

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-721

6.10.2023

HDI Global Specialty SE

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

Lekkasje – opplyst om egeninnsats og faglært arbeid – underkommunisert? – avhl. § 3-7.

En enebolig oppført i 1989 ble solgt "som den er" for kr 5,85 mill., og overtatt av kjøper den 16.11.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst at stuen var utvidet i 2005, og i egenerklæringen ble det opplyst at arbeid på "terrasse/garasje/tak/fasade" var utført ved "Egeninnsats og snekker". I juni 2022 opplevde kjøper en vanninntrengning fra taket i stuen, og det ble avdekket at slukgjennomføringen fra balkongen over var utført ufagmessig. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger om omfanget av egeninnsats ved salget. Selger forklarte at hun ikke hadde kjennskap til forholdet, men opplyste etter nærmere undersøkelser at den aktuelle slukgjennomføringen var utført av hennes eksmann. Foretaket avslo kjøpers krav under henvisning til at det var opplyst om egeninnsats ved salget. Kjøper anførte at de hadde berettigede forventninger om at alt søknadspliktig arbeid var utført av et ansvarlig firma med tilstrekkelig kompetanse. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 54 503.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle eneboligen i Innlandet ble oppført i 1989.

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

Her kan vi presentere en stilren og svært innholdsrik enebolig med gjennomgående god standard og en velfungerende planløsning!

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

... Generelt:

Boligen er fra 1989. Tilbygget i 2006.

Tidligere inntilbygget carport, ombygget til garasjerom i 2006.

Godt ivaretatt og oppgradert hus.

Deler av eneboligen er modernisert, ombygget og tilbygget.

Kun enkelte anmerkninger.

Vedlikehold og påkostninger. Opplyst av eier:

... 1.etasje:

... År: 2005 Utvidet stue

Enebolig med inntilbygget garasje

... Tilbygg (i 2005) med stue og takoverbygg mot sørvest.

Balkonger, terrasser ol. – TG: 1

Beskrivelse: ... Åpen balkong med adkomst fra soverom: Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG 2: Noe skjevheter i rekkverk på terrasse.

Det er ikke observert spesielle avvik ellers på terrasse, innglasset veranda og balkong.

Innvendige overflater ble vurdert til TG 1.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2002. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

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

Svar: "Nei."

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

Svar: "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Firmanavn: "Egeninnsats og snekker."

Redegjør for hva som er gjort og når: "Påbygd yttergang i 2006 og stue i 2005. Carport omgjort til garasje slik at det ble dobbelgarasje. Bygd vinterhage i 2015. Bygd på en utvendig sportsbod. Bygd en vedbod ved garasje."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.10.19, og overtatt av kjøper den 16.11.19.

I juni 2022 oppdaget kjøper en lekkasje fra himlingen i stuen, og tok i den forbindelse kontakt med bygningssikringen som innhentet en skaderapport fra takstmann B. datert 29.6.22:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak:

Utett og ufagmessig sluk gjennomføring i veranda gulv i 2 etasje.

Det er blitt brukt en (antatt 3/4") hageslange som sluk.

Vurdering:

Materiell valget anes ikke tilfredsstillende til å fungere som sluk.

- Hageslangen er fleksibel, og ved at den blir presset opp av isolasjonen mot undergulvet vil trolig forårsake glipper/utetthet mellom gulv/slange og fugen.

- Slangen anses underdimensjonert og har ingen tilhørende rist som hindrer smuss etc i å komme ned i slangen. At slangen blir tett er sannsynlig. I tillegg anses fallet på slangen som ikke tilstrekkelig, da slangen ligger opp under undergulvet/sponplatene. Uvisst hvor på huset slangen drener vannet ut.

- Med mye nedbør i siste uken, kombinert med en underdimensjonert slange, vil trolig medføre til at vann bygger seg opp på veranda gulvet og at vannet finner alternativ vei ned i konstruksjonen. Det ble observert utetthet der hvor veranda rekkverk stolpen kommer ned i gulvet (bilde 21). Antatt at dette kan ha sammenheng med ikke tilstrekkelig drenerings løsning på veranda gulvet.

Det ble reklamert overfor foretaket den 12.7.22.

Det ble videre fremlagt en faktura datert 29.1.23 fra byggefirma B. for "*Utbedring etter vannlekkasje inntekket balkong*" på kr 55 319 inkl. mva. Kjøper forklarte følgende:

Klager skal holdes skadesløs. Det kreves prisavslag lik utbedringskostnadene på kr 55 319 (Fakturanr. 1564 – (byggefirma B.), vedlagt) i tillegg egenandel kr 12 000 som skal innbetales eget forsikringsselskap (sak ikke avsluttet, men blir selvfølgelig dokumentert). Det tas fortsatt forbehold om kravets størrelse.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring i saken:

Jeg er oppriktig lei meg for at det har oppstått en skade på boligen jeg solgte av en slik art.

