

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-778

30.10.2020

**AmTrust Europe Limited**

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

Lekkasjer fra fasade – tilstrekkelig dokumenterte utbedringskostnader? – avhl. § 3-9 andre pkt.

En leilighet i Bergen oppført i 1900 ble solgt "som den er" for kr 3,18 mill., og overtatt av kjøper den 3.8.18. Ved salget ble det opplyst at bygningen og leiligheten hadde blitt totalt oppusset av tidligere eiere i 2009. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere lekkasjer inn i leiligheten fra ulike steder på fasaden, som en følge av utettheter på fasade og balkong tilhørende leiligheten i etasjen over. Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport, som fastslo totale kostnader for utbedring av innvendige skader til mellom kr 62 500 og kr 75 000 inkl. mva. I tillegg kom kostnader til utbedring av utvendig fasade og balkong. Ved gjennomføring av utbedringen kom kostnadene for de innvendige følgeskadene på totalt kr 196 225 inkl. mva. Kjøper anførte at forholdet utgjorde et vesentlig avvik, og mente at kostnader til utbedring av fellesarealet i sin helhet måtte inntas som en del av vesentlighetsvurderingen. Selskapet avslo kjøpers krav under henvisning til at kun kjøpers andel av kostnadene var relevante i vesentlighetsvurderingen, og at kjøper ikke hadde dokumentert hva den betydelige økningen i de innvendige utbedringskostnadene skyldtes. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav på kr 207 793 inkl. mva., samt forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av flere lekkasjeskader, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Leiligheten i Bergen ble oppført i 1900.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

#### **Highlights**

- Oppusset i 2009
- Meget høy standard
- Suveren planløsning

Sameiebrøk: 83/278

#### **Standard**

Det er vår største glede å presentere denne flotte leiligheten (...) hvor alt ligger til rette for at du kan flytte rett inn uten bekymringer. Leiligheten ble pusset opp i sin helhet i 2009, og er svært påkostet i materialvalg med blant annet marmor i vinduskarmen, benkeplate i Corian på kjøkken og granitt på bad.

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

Moderne 2-roms eierleilighet. Oppført 1900, totalt oppusset 2009. Tilhørende bod i kjeller.

#### **KONKLUSJON**

Leiligheten fremstår som moderne med svært god standard på overflater og inventar.

Praktisk og god planløsning med god arealutnyttelse.

Overlater, inventar og leiligheten forøvrig fremstår som godt holdt med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Det er ikke registrert eller oppdaget vesentlige feil eller mangler ifm gjennomgangen, utover det som fremkommer i etterfølgende bygningskomponentbeskrivelse.

### **Oppgraderinger**

Eier opplyser om at det har bodd i leiligheten siden 2016 og at det i deres eier tid har blitt utført normalt vedlikehold og at leiligheten er godt holdt. Forøvrig så ble leiligheten og bygget totalt oppusset av tidligere eiere i 2009.

Mindre bakgård hvor denne leiligheten har direkte utgang.

### **Bygning, generelt**

Beskrivelse: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

Det opplyses av eier og i forrige salgsoppgave at boligbygget ble totalt oppusset i 2009 med blant annet nye vinduer, ny utvendig trekledning, ny taktekking, nytt el- og sanitæranlegg mm.

### **Balkonger, terrasser ol.**

Beskrivelse: Utgang fra kjøkken til liten skiferbelagt bakgård.

### **Gulvsystemer – TG: 1**

Beskrivelse: Bygningen har etasjeskille av tre/betong konstruksjoner. .

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på befaringen.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue og det konstateres 10 mm avvik i en diameter på 2 meter. Dette er å anse som normalt alder tatt i betraktning.

### **Overflater på innvendige gulv – TG: 1**

Beskrivelse: Gulvene i leiligheten er belagt med 1-stavs eikeparkett.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Anmerkning: - På soverommet gliper parketten i skjøtene (TG 2).

Gulvene i leiligheten fremstår med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Sår og hakk forekommer.

### **Overflater på innvendige vegger – TG: 1**

Beskrivelse: Veggene i leiligheten er innvendig bekledd med slett malt platekledning.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Veggene i leiligheten fremstår med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Sår og hakk forekommer.

### **Overflater på innvendig himling – TG: 1**

Beskrivelse: Himlingene i leiligheten er slett malt med innfelte taklamper.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Himlingene i leiligheten fremstår med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Sår og hakk forekommer.

Leiligheten for øvrig ble i all hovedsak gitt TG 1, foruten badet som ble gitt TG 2 som følge av bl.a. manglende fall til sluk.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til "utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade", og opplyste å ha eid boligen siden 2016.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,18 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.6.18, og overtatt av kjøper den 3.8.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere lekkasjer inn i leiligheten. Ifølge kjøper hadde vannlekkasjene sammenheng med utett fasade og terrasse/balkong tilhørende leiligheten i etasjen over.

