging på veggpanel ved inngangen måtte avklares (TG 2). Det var krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i egenerklæringen. I oktober 2021 oppdaget kjøper at det rant vann inn i uteboden, samt ned langs veggen ved ytterdøren, slik at det kom vann inn i yttergangen. Kjøper reklamerte den 27.11.21, og boligen ble befart av en tømrermester høsten 2022. I skaderapporten ble det påvist lekkasjer til uteboden og inngangspartiet som følge av manglende beslag og feil avslutning av sarnafilduk. Kjøper anførte at selger og takstmannen hadde gitt mangelfulle opplysninger, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avviste ansvar, og anførte at kjøpers krav var tapt ved passivitet, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 266 460, hvorav utbedringskostnader kr 258 010 og sakkyndigkostnader kr 8 450.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje i utebod og inngangsparti, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Nord-Norge oppført i 2013. I forkant av salget ble det holdt visning, og tilstandsrapport og egenerklæringsskjema ble lagt frem for kjøper.

I tilstandsrapporten ble boligens tekniske verdi satt til kr 3,999 mill. etter et fradrag på kr 301 000 (7 %). Taktekkingen ble gitt TG 1, mens renner, nedløp og beslag, samt terrasse, balkonger og ramper ble gitt TG 2 pga. mindre anmerkninger. Videre fremgikk bl.a. følgende:

KONKLUSJON

Enebolig med utleieenhet i sokkel. boligen går over 2 plan, sokkel og 1.etasje (...) Boligen og eiendommen framstår å være i god stand, normal til høy standard og kvalitet. Ved befaring ble det avdekket følgende avvik: (...) panel på bod mot nord går ned til eller ned i terreng og vil dermed ha redusert levetid (...) gjenstår noe arbeidet med avslutninger / pynt på overgang mellom bod og balkong tak.

(...)

VEGGKONSTRUKSJON OG UTVENDIGE FASADER

(...)

[Bilde] noe misfarging på panel ved inngang

(...)

Vurdering

Noe missfarging av panel ved inngang (...)

Tiltak/konsekvens

Finne årsak til missfarging av panel ved inngang (...)

TG: 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2019. Selger krysset av "nei" på de aller fleste spørsmålene, herunder på spørsmål om kjennskap til utettheter i bl.a. terrasse/tak/fasade.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.7.21, og overtatt av kjøper den 22.8.21.

I begynnelsen av oktober 2021 oppdaget kjøper at det rant vann inn i uteboden, samt ned langs veggen ved ytterdøren, slik at det kom vann inn i yttergangen. Ifølge kjøper var det skader på dørkarmen og skader på flisfuger i gangen.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 27.11.21.

Kjøper har forklart at:

Kjøper igangsatte straks tiltak for å begrense skadeomfanget. I den forbindelse ble alt av ting og utstyr som stod inntil vegg i boden fjernet. Gjennom hele vinteren ble terrassen holdt fri for snø for å unngå at smeltet snø skulle trekke inn i boden. Det ble også satt en putekasse på terrassen over inngangspartiet for å unngå at det skulle renne vann inn i yttergangen.

Kjøper kontaktet tømrmester S. for befaring og vurdering av forholdene høsten 2022. I skaderapporten datert 12.10.22 fremgikk:

HVA FORÅRSAKET SKADEN, OG HVORFOR?

(...) **Årsak:**

Sarnafilduk er ikke lagt bak stående kledning, men avsluttet rett under bjelke. Her renner vann inn mellom overliggere på kledning og inn i bod. Det er også lite fall og mangler beslag i avslutninger på sarnafil.

Årsak til årsaken:

Håndtverkerfeil på legging av sarnafilduk over bod, mangler beslag over ytterdør.

Konklusjon:

Trapp, rekkverk og platt rives, bjelker og stolper rives, sarnafil og undertak rives, Det lages tilstrekkelig fall for denne type tekke, legges på plass undertak og sarnafil bak vindsperre og panel i henhold til dokumentert løsning på denne type tak. Monteres beslag over terrasse ytterdør.

(...)

Bilde 1: Bod hvor det lekker inn vann, samt at vann drypper ned over ytterdøra.

Bilde 2: Viser hvilken sider det er funnet fukt og lekkasje merker innvendig.

Bilde 8: Flekker etter tidligere fukt i bod under rekkversside.

Bilde 13: Fuktmerker på murvegg og undertak mot bolig.

Bilde 18: Viser at det er fuget mellom veggpanel og terrassebord over lekkasjested, dette er gjort før nye eiere overtok bolig.

Bilde 20: Skravert felt der det lekker inn vann mellom overliggere og ned forbi ytterdøra.

Bilde 21: Viser spor hvor vann lekker inn.

Bilde 22: Viser hvor det lekker ned vann ned langs yttervegg og ytterdør.

Firma B. AS ga pristilbud for utbedringsarbeidene på kr 258 010 inkl. mva.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger har for selskapet opplyst at de ikke kjenner til forholdet. Selger har ikke opplevd fukt eller lekkasjer, og de har ikke påført fugemasse i det aktuelle området.

