

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-75

1.2.2024

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

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

Luftlekkasjer, fuktskader på gulv, lekkasje fra bad – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En bolig oppført i 1997 ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill., og overtatt av kjøper 1.2.22. I tilstandsrapporten var yttervegger, overflater og kledning gitt TG 1, mens vinduer og badet var gitt TG 2. Samtidig var utvendig treverk gitt TG 3. Det var videre opplyst om at laminatgulv i 1. etasje var fra 2018. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper trekk i boligen, fuktskader på laminatgulv og lekkasje fra badekaret. Det ble påvist luftlekkasjer ved termofotografering flere steder i boligen. Kjøper engasjerte to sakkyndige, som begge konkluderte med at luftlekkasjer skyldtes håndverkerfeil. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger fra selger, samt at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til opplysningene som ble gitt ved salget, og at forholdene ikke var kjent for selger. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 179 530, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum:

- Luftlekkasjer
- Fuktskade på laminatgulv
- Lekkasje fra spa-bad

Boligen er en halvpart av en tomannsbolig på Østlandet oppført i 1997.

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

Lys, pen og arealeffektiv bolig. Fremstår som godt vedlikeholdt (...).

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Vertikal delt 2- mannsbolig fra 1997. Garasje fra 1998 er fullisolert og innredet i 2 etasje. Ny stor platting og ny port 2020. Støpt plate på mark. Liggende kledning er malt 2015. Vinduer og dører fra byggeår. Takstein fra byggeår.

(...) Bemerkninger

- Ventilasjonsanlegg har ikke vært i bruk av nåværende eier, men har noen mangler i følge tidligere rapport.
- Sentralstøvsuger er ikke i orden.
- Et vindu mot nord øst er vanskelig å åpne.
- Fukt slitasje i takvindu.
- Uisolert avtrekkskanal og uisolert del av bjelkelag på loft.
- Råte i belistning på enkelte vinduer
- Vindskier har slitasje og behov for vedlikehold/utskifting.

- Hjørnekasser og treverk ned mot platting har behov for vedlikehold.
- Bemerkninger på våtrom
- Bemerkninger på garasje.

Overflater ble gitt TG 1, og det ble opplyst om laminat i 1. etasje fra 2018.

Yttervegger ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Yttervegger i bindingsverk.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Boligens veggkonstruksjoner består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Ingen feil eller mangler ble visuelt registrert i veggkonstruksjon.

Tiltak/konsekvens

Fungerer med dagens tilstand.

Kledning ble gitt TG 1:

Liggende kledning.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utvendig kledning består av liggende trepanel (dobbelfalspanel) fra byggeår.

Ved bruk av fuktindikator ble fuktverdier målt i trepanel mot platting. Målt med piggelektroder. Trepanel er nymalt i 2015. Platting ligger inntil kledning og kledning har slitasje her. Kledning er vanskelig å vedlikeholde under platting. Trepanel vurderes kun å ha værslitasje med tanke på alder på de fleste vegger. Ny overflatebehandling må regnes med.

Tiltak/konsekvens

Det er slitasje i utvendig treverk som går ned mot platting og vannbrett. Vedlikehold må regnes med.

Vinduer ble gitt TG 2:

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Boligens vinduer består av 2 lags- isolerglass fra byggeår. Vinduene er stedvis funksjonstestet og fungerer bra. Et vindu i 1 etasje er vanskelig å åpne og bør justeres. Takvindu har fuktslitasje. Råte i utvendig belistning til glass på enkelte vinduer.

Det ble ved befarings ikke oppdaget noen punkterte vinduer. På grunn av alder (24 år) på vinduene kan det ikke utelukkes punktering på vinduer. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje/elde og blant annet av den grunn benyttes tilstandsgrad 2 på disse vinduer. Jevnlig oppgradering i rammer og karmen i form av maling/ lakk bør regnes på grunn av stedvis slitasje. TG 3 settes på treverk med råte.

Tiltak/konsekvens

Treverk med råte bør skiftes. Takvindu har behov for vedlikehold

Badet ble gitt TG 2:

Bad fra byggeår med nye fliser på gulv i 2013.