I den forbindelse ble det innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann J. Fra rapport datert 23.10.18 hitsettes:

#### **Skadeforløp**

Rekvirent har overtatt boligen 30.05.2018. De har så oppdaget noen mangler.

Det er i tillegg observert flere lekkasjer inn i leiligheten. Det er vannlekkasje inn i himling på soverom samt ved dør ut til bakgård og hjørne mot sørøst i stuen. Det har tidligere vært problem med lekkasje i bolighuset, men det er ikke viderede formidlet ved salget.

#### **Skadeårsak**

Vannlekkasjene stammer etter vårt skjønn fra utett fasade/balkong.

Lekkasje ned i soverom kommer fra utette overganger mellom terrasse og yttervegg i etasjene over. Lekkasjen er i både denne leiligheten og i overliggende leilighet. I følge tidligere salgsrapporter er dette er problem som har vært tidligere også. Det er foretatt noe utbedring med beslag med vekslende hell. Lekkasje ned ved dør til bakgård, skyldes utett takrenne. Vann fra takrenne ledes ned på døren og videre langs murvegg og inn i konstruksjonen. En yttervegg skal være vindtett og lede bort vann. Den er ikke vantett om vannet ledes inn på bygningen.

Lekkasje i stue mot sørøst skyldes utett fasade mot sørøst. her er det en gammel portal som har takfall mot stueveggen i dette området. Det er forsøkt å utbedre med wakaflex, men det fungerer ikke legner.

#### **Skadeomfang**

Omfang av skade i soverommet er at takplatene i himling og vegg mot bakgård må rives. Våt isolasjon fjernes og området må tørkes ut. Når det er tørt plates himling og vegger på nytt. det skal være 2 lag gips i himling. Himling og vegger males på nytt.

Utbedringskostnad kr 25 000 eks mva

Lekkasje ved dør til bakgård ubedres ved å tette takrenne. Utvendig listverk monteres på døren og tettes på nytt med egnet produkt, lister monteres på nytt. Innvendig fjernes foringer og gips inn mot døråpningen. Området tørkes ut og nye foringer og listverk monteres.

utbedringskostnad kr 10 000

Lekkasje i stue mot sørøst. Innvendige plater i hjørnet på stue fjernes og området tørkes ut. Nye plater monteres og males på nytt. Utvendig tak på portal utbedres slik at vann ikke ledes inn på ytterveggen mot G. 7.

Utbedringskostnad kr 10 000

Utbedring av terrasser, takrenner og tak over portal, hører inn under sameiets vedlikeholdsplikt, da terrassene utgjør tak over underliggende leilighet. Omfang av vannlekkasje ved terrasser kan føre til at terrassedekkene må skiftes ut. Det vil si at flisene fjernes og nedre del av kledning monteres. Terrassene tekkes på nytt med folietekking og opp 20 cm på yttervegg. Kledning monteres.

Kostnad pr altan er skønnsmessig vurdert til kr 80 000

#### **Konklusjon**

Det er på bakgrunn av befaring avdekket flere vannlekkasjer inn i leiligheten. Omfanget av skadene er slik at de bør utbedres for å unngå ytterligere skader. Vannskadene skyldes vanninntrengning gjennom dekker på terrasse og fasade.

Innvendige skader i leiligheten utgjør skønnsmessig en utbedringskostnad på kr 50 -60 000 eks mva for utskifting av vannskadet materiale.

Utvendige lekkasjer har en større kostnad. bare for 2 terrasser utgjør kostnaden slik vi ser det kr 160 000 eks mva. Det kan tilkomme ytterligere kostnad, da terrassene henger sammen med leilighet mot nord. Det kan være terrassene må utbedres under ett. Skade eller mangel på fasade/terrasser utgjør for rekvirent en kostnad på totalbeløp beregnet ut fra eierbrøk. Sameiet bør kontakte eget forsikringsselskap og sjekke om innvendige skadene dekkes som følge skade.

Kjøper fremla diverse fakturaer for utført arbeid, og kjøper redegjorde for kostnadene på følgende måte:

Utbedring av seksjonen ble ferdigstilt høsten 2019 til kr 183 968. I tillegg kommer innkjøp av laminatgulv til kr 12 257 som måtte legges nytt da det gamle var limt og ikke kunne benyttes etter utbedring. De totale kostnader relatert til seksjonen utgjør etter dette kr 196 225 eller 6,17 % av kjøpesummen.

