

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1126

4.12.2024

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

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

Vannlekkasje og fuktskader – blokkerte rømningsveier på balkong – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En andelsleilighet fra 1965 ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.8.21. Boligen ble markedsført som en fin 3-roms leilighet, og det ble opplyst at kjøkkenet var påkostet med helt ny kjøkkeninnredning "etter 2015". I tilstandsrapporten ble innvendige vegger gitt TG 1 og takstmannen opplyste at det var utført fuktsøk med negativt utslag på fuktighet. Videre ble overflater på innvendige gulv gitt TG 2, og takstmannen bemerket at det var noe riper og merker i parketten, spesielt i gangen og på kjøkkenet. I forbindelse med renovering av kjøkkenet kort tid etter overtakelse, oppdaget kjøper fuktskader på kjøkken, bad og stue. Kjøper anførte at fuktskadene utgjorde et vesentlig avvik, og at selger måtte være kjent med forholdene. I tillegg anførte kjøper at rømningsveier på balkongen var blokkert, noe det ikke var opplyst om før salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdene var ukjente for selger, og at vesentlighetskravet ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 218 600.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms andelsleilighet i Østfold oppført i 1965.

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

Fin 3-roms leilighet beliggende i 1. etasje med vestvendt balkong og fantastisk fjordutsikt. (...)

Kjøkkenet ble påkostet med helt ny kjøkkeninnredning etter 2015.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Leiligheten holder normal god standard

(...) Tilstand:

Noe slitasje på parkettgulvene.

Eldre koblede vinduer i leiligheten.

Noe skjevheter i etasjeskillet.

Eldre ytterdør og terrassedør.

Lav høyde på rekkverket til terrassen.

Ovenstående er kun et lite utdrag. Hele rapporten må leses.

På badet ble innvendige gulv gitt TG 1, og takstmannen bemerket:

Tilfredsstillende fall.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:

Sluket ligger ikke i dusjonen, ellers ingen spesielle anmerkninger

Overflater på innvendige vegger ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste at det var utført fuktsøk med negativt utslag på fuktighet. Innredning og garnityr ble gitt TG 1, men takstmannen bemerket:

Noe krakelering i vasken

Luftbehandling på badet ble gitt TG 2 grunnet manglende tilluft. Etasjeskillere ble gitt TG 2, og det ble opplyst at det var målt opp til ca. 20 mm skjevhet i dekket.

Kjøkkeninnredning ble gitt TG 1. Overflater på innvendige gulv ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket at det var noe riper og merker i parketten, spesielt i gangen og på kjøkkenet.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2020.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.8.21, og overtatt av kjøper den 1.10.21.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper mugg- og fuktskader i leiligheten, herunder på kjøkken, bad og stue.

Kjøper reklamerte til foretaket den 17.11.21, og det fremgikk av reklamasjonen at skadeårsaken var vannlekkasje fra røropplegg/avløp under kjøkkenbenken. Videre ble det også reklamert over planker som hindret rømning fra balkong.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann S. av 15.11.21:

Ved renovering av kjøkken ble det registrert klare tegn til fukt under underskapene. Eier fjernet da parkettgulv, laminatgulv samt noe gulvbelegg for å kartlegge forholdene. Det viser seg at fukten har eskalert vider ut i stuen samt inn mot gang. På parketten var det tegn til oppsvulming samt muggsopp.

Under gulvbelegget har vannet strekt seg inn i store deler av stuen samt mot gang.

På befaringsdagen var det klare tegn til fuktighet under gulvbelegget og bunnsvill. Det ble også fjernet en liten gipsvegg som det også var muggvekst på.

Det ble utført fuktmålinger med hammerelektrode i bunnsvill på kjøkken samt lengst mot gang. Det ble da fullt utslag og treverket er vått.

Det er uvisst om hvor lenge lekkasjen har vart, men det antas at dette har pågått en stund.