(...) Det er lite fall mot sluk og oppkant med eikelister mot dører. Sluk under dusjkabinett og badekar er ikke besiktiget. Fuktsikring av bad er ukjent. Det ble ikke målt unormal fukt befaringsdagen TG 2 pga. lite fall mot sluk og alder

Tiltak/konsekvens

Ved oppgradering av bad bør det lages bedre fall til sluk

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2013.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.12.21, og overtatt av kjøper den 1.2.22.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at boligen var trekkfull. Ved nærmere ettersyn avdekket kjøper at lufteventiler i boligen var tettet med byggeskum. Kjøper reklamerte til foretaket 15.2.22 som følge av trekk i boligen, oppsvulmet laminatgulv etter vannlekkasje og avvik ved spa-badet (hjørnebadekaret).

Kjøper ble også kjent med at naboseksjonen hadde hatt en forsikringssak som følge av luftlekkasjer. Kjøper har fremlagt en uttalelse fra nabo R. av 2.9.22. Kjøper har også fremlagt salgsoppgaven fra da selger kjøpte boligen i 2013, og et egenerklæringsskjema fra tidligere selger der det ble opplyst at naboen hadde en forsikringssak som følge av luftlekkasjer i store deler av boligen.

Ifølge foretaket har selger forklart at hun ikke var kjent med forholdene. Selger opplyste at selger ikke kjente seg igjen i uttalelsen fra naboen. Selger hadde ikke hatt vannskade på kjøkkenet og hadde ikke teppe under spisebordet. Boblebadet fungerte fint før overtakelsen, da selger vasket og prøvde det. Selger og nabo snakket sjeldent sammen og naboen var aldri inne hos selger. Selger var ikke kjent med at naboen hadde hatt en forsikringssak.

Kjøper innhentet en termografirapport fra 28.2.22 som dokumenterte luftlekkasjene. Kjøper innhentet også en reklamasjonsrapport fra takstmann O., som foreslo to alternative metoder for utbedring av luftlekkasjer på henholdsvis kr 90 275 (alternativ 1) og kr 289 098 (alternativ 2).

Kjøpers håndverker var uenig i vurdering til takstmann O. av utbedringsmetode vedrørende luftlekkasjer, og det ble derfor innhentet en ny rapport på dette punktet fra takstmann J. av 3.10.22. Takstmann J. estimerte kostnadene til kr 381 368.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag mot foretaket den 10.10.22.

Foretaket rekvirerte takstmann T. som utarbeidet rapport av 9.12.22. Takstmann T. viste til at det ikke var påvist åpenbare feil eller mangler, og mente at utbedringsalternativ 1 fra takstmann O. ville være tilstrekkelig.

Foretaket rekvirerte takstfirma B. som utarbeidet rapport av 2.1.23, hvor det også ble lagt til grunn utbedringsalternativ 1 til takstmann O., med tillegg for tetting rundt pipe.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann E. av 12.5.23, som la til grunn at det måtte foretas innvendig og utvendig utbedring dersom boligen skulle bli tilstrekkelig tett. Dersom man derimot kun skulle utbedre til det nivået som kan forventes av en bolig på 26 år, ville alternativ 1 være tilstrekkelig.

Videre innhentet kjøper en ny vurdering fra takstmann O. av 25.5.23, som opprettholdt sin vurdering om at innvendige tiltak ville være tilstrekkelige, men han oppga også at han forutsatte at boligen ble utbedret til det nivå man kunne forvente av en 26 år gammel bolig.

Foretaket innhentet ny vurdering fra takstmann T. av 25.5.23, som fastholdt sin tidligere vurdering.

Kjøper innhentet tilleggskommentar fra takstmann E. av 26.5.23, samt bilder av vindtettplater.