Jeg velger å svare punktvis på hvert spørsmål dere ber meg om.

1. Er forholdet som beskrives i henvendelsen kjent for deg?

Forholdet som beskrives er ikke kjent for meg.

2. Er det gitt muntlige eller skriftlige opplysninger til kjøper som omhandler det forholdet kjøper har sendt inn, i tilfelle når og hvordan ble disse opplysningene gitt?

Siden dette er ukjent for meg er det selvfølgelig ikke gitt noen opplysninger om dette.

3. Er det gjort endringer/utbedringer på de bygningsdeler henvendelsen gjelder, eventuelt hva har blitt gjort, når ble det gjort og hvem har utført disse arbeidene?

Ja, det ble gjort endringer på den bygningsdelen ved en utvidelse av stua i 2005.

Tidligere var det veranda med åpen terrasse under.

Når stue skulle utvides måtte det etableres gulv med avrenning på verandaen ift om det skulle komme noe nedbør inn under overbygget tak.

Det var min tidligere ektemann som utførte arbeidet med avrenning på verandaen.

De elektriske arbeidene ble utført av B. Elektro i (Sted).

Kjøper anførte at det forelå en mangel i saken, jf. avhl. § 3-7. Det ble ikke opplyst at selgers mann hadde utført arbeidet med avrenning på verandaen. Kjøper måtte uansett kunne forvente en viss grad av standard, hvor også ufaglærte fulgte en bruksanvisning eller annen normal byggeskikk. Det var benyttet helt uegnede materialer til avrenningen, og selger måtte dermed anses å ha underkommunisert omfanget av ufaglært arbeid. Kjøper viste til FinKN 2020-389, og bemerket at arbeidene ved å gjøre om den tidligere åpne terrassen til tak over stuedelen var komplekst. Det ble opplyst at det var benyttet en snekker, og en faglært person var ansvarlig for faglig utførelse og hadde en plikt til å orientere om behov for andre faggrupper for å oppnå fagmessig utførelse. Selger hadde fortsatt ikke opplyst hvilke arbeider den opplyste snekkeren faktisk hadde utført.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 54 503, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå en mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selger opplyste at tilbygget var oppført bl.a. ved egeninnsats, og avrenningen var et nødvendig tiltak i forbindelse med utvidelse av stuen. Forholdet måtte dermed anses å falle inn under opplysningene om ufaglært arbeid ved salget. Selger hadde heller ikke en klar oppfordring til å presisere omfanget av egeninnsatsen, og det ble herunder vist til at det gjerne var en rørlegger og normalt ikke en snekker som hadde ansvar for valg av materialer til slukgjennomføringer.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger om ufaglært arbeid ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet lekkasje fra en balkong og inn i stuen. Det var ved salget opplyst om at flere arbeider, herunder utvidelse av stuen, var gjort ved egeninnsats og ved en ikke navngitt snekker. Kjøper har anført at selger har underkommunisert omfanget av egeninnsats.

Fra sekretariatets drøftelse siteres:

Sekretariatet ser at selger i egenerklæringsskjemaet opplyste om en rekke utførte tiltak i sin eiertid, og opplyste at arbeidet var utført ved "Egeninnsats og snekker". Kjøper måtte dermed påregne at deler av arbeidet var utført av ufaglærte, som tilsier at arbeidet altså var utført av noen uten tilstrekkelig kompetanse. Ved opplysninger om at arbeidet delvis er utført av noen uten tilstrekkelig kompetanse, må en kjøper påregne at arbeidet kan være utført mangelfullt, og herunder også at en ufaglært kan ha valgt

utradisjonelle løsninger og byggemetoder. Dette er en risiko kjøper tar ved opplysninger om egeninnsats, og en kjøper kan ikke uten videre legge til grunn at en ufaglært likevel har nødvendige forutsetninger for å velge løsninger i tråd med gjeldende forskrifter eller godkjente byggemåter. (...)

