

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-694

20.8.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – fukt/kondens på loft – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1995 ble solgt for kr 4,63 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.11.22. Det ble opplyst ved salget at boligen var velholdt og innvendig oppusset i 2018-2022. Boligens takkonstruksjon ble gitt TG 0 og 1. Kjøper oppdaget etter overtakelsen fukt på loftet, samt vanddrypp fra taket i stua. Fagkyndig oppdaget kondensproblematikk knyttet til et k-rør (trekkerør) på loftet, tilknyttet el-anlegget. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og reklamerte til foretaket. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 27 500 og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav under boligselgerforsikring som en følge av fukt/kondens på loftet, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1995.

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

Velholdt og familievennlig enebolig.

(...)

- Innvendig oppusset i 2018-2022.

(...)

Stuen ble pusset opp i 2018, og har hvitmalt panel på veggene, downlights i himlingen og 1-stavs laminatgulv.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om el-anlegg med automatsikringer. Dokumentasjon på tilsyn var ikke fremlagt. Boligens takkonstruksjon ble gitt TG 0 og 1, mens taktekking ble gitt TG 2, uten at det var observert tegn på lekkasjer eller skader.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2015. Det ble ikke gitt opplysninger av betydning for denne saken i egenerklæringen.

Boligen ble solgt for kr 4 630 000 ved kjøpekontrakt datert 9.11.22, og overtatt av kjøper 1.2.23.

Kjøper oppdaget ca. tre uker etter overtakelsen at det begynte å renne litt vann fra taket i stuen, der det tidligere hang en taklampe. Videre undersøkelser på loftet avdekket at det var fuktig på skråtaket, samt fuktig isolasjon på gulvet.

Takstmann V. gjennomførte befaring 29.9.23. I rapport fremgikk at det dryppet vann ned fra taket i stuen ved en koblingsboks hvor det tidligere hang en taklampe, som selger fjernet før overtakelsen. Kjøper gjorde også undersøkelser på loftet, og oppdaget fuktighet i tak og på

gulvisolasjonen. Takstmann V. påpekte at et k-rør med strømkabler ovenfor isolasjonen som lå i kaldt loft kunne skape kondens som i kaldere temperaturer frøs til is, og deretter smeltet og forårsaket lekkasje. Det forelå klar sammenheng mellom kondensdannelse i røret og den observerte lekkasjen. Det ble gitt et estimat for utbedring på kr 27 500.

Kjøper har anført at boligen var i dårligere stand enn påregnelig, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det foreligger et forventningsavvik, som følge av at k-røret var ufagmessig montert.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 27 500, samt krav om forsinkelsesrente fra 30 dager etter 6.11.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger et avvik fra avtalen og fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at dette var en bolig fra 1995, som var 28 år på avtaletidspunktet, og at det ikke ble gitt opplysninger som skulle tilsi at k-røret var nytt eller oppgradert i forbindelse med overflateoppussingen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2. Prisavslaget ble satt til kr 27 500, jf. avhl. § 4-12, før fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet fukt/kondens fra loftet. I vurderingen heter det:

Eneboligen er bygget 1995, og det fremkommer ikke opplysninger om det elektriske anleggets alder. Det legges dermed til grunn at det elektriske anlegget er fra boligens byggeår, jf. bl.a. FinKN 2017-235 og FinKN 2020-839.

I salgsopplysningene blir boligen beskrevet som en "velholdt og familievennlig enebolig". Det fremkommer ingen negative opplysninger knyttet til boligens elektriske anlegg, kun generelle opplysninger knyttet til boligens sikringsskap. Det samme gjelder selgers egenerklæringsskjema. Selger har vedlagt dokumentasjon knyttet til totalrenovering av badet i 1. etg. i salgsprospektet. Denne dokumentasjonen gjelder kun for dette badet, og sier ikke noe om det elektriske anlegget i resten av huset. Således er ikke denne dokumentasjonen forventningsskapende knyttet til resten av de elektriske anlegget.

Sekretariatet vil bemerke at det ikke fremkommer opplysninger knyttet til boligens loft, verken om bygningsdelen er vurdert eller bakgrunn for hvorfor en slik vurdering ikke er foretatt, jf. forskrift til avhendingslova § 2-10. Skaderapporten fra takstingeniøren viser at boligen har et kaldloft som det er mulig å inspisere.

Boligens alder tilsier isolert sett at det må forventes noe vedlikehold som følge av alders- og bruksslitasje, jf. jf. Prop. 44 L (2018-2019) s. 85. Etter en samlet vurdering av de overnevnte opplysningene anser sekretariatet den oppståtte kondensproblematikken og påfølgende utbedringsbehov anses som upåregnelig for kjøper. Sekretariatet har lagt avgjørende vekt på at det ikke fremkommer noen indikasjoner eller risikopplysninger på lekkasje i K-røret, og at lekkasjen stammer fra ufagmessig arbeid. Lekkasjen anses dermed som upåregnelig for kjøper.

Foretaket har ikke kommet tilbake til saken.

Slik saken er forelagt nemnda, er den enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Kjøper har krav på prisavslag for utbedring av mangelen, jf. avhl. § 4-12. Det er sannsynliggjort at utbedringskostnadene utgjør kr 27 500, og kravet tas til følge. Det er ikke grunnlag for standardhevingssfradrag.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 17 500 da det skal gjøres fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kravet om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).