Eier av naboseksjonen (nabo N.) (styremedlem i sameiet) har utbedret lekkasjen i sine terrasser som var en av to årsaker til lekkasjen i kjøpers leilighet. Terrasser er i vedtekter angitt som fellesareal. Utbedringskostnaden utgjør kr 105 000. Av dette har sameiet dekket kr 52 500. Kjøpers andel utgjør kr 9 450 (eierbrøk: 18 %). Kjøper har lagt ut for utbedring av fasaden med kr 11 768. Kjøpers andel (brøk) utgjør kr 2 118.

De totale kostnader utgjør kr 196 225 pluss utbedring av fellesareal kr 105 000 (terrasser) og kr 11 768 (fasade), totalt kr 312 993, ca 9 % av kjøpesummen.

I de fremlagte fakturaene var det innledningsvis henvist til "*diverse arbeider ihht skaderapport*", men for øvrig var det ikke nærmere spesifisert hva arbeidene besto av.

Det ble videre fremlagt uttalelse fra nabo og styremedlem i sameiet N., hvor styret bekreftet følgende kostnadsoppstilling fra kjøper:

(Nabo N.) har dekket sameiet sin del av kostnadene til (firma S. som stod for utbedring av balkong). Denne summen utgjør kr 52 500 inkl. mva. Denne summen skal eierseksjonene dekke i henhold til sameiebrøkene, som for (kjøper) sin del er 18 %. Dette utgjør (kr 52 500 ganger 0,18 er lik) kr 9 450.

Av kostnadene som (kjøper) har hatt i forbindelse med arbeidet som (firma B.) har utført i (adressen), inngår kr 11 768 utvendig arbeid, som skal dekkes av sameiet. (Kjøper) skal dermed dekke 18 % av denne summen, som utgjør (kr 11 768 ganger 0,18 er lik) kr 2 118,24.

Det ble også fremlagt uttalelse fra nabo og styremedlem N., hvor det fremgikk at hans andel var større enn for sameieseksjonene for øvrig. Nabo N. sin andel av terrassekostnadene ble forklart med at en del av arbeidet ble ansett som en standardheving utover nødvendig arbeid med tettingen.

Kjøper fremla også vedtekter for sameiet, hvor det fremgikk følgende:

#### **§ 4 Vedlikehold**

Leilighetene står selv ansvarlig for vedlikehold/reparasjoner av forhold inne i egen boenhet. Ellers, alt av utvendig vedlikehold/reparasjoner dekkes av sameiet, herunder vinduer og utvendige dører, samt lekkasjer utenifra eller mellom etasjene/leilighetene. Det tas forbehold om uaktsomhet, jfr Lov om eierseksjoner § 35.

I forbindelse med de økte utbedringskostnadene innhentet kjøper følgende tilleggsrapport fra takstmann J.:

#### **Omfang**

Omfanget av skaden er som beskrevet i tidligere reklamasjonsrapport, men utbedringskostnadene er blitt betydelig høyere. En kalkulasjon i en reklamasjonsrapport er et estimat vurdert på bakgrunn av hva som er synlig ved befaring. Denne kostnaden kan bli høyere eller lavere.

I vår reklamasjonsrapport er skadeomfanget vurdert til å gjelde soverommet med himling og 2 vegger som skadested. I stue er det hjørnet mot sørøst og ved terrassedør. Ved utbedring er det fortsatt malerarbeid på alle overflater i leiligheten. Det er mer enn hva som er beregnet i reklamasjonsrapport. På bakgrunn av arealmåling mottatt av rekvirent vurderer vi 1/3 del av malerarbeidet til å omfatte skadestedet. Således er kostnaden medtatt i estimat i reklamasjonsrapport.

Det er i Reklamasjonsrapporten medtatt parkett utskifting. Utskifting av parkett er medtatt på grunn av fuktmerer i soveromsgulvet, samt sprekker i stuegulv på grunn av parketten henger på vannrør. Sprekkene i stuegulvet var synlig på befaring. Vannskade på soverommet er nytt. Ved utskifting av parkett på soverom viser det seg at parketten er limt. Det knytter seg store kostnader til rivekost av parkett. Utførende viser til ca 1 1/2 til 2 timer pr m2 samt at gulvet mått avrettes på nytt.

Det tilkommer i tillegg til ny parkett en kostnad på kr 20 000 eks mva for riving og avretting av gulvet på soverommet. Rekvisit kan fremlegge fatisk kostnad.

#### **Utvendig fasade**

Utvendig fasade er utbedret med tekking av terrasser, utbedring lekkasje ved terrassedør og hjørnet i stue mot sørøst. Det er lagt inn et estimat på kr 160 000 eks mva for terrasser og ca kr 20 000 for lekkasje stedene i stue.

Kostnadene er blitt noe høyere ved avdekking av skadene ved utbedring. Faktisk kostnad må legges til grunn for skadeomfang.