I denne saken ser vi riktignok at det var opplyst at de oppramsede arbeidene også var utført av en snekker, og dere har anført at dere dermed hadde forventninger om at arbeidet var utført av noen med tilstrekkelig kompetanse. Sekretariatet er enige i at opplysninger om at de oppramsede arbeidene også hadde blitt utført av snekker, ga forventninger om at i alle fall deler av arbeidene var utført av noen med tilstrekkelig kompetanse. Imidlertid var det ikke gitt noen opplysninger om hvor stor del av arbeidene som var utført ved egeninnsats, og hvor aktiv rolle en snekker hadde hatt på hvert av de opplyste tiltakene. Opplysningene kunne tilsi at alle tiltakene hadde blitt utført både av ufaglært og snekker, eller at deler var utført ved egeninnsats og deler av snekker. Sekretariatet kan videre ikke se at opplysningene om at en snekker hadde deltatt i arbeidet ga en berettiget forventning om at alt arbeid som krevde faglært kompetanse var utført av faglærte, ettersom det nettopp ble opplyst at deler av arbeidet var utført av noen uten tilstrekkelig kompetanse. Det forelå dermed en stor usikkerhet tilknyttet omfanget av ufaglært arbeid, og vi finner dermed også at dere tok en ikke ubetydelig risiko ved å akseptere opplysningene uten nærmere undersøkelser eller forbehold ved salget.

(...)

Det var i denne saken opplyst om arbeid både ved egeninnsats og ved snekker. Selv om vi ser at dere kunne forvente at i alle fall deler av snekkerarbeidet var utført av den opplyste snekkeren, kan vi likevel ikke se at dere utover dette kunne ha konkrete forventninger om hvilket arbeid og i hvilket omfang som var utført av hvem. (...)

Sekretariatet ser at selger i denne saken med fordel kunne ha gitt nærmere opplysninger om hvem som hadde utført hvilket arbeid, men vi finner likevel at saken stiller seg noe annerledes enn nemndas sak. Nemnda fremhevet at opplysningene om egeninnsats skulle ha blitt formidlet eksplisitt, særlig under henvisning til at badene i sin helhet – bortsett fra lysene – var blitt utført av ufaglærte. I denne saken var det imidlertid opplyst eksplisitt at arbeidene var utført bl.a. ved egeninnsats, og vi kan ikke se at det anførte arbeidet ved etablering av avrenning må anses å være av et slikt omfang eller karakter at forholdet går utover hva dere måtte ta høyde for ved slike tydelige opplysninger om egeninnsats av et uavklart omfang.

Riktignok ser vi at foretaket på forespørsel fra dere ikke har presisert nærmere hva som faktisk ble utført av snekker, men sekretariatet har i denne saken etter en konkret vurdering ikke funnet dette avgjørende for den aktuelle mangelsvurderingen. Ettersom det ikke var presisert hva som hadde blitt utført av ufaglærte, måtte dere påregne at det kunne avdekkes større eller mindre feil ved de opplistede arbeidene. Vi finner ikke at egeninnsats ved avrenning på terrassen må anses å gå utover hva dere måtte ta høyde for ut ifra opplysningsbildet ved salget, og har etter en konkret vurdering kommet til at den aktuelle egeninnsatsen slik saken er dokumentert ikke må anses tilstrekkelig underkommunisert til å utgjøre en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 første punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Selv om nemnda er enig med kjøper i at det hadde vært en fordel om det ved salget var gitt mer presis informasjon om hvilke arbeider som var gjort av ufaglærte, så skiller denne saken seg – slik nemnda ser det – fra de tidligere nemndsavgjørelsene som kjøper har vist til. Arbeidene med avrenning på balkongen er etter nemndas skjønn ikke arbeid av et slikt omfang eller karakter at det gikk ut over hva som det ut fra opplysningene ved salget måtte påregnes var gjort med egeninnsats. Videre kan det stilles spørsmål ved om etablering av avrenningsløsning på balkongen ligger innenfor en snekkers kompetanseområde eller om det i det minste tangerer andre faglærtes kompetanseområde.

Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at det slik saken er opplyst ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

Selger har opplyst at det var hennes eksmann som utførte arbeidet med avrenningsløsningen på balkongen og at hun ikke hadde kunnskap om forholdet. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger tilstrekkelige holdepunkter for at selger likevel har kjent til forholdet til tross for sin forklaring om at hun ikke hadde slik kunnskap. Som utgangspunkt identifiseres selger med sine medhjelpere og fullmektiger ved salget, men nemnda kan ikke se at det er holdepunkter for slik

identifikasjon ved et tidligere ekteskapsforhold da selgers eksmann ikke har hatt noen rolle ved salget.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til konkrete ufagmessige eller utilfredsstillende løsninger som hun kunne opplyst om ved salget. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan ikke se at det er anført noe i kjøpers nemndsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering, og bemerker i denne forbindelse at den ikke kan se at det er sannsynliggjort av kjøper at det er utført arbeider på boligen som er i strid med innvilgede tillatelser fra offentlige myndigheter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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