Råteskader utvikles som regel langsomt, særlig på steder hvor det er store svingninger i fukt/-temperaturforhold. I områder med høye fuktverdier, kan imidlertid skadene utvikles raskt og bli omfattende i løpet av få år.

Det ble også observert at det er montert rammeverk med panel over begge rømningsveiene på balkongen. Det er ikke lov og tette disse da ved en eventuell rømning vil dette være til hinder for en sikker rømning.

Konklusjon:

- Undertegnede har befart eiendommen og funnet ut at det mest sannsynlig har vært lekkasje fra røropplegget/avløpet under kjøkkenbenken. Ifølge tidligere eier ble kjøkkeninnredningen byttet i 2015.

Nødvendige utbedringer:

- Det anbefales og åpne alle veggene på utsiden av kjøkkenet og baderommet slik at man kan gjøre en nærmere inspeksjon på om det faktisk er lekkasje ved avløpet. Slik det er nå er mye av materialene våte og det dannes soppspor som ikke er helsemessig bra å inhalere over tid. Flatene må tørkes og desinfiseres før leiligheten er beboelig.

- Treverk som er vått, må tørkes og desinfiseres om mulig eller byttes med nytt.

I skaderapporten ble utbedringskostnadene estimert til kr 218 600.

Det ble også fremlagt følgende kommentar fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, datert 21.10.21:

På kjøkkenet er det foretatt fuktsøk i front av kjøkkeninnredningen på gulvet. Er det flere lag med gulv og fukten ligger under evet gulvbelegg så kan det føre til at det ikke blir utslag. Reklamasjonsrapporten opplyser at forholdet ble først oppdaget når ny eier begynte å rive. I rapporten er det videre beskrevet at fuktigheten ligger under belegget. Fukten som er beskrevet er lokalisert under underskapene. Ved tilstandsrapporter etter NS 3424 gjøres det ikke destruktive inngrep for å avdekke skader. Det blir heller ikke flyttet på inventar, møbler og lagrede gjenstander. Ligger fukten under underskap så er dette vanskelig å fange opp.

Foretaket innhentet en rapport fra takstfirma B. av 22.12.21:

I forbindelse med utskifting av kjøkkeninnredning ble det avdekket en vannlekkasje. Som følge av lekkasjen har det oppstått fukt og muggsoppskader i parkett og gulvbelegg under parketten og råteskader i vegg bak og ved kjøkkenet.

I etterkant av førstegangs befaring er gulvbelegget på badet løsnet opp. Det ble da avdekket at det ligger fritt flytende vann mellom gulvbelegg og betong.

På ny befaring ble det gjort undersøkelser med tanke på å få avklart om fuktighetene på badet har sammenheng med skadene i gulv og vegg på kjøkken og stue. Undersøkelser av bunnsvillene rundt badet viser at råteskadene er mer utviklet på den siden som vender inn mot badet. Dette kan tyde på at fuktigheten som har medført skader i gulvet på kjøkken og stue har sitt utspring fra utett badgulv.

Lekkasjen fra badet har medført råteskader i nedre del av veggene til badet.

Det er ikke oppgitt når badet ble pusset opp, men ut fra material og innredning som er benyttet så kan badet dateres til tidlig 1990 tallet.

Ifølge opplysning fra eier er det planlagt å utvide badet. Arbeidet med dette var påbegynt ved riving av veggene mot gangen. Dette ble gjort før lekkasjen ble oppdaget. Råteskadene i veggene vil medføre merarbeid i forbindelse med utvidelse av badet.

På andre gangs befaring var alle veggene på baderommet revet.

Takstfirma B. estimerte utbedringskostnadene til kr 102 875.

Ifølge foretaket har selger opplyst at de ikke kjente til forholdene det var reklamert over.

Foretaket har bl.a. vist til at selger kun hadde eid boligen i 1 år før salget, og at fuktskadene på kjøkkenet ble avdekket ved destruktive inngrep.

