

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-552

2.6.2025

AmTrust International Underwriters DAC

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

Fuktskade i gesimskasser – omfattet av tidligere forlik?

En enebolig oppført i 1971 ble solgt «som den er» for kr 4,8 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.19. I løpet av 2020 reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. «Konstruksjonsfeil ved gesims» og «Fuktige bjelker i gesims». I september 2021 inngikk partene et forlik om «fullt og endelig oppgjør» på kr 165 000, «knyttet til det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato». Den 15.9.23 reklamerte kjøper over «fuktskader i gesimskasser på huset», og anførte at skadene måtte anses som et nytt mangelsforhold som ikke var omfattet av det tidligere forliket. Kjøper viste bl.a. til at skadeårsaken var en annen enn det som tidligere var avdekket, at skadene gjaldt andre sider av huset, samt at gesimskassene ikke hadde blitt omtalt i den videre korrespondansen mellom partene før forliket, men kun var omtalt i nøytral reklamasjon. Foretaket anførte at forholdet var omfattet av forliket fra 2021, og at forholdet uansett ikke utgjorde en mangel. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 27 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader i gesimskasser, herunder spørsmålet om forholdet er endelig forlikt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Eneboligen ble oppført i 1971.

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

Innholdsrik enebolig med god standard (..)

(...)

Bebyggelsen

År 2002: Tilbygg på 1 etasje innredet som egen leilighet, Ikke registrert som boenhet.

År 2007: tilbygg i 2 etasjer, stue i 1. etg. og leilighet i underetasje, leilighet registrert som boenhet.

Moderniseringer og påkostninger

Bolig med god standard og lite brukslitasje utvendig og innvendig. Utvendige fasader er godt vedlikeholdt. Det er jevnlig foretatt oppussing, påbygget og vedlikeholdt. Av oppgraderinger kan nevnes:

Nytt yttertak teknet i 2016

Nytt bad i 2018

Ny veranda i 2019.216

Modernisert/Påkostet år

2007

I tilstandsrapporten ble det opplyst om god standard og lite bruksslitasje innvendig og utvendig. Yttervegger, takkonstruksjon og takteking ble gitt TG 1.

Selger opplyste i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2002. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til utettheter eller utført arbeid ved terrasse/garasje/tak/fasade.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.6.19, og overtatt av kjøper den 1.11.19.

Den 6.1.20 reklamerte kjøper over en rekke forhold ved eiendommen, herunder «Konstruksjonsfeil ved gesims», i tillegg til bl.a. «Manglende lufting på deler av kledning fra 2018» og «feil/mangler ved kledning».

Det ble fremlagt en skaderapport fra sakkyndig S datert 16.3.20:

2. Mangelfull lufting i kledning fra 2018.

Meldt avvik:

Huseier viser gavlvegg mot syd og vegg mot øst som mangler lufting.

Her er det montert inn en horisontal klemlekt i ned kant bak kledning som hindrer luftinnsig og sirkulasjon fra bunnen.

Avvikets årsak, konsekvens og omfang:

Ved omkledning av vegger er det montert en trelekt i bunnen av veggen, horisontal over hele lengden.

Kledning er montert over lekten. Denne lekten hindrer luft å strøme til bak kledningen.

Handlingsalternativ til valgte løsning er musebånd i bunnen av veggen på vindtettingen for å klemme.

Spikerslag/lekter for kledning ville da blitt montert på cc 600 for innfesting av kledningen. Luft hadde da hatt tilkomst inn ved musebånd. Konsekvens av manglende lufting er faren for oppstuvning av fritt vann bak kledning samt at veggens pustende evne/prinsipp stopper opp mellom vindtetting og kledning. Risiko for skader på kledning, lekter og bunnsvill.

Det er påvist manglende lufting langs begge gavlvegger. Ca. 12 - 15 meter totalt.

Utbedringskostnad: 15.000,- inkl.mva

Det anbefales at de to nederste kledningsbordene (liggende kledning) demonteres for tilkomst til nevnte lekte. Lekten fjernes og det monteres musebånd på vindsperren for å klemme vindsperren i bunn, hindre inntrekk av skadedyr og å ivareta luftingen. Kledning monteres tilbake.

Det må på beregnes noe ekstra jobb med de- og remonte ring av hjørnekasser og terrassebord for tilkomst.

I rapporten var konstruksjonsfeil ved gesimskasser ikke omtalt.

Videre reklamerte kjøper den 7.9.20 over «Fuktige bjelker i gesims».

Partene kom ikke til enighet, og kjøper klagde saken inn til Finansklagenemnda. I klagen var det etter det opplyste ikke fremsatt noe krav tilknyttet gesimskassene. I avgjørelse av 14.6.21 ble saken avvist fra behandling i Finansklagenemnda (FinKN 2021-578).