Etter de nye fagkyndige vurderingene ble kjøpers krav om prisavslag justert til kr 179 530.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og har vist til at selger måtte kjenne til luftlekkasjer i boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 179 530, og forsinkelsesrente fra 15.3.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og har vist til at selger forklarte at selger ikke var kjent med de anførte forholdene. Foretaket har videre anført at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har i hovedsak vist til boligens alder og risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Hva gjaldt luftlekkasjer har foretaket vist til at det fremgikk av rapportene fra takstmann O., takstmann T. og takstfirma B. at det kunne foretas en lokal utbedring hvor utvendig kledning ble bevart. Hva gjaldt laminatgulvet, var det ikke dokumentert skade utover vanlig bruksslitasje. Foretaket har bestridt kjøpers krav om forsinkelsesrente, og vist til at spesifisert krav først ble mottatt i oktober 2022, og at det var forhold på kjøpers side som hadde gjort at saken hadde dratt ut i tid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at forelå en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet kunne imidlertid ikke se at lekkasje fra spa-bad utgjorde et avvik. Sekretariatet fant at prisavslaget passende kunne settes til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Sekretariatet har lagt vekt på at ytterveggene er gitt TG 1, at det foreligger håndverkerfeil, og at luftlekkasjene er gjennomgående i hele boligen. Som et fremgår av de fagkyndige rapportene innebærer utbedringen ingen standardheving, og boligen tettes kun til den standard som kan forventes av en 25 år gammel bolig. Når det gjelder badekaret, må det legges til grunn at dette er fra byggeår, og vi finner det dermed påregnelig med kostnader til utbedring av dette.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet fastsatt dette til kr 100 000 med følgende begrunnelse:

Kjøper har fremsatt et krav om prisavslag på kr 179 530. Det foretas et skjønnsmessig fradrag på bakgrunn av risikoopplysninger om vinduer og påregnelige kostnader til utbedring av badekar.

Kjøper har i nemdsanmodningen anført følgende:

Sekretariatet gjør et standardhevingsfradrag for badekar og vinduer, og innstiller på et prisavslag på kroner 100 000,- Her forutsetter man at boligen får nye vinduer, noe som ikke er tilfelle. Se klagens bilag 9 (side 6, alt. 1). Om man retter denne feilen, skal det kun gjøres et eventuelt fradrag i punkt knyttet til badekar.

For ordens skyld gjentar vi at gulvet var fire år da skaden ble oppdaget, og hadde fått tilstandsgrad i tilstandsrapporten. Selv med 100 prosent fradrag for badekaret, vil en utbetaling utgjøre kroner 149 437,- pluss renter.

Foretaket har i sitt tilsvarende imøtegått dette:

Kjøpersiden har ikke dokumentert skader utover vanlig bruksslitasje. Selskapet bemerker at det er vist til slitasje på kjøkken som er et område som blir hyppig brukt.

Selskapet bemerker videre at oversendt bilder av baderom, badekar og tilhørende utstyr viser at de er av eldre dato. Selskapet finner i likhet med sekretariatet at det er påregnelig med kostnader for utbedring av dette.

Nemnda er enig med kjøper for så vidt gjelder vindusproblematikken, men slutter seg til foretaket mht. baderommet. For så vidt gjelder gulvet bør det kun gjøres et marginalt fradrag for forlenget

levetid/standardheving. Prisavslaget fastsettes skjønnsmessig til kr 145 000, jf. avhl. § 4-12.

Når det gjelder spørsmålet om forsinkelsesrente viser nemnda til følgende rettslige utgangspunkt angitt i FinKN 2022-350 og FinKN 2022-440:

Når det gjelder spørsmålet om forsinkelsesrente, skal denne beregnes fra 30 dager etter fremsatt påkrav, jf. avhl. § 7-3, jf. rentel. § 2. Forsinkelsesrenteloven oppstiller ikke et krav om at beløpet må være spesifisert, fiksert eller dokumentert, jf. NOU 1974:54 s. 51. Kjøpers reklamasjon etter avhl. § 4-19 vil kunne anses som et påkrav etter renteloven, jf. Bergsåker (2013) s. 497. Også en nøytral reklamasjon uten et angitt beløp/pengekrav vil dermed kunne anses som et påkrav etter loven såfremt "et pengekrav (heving, erstatning, prisavslag) fremstår som det mest sannsynlige utfallet hvis reklamasjonen tas til følge", og henvendelsen fremstår som et bestemt betalingskrav, jf. Bergsåker (2020) s. 177.

Nemnda kan ikke se at kjøpers nøytrale reklamasjon av 15.2.22 er fremlagt i denne saken, og det er derfor vanskelig å ta stilling til om den kan betegnes som et påkrav. Nemnda finner derfor at forsinkelsesrenten i denne saken bør beregnes fra 10.10.22 da krav om prisavslag ble fremsatt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).