Kjøper sendte klage til forliksrådet i mars 2022, men forliksrådet besluttet å innstille saken.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhendingsloven som følge av fuktskader i stue/kjøkken/bad. Kjøper har særlig vist til at det ble gitt TG 1 på kjøkken og bad.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 218 600.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Ifølge foretaket var selger ikke kjent med fuktskader. Når det gjaldt rømningsveier på balkong, har foretaket anført at forholdet var synlig, jf. avhl. § 3-10. Forholdet var i alle tilfeller av svært begrenset art og omfang, og kostnadene var beregnet til kr 3 500. Foretaket har videre anført at det heller ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til at rimeligste utbedringsmetode utgjorde 3,55 % av kjøpesummen, samt at boligen og røropplegget på bad/kjøkken uansett hadde nådd en alder hvor det var påregnelig med utbedringer.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Når det gjaldt fuktskadene viste sekretariatet til at forholdene ble avdekket ved destruktive inngrep, og at verken takstmann eller selger var eller måtte være kjent med disse, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Hva gjaldt blokkeringen av rømningsveien fant sekretariatet ingen holdepunkter for å konstatere mangelsansvar.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet vannlekkasje/fuktskader samt blokkerte rømningsveier på balkongen.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, verken hva gjelder fuktskadene eller de blokkerte rømningsveiene på balkongen. Det vises til sekretariatets begrunnelse på disse punktene, som nemnda slutter seg til.

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

Ifølge rapporten fra kjøper utgjør kostnadene for å utbedre kr 218 600, dvs. 7,5 % av boligens kjøpesum. Ifølge rapporten fra takstfirma B. utgjør utbedringskostnadene kr 102 875, dvs. 3,55 % av kjøpesummen. Uavhengig av hvilke kostnader som legges til grunn, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik, ut fra sakens kvalitative momenter.

Det er her tale om en bolig oppført i 1965, og som dermed var 56 år gammel ved salget. Etter vår vurdering må det anses påregnelig at det kan avdekkes noe skjulte feil, mangler og skader ved oppussing av en eldre leilighet. På bakgrunn av de fagkyndige rapportene er det noe uklart for oss om årsaken til fuktskadene er knyttet til lekkasje fra røropplegget eller om fukten har sitt utspring fra utett badegulv, men vi finner ikke at dette har avgjørende betydning for saken. Det ble ved salget ikke gitt noen positive opplysninger om oppgradering av hverken røropplegg eller bad.

Sekretariatet er enige i at det er uheldig at badet i hovedsak ble gitt TG 1 (noe TG 2) i tilstandsrapporten. Utgangspunktet for den kvalitative vurderingen er likevel hva kjøper kan forvente av boligen ut fra oppføringsåret, med mindre det er gitt opplysninger som tilsier at man må ta et annet utgangspunkt. I dette tilfellet var det ikke gitt noen positive opplysninger om oppgradering av badet siden byggeåret 1965. Bildene i salgsoppgaven taler etter vårt syn også for at kjøper måtte påregne at badet var av eldre (og ukjent) dato. I tilstandsrapporten var det opplyst at normal tid før utskiftning av vinyl på gulv er 15-25 år.

Den største delen av kjøpers utbedringskostnader knytter seg til utbedring av badet, som etter vår vurdering var påregnelige kostnader på bakgrunn av badets høye alder. Se til sml. FinKN 2013-469. Øvrige kostnader til utbedring av gulv på stue/kjøkken er ikke tilstrekkelig høye til å kunne utgjøre en vesentlig mangel, sett hen til den terskelen som Høyesterett har oppstilt. Overflater på innvendige gulv og etasjeskillere ble for øvrig gitt TG 2, og det ble opplyst om skjevheter i dekket, samt riper og merker i parkettgulvet - spesielt på gangen og på kjøkkenet.

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. Sekretariatet finner ikke at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken, og det er dermed ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).