Etter nærmere dialog fremsatte foretaket den 7.9.21 et tilbud om «fullt og endelig oppgjør» på kr 165 000 «knyttet til det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato». Tilbudet ble akseptert av kjøper.

Ifølge kjøper avdekket de i slutten av august 2023 fuktskader i gesimskasser. Kjøper oversendte den 5.9.23 ny reklamasjon til foretaket, hvor det ble reklamert over «fuktskader i gesimskasser på huset. Skadene er trolig forårsaket av manglende lufting inn mot undertaket. Dette gjelder ca 15-20 meter av bygningsmassen».

Det ble i forbindelse med reklamasjonen innhentet en reklamasjonsrapport fra sakkyndig T datert 27.11.23. Kjøper fremla videre et tilbud på «Arbeide på gesimskasser – etablere lufting» til kr 27 500 inkl. mva.

Kjøper forklarte bl.a. følgende:

Bilde 2 viser østveggen der det ble funnet noe fukt i gesimskasse og bjelkene på markert området. Dette ble ikke med i reklamasjonen da man mente årsak var konstruksjon fra byggeår og at fukten tørket i løpet av vår/sommeren

Bilde 3 viser vestveggen som er kledd om etter 2007. Det var på denne veggen jeg oppdaget råte i gesimskassene i 2023. Årsaken er plater som er etter montert i nyere tid som stenger inne fukt, som igjen har ført til råteproblematikk.

Foretaket forklarte følgende om selgers kunnskap:

Selger har i kommentar til forholdet opplyst at sponplatene er fra da huset ble bygd i 1971, og at de ikke har byttet disse platene som det er snakk om. Dette har selger lojalt opplyst om i egenerklæringsskjemaet, og i tilstandsrapporten side 8 står det konkret opplyst at denne siden er fra 1971.

Kjøper anførte at avvik ved gesimskasser utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Forholdet var ikke omfattet av tidligere inngått forlik, og kjøper viste bl.a. til at det kun hadde blitt omtalt i en nøytral reklamasjon, og var ikke omhandlet i den videre korrespondansen mellom partene. Uansett var den nøytrale reklamasjonen for generell til å avgrense senere mangelsansvar, og den tidligere reklamasjonen gjaldt feil påkledning på sør og østsiden, mens den aktuelle reklamasjonen gjaldt motsatt side. Reklamasjonen var av den grunn fremsatt rettidig, jf. avhl. § 4-19, og kravet var heller ikke tapt som følge av passivitet.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 27 000, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket anførte at forholdet var omfattet av tidligere forlik, og at forholdet dermed allerede var oppgjort. Kjøper kunne enkelt ha presisert dersom de mente forliket ikke gjaldt gesimskassene. Dersom forliket ikke omfattet gesimskassene var kravet tapt som følge av passivitet, manglende oppfølging eller evt. for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19, jf. også § 4-9.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at forholdet var omfattet av tidligere inngått forlik, jf. bl.a. FinKN 2018-256.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har fremmet krav om prisavslag for utbedringskostnader på kr 27 000, men i sin vurdering kom sekretariatet til at forholdet var omfattet av et tidligere inngått forlik. Det ble bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Vi forstår det slik at kjøper ikke foretok noen fagkyndig kontroll av alle gesimsene før forliket ble inngått, og vi finner at kjøper tok en risiko ved å inngå forlik tilknyttet gesimsene uten å foreta tilstrekkelige undersøkelser. At kjøper trodde konstruksjonen var i orden som følge av at konstruksjonen tørket opp på våren/sommeren kan vi vanskelig se at er tilstrekkelig i den forbindelse. Kjøper hadde i den forbindelse ikke avklart hva fukten skyldes, eller om fukten hadde eller kunne ha ført til skader. Kjøper burde etter sekretariatets oppfatning også undersøkt om problemet gjaldt alle gesimsene, eller bare gjaldt de områdene kjøper hadde oppdaget det de reagerte på som konstruksjonsfeil og fukt opprinnelig. I alle tilfelle formidlet ikke kjøper til foretaket at gesimsene ikke skulle være en del av forliket.

Vi kan heller ikke se at et ekstra platelag i deler av gesimsene må anses som et såpass nytt og uavhengig avvik at forholdet likevel ikke må anses omfattet av tidligere forlik. Det er fortsatt tale om fukt og konstruksjonsfeil, selv om det ekstra platelaget riktignok har medført at fuktpåkjenningen ble noe større på de aktuelle gesimsene.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers nemndsansmodning som stiller spørsmålet i noe annet lys. De påberopte avvikene kan altså ikke anses som nye forhold som kan gi grunnlag for et selvstendig mangelskrav

utover forliket som allerede er inngått. Etter nemndas oppfatning kan kjøper dermed ikke kreve kostnadene dekket av foretaket.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).