Vi viser til at det like gjerne kan være håndverkeren som har utført dette fordi de ikke hadde ført sarnafilduken ordentlig opp, og derfor forsøkte en annen løsning.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at kjøper oppdaget problemet med vanninnsig kort tid etter overtakelsen, og at selger kjente eller måtte ha kjent til dette. Videre foreligger det en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 258 010 og for sakkyndigkostnadene på kr 8 450.

Forsikringsforetaket har anført at kjøpers krav var tapt som følge av passivitet, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det gikk ett år fra kjøpers reklamasjon og til tømrmester S. befarte boligen, og at skadene kunne ha utviklet seg i denne perioden. Selger var ikke kjent med problemet, og det foreligger heller ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet lekkasje til utebod og inngangsparti i en bolig oppført i 2013.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen etter avhl. § 3-7:

Selger har benektet kjennskap til fukt eller lekkasjer, og har også bestridt at det er de som har påført fugemasse i overgangen balkong/yttervegg. Selger hadde kun bodd i boligen i drøyt to år, og slik saken er dokumentert for oss, er det ikke konkrete bevismessige holdepunkter for at selgers forklaring ikke stemmer. Vi minner om at saksbehandlingen hos oss er skriftlig og begrenset til sakens dokumenter, og at vi med disse forutsetningene vanskelig kan foreta inngående troverdighetsvurderinger, jf. bl.a. FinKN 2022-914, FinKN 2020-252, FinKN 2022-970 og FinKN 2022-1003.

Når det gjelder hva selger "måtte" ha kjent til, vil sekretariatet bemerke på generelt grunnlag at en rask avdekking av et mangelsforhold kan gi en indikasjon på at forholdet også var merkbart for selgeren. Se f.eks. taklekkasjesakene FinKN 2014-015, FinKN 2014-118 og FinKN 2016-152, samt Benestad Anderssen (2008) s. 151. I denne saken er det imidlertid vanskelig for oss å gjøre oss opp en bestemt mening om hvor synbart vanninnsiget var i selgers eiertid. Det vises til at bildene av problemet i skaderapporten til tømrmester S. ble tatt ett års tid etter kjøpers reklamasjon, og til at det er uklart om problemet kan ha blitt mer synbart i løpet av denne perioden. Vi vil også understreke at vilkåret "måtte" krever mer enn simpel uaktsomhet fra selgers side. Slik vi vurderer saken, kan vi ikke legge til grunn at selger måtte ha kjent til problemet med vanninnsig.

Kjøper har ellers ikke anført at det er grunnlag for takstidentifikasjon. Ut ifra sakens dokumenter kan vi ikke legge til grunn at vilkårene for slik identifikasjon er oppfylt.

Sekretariatet kom på denne bakgrunn til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, verken når det gjelder selger eller takstmannens forhold. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

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

Nemnda legger til grunn at utbedringskostnadene utgjør omkring 4,1 % av kjøpesummen. Dette er i det nedre sjikt av den veiledende prosentsatsen som er oppstilt i retts- og nemndspraksis for når det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i dette tilfellet, og i drøftelsen heter det:

Som nemndsuttalelsen og Høyesterettsdommen viser, kan det at boligens alder er lav tilsi en senket vesentlighetsterskel. Boligen var imidlertid 8 år gammel på overtakelsestidspunktet, og følgelig ikke tilnærmet ny, slik som i ovennevnte nemndsavgjørelser. I FinKN 2013-503, hvor boligen var 7 år gammel, og hvor utbedringskostnadene utgjorde 4,06 % av kjøpesummen, kom nemnda til at det ikke forelå en vesentlig mangel. I FinKN 2015-020 uttalte nemnda at boligens alder på 6-7 år kun tilsa en "mindre nedjustering" i vesentlighetsterskelen.

I tilstandsrapporten ble boligen i hovedsak gitt TG 1 og TG 2. Fradraget i boligens tekniske verdi ble kun satt til 7 %, noe som indikerte at boligen jevnt over var i god stand. Takstmannen skrev også dette i sin konklusjon, men bemerket samtidig at det var funnet enkelte avvik ved boligen.

Et av avvikene som ble påpekt i tilstandsrapporten var at det var "noe misfarging på panel ved inngang". Takstmannen skrev at årsaken til misfargingen måtte undersøkes (TG 2). Kjøper har forklart at det etter overtakelsen ble avdekket at denne misfargingen skyldtes kvæ. Sekretariatet vurderer likevel usikkerheten knyttet til årsaken til misfargingen som forelå ved kjøpet som relevant for vesentlighetsvurderingen.

Etter en samlet helhetsvurdering har vi kommet til at lovens strenge vesentlighetskrav ikke kan anses oppfylt i denne saken. Selv om vi er enige i at det må ha vært upåregnelig for kjøper at en feilkonstruksjon skulle føre til såpass store skader på boligen som det som er avdekket, vil vi presisere at det kun er de "mer åpenbare misforhold" regelen skal beskytte kjøperen mot, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 41. Slik vi vurderer saken, er altså ikke misforholdet tilstrekkelig markant til at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse og konklusjon, og har altså kommet til at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er ikke anført noe i kjøpers nemnsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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