Kjøper fremla også salgsprospekt, egenerklæringsskjema og verdi- og lånetakst ved salg fra tidligere eier i 2014, hvor det i egenerklæringsskjemaet bl.a. var opplyst om *"innsig av vatn i hjørne, stue. Tiltak iverksatt"*. Det ble ikke opplyst om tilsvarende opplysninger ble videreført ved salget til selger i 2016.

Ifølge selskapet forklarte selger at hun ikke hadde kjennskap til fukt i verandadøren, og selger hadde ikke mistanke om noe lekkasjer.

**Kjøper** anførte at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Boligen ble markedsført som totaloppusset i 2009 med meget høy standard, og tak og fasade var uten anmerkninger. De totale utbedringskostnadene tilsvarte 9 % av kjøpesummen.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for kjøpers andel av utbedringskostnadene på totalt kr 207 793, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente.

**Selskapet** avviste kravet, og anførte at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det var kun kostnadene som falt på kjøper som skulle tas med i mangelsvurderingen, og kjøpers andel av utbedringskostnadene tilsvarte 6,5 % av kjøpesummen. Kjøper måtte imidlertid akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, og det var uklart hvilke utbedringer kjøper krevde dekket. Kostnadene var ikke spesifiserte, og det var derfor ikke mulig å ta stilling til kravets størrelse og om dette tilsvarte den rimeligste nødvendige metoden.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra fasade. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på at vesentlighetsvilkåret er oppfylt. Det er vist til at kjøpers krav knyttet til innvendige skader i reklamasjonsrapporten først ble angitt å ligge mellom kr 62 500 og kr 75 000. I en ny skaderapport er utbedringskostnadene økt til kr 196 225, og sekretariatet har i sin begrunnelse vist til at det er uklart hva denne økningen består i:

Imidlertid fremstår det uklart for sekretariatet hva bakgrunnen for den betydelige økningen i utbedringskostnadene skyldes, og det er fra kjøpers side verken fremlagt noen sakkyndig vurdering, utover takstmann J.s tilleggsrapport, uttalelse fra håndverker, eller forklaring fra kjøper som kunne belyst bakgrunnen for de økte kostnadene. Fra fakturaene fremgår det riktignok at kostnadene var knyttet til "Diverse arbeider ihht skaderapport", men fakturaene er ellers svært lite spesifiserte. Vi viser også til

tilleggsrapporten fra takstmann J., som påpeker at inkludert i arbeidet var maling av hele leiligheten. Takstmann J. uttaler riktignok i tilleggsrapporten at omfanget av skaden er likt som beskrevet i den opprinnelige skaderapporten, og at det kun er utbedringskostnadene som har blitt betydelig høyere. Likevel har ikke kjøper forklart hvilke kostnader som er tilknyttet nødvendig malerarbeid, og vi kan ikke se at kostnader til øvrig malerarbeid er trukket ut av kjøpers krav. Etter sekretariatets oppfatning kan ikke malerkostnadene for alle leilighetens overflater i sin helhet anses relevante i mangelsvurderingen, idet arbeidet går utover hva som var nødvendig for utbedring av skaden. Det fremstår også noe usikkert hvilke kostnader som knytter seg til utskiftning og avretting av gulvet, og det kan stilles spørsmål ved om deler av dette utbedringsbehovet må anses påregnelig ut i fra opplysninger om skjevheter og glipper i gulv. Det fremstår dermed for sekretariatet som uklart om kostnadene i sin helhet er pådratt som en følge av de anførte manglene, eller om deler av arbeidet må anses som øvrig standardheving og utbedring av påregnelige feil.

Sekretariatet bemerker at vi ikke kan se at kjøper har imøtegått selskapets anførsel om at utbedringskostnadene ikke er tilstrekkelig dokumenterte, eller kommet med en forklaring på de økte utbedringskostnadene. I et slikt tilfelle må det være kjøper som har bevisbyrden for at kostnadene i sin helhet må anses rimelige og nødvendige.

Ettersom det foreligger en usikkerhet knyttet til hvilke utbedringskostnader som faktisk må anses nødvendige, er det vanskelig for sekretariatet å ta stilling til kravets kvantitative side. På denne bakgrunn kan sekretariatet dermed ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger et tilstrekkelig kvantitativt og kvalitativt avvik fra hva som var påregnelig ved salget. Det kan ikke utelukkes at saken kan stille seg annerledes dersom kjøper fremlegger uttalelser eller forklaring som sannsynliggjør at kostnadene i sin helhet knytter seg til nødvendig utbedring som en følge av mangelen.

Nemnda slutter seg til dette. Nemnda viser til at kjøpers advokat i brev av 17.9.20 har uttalt at *"Kjøper trenger noe mer tid for å dokumentere nødvendigheten av de innvendige utbedringene og vil komme tilbake med en nærmere redegjørelse"*. I samme brev fremgår imidlertid også at *"Kravet bes inntil videre behandlet i nemnd"*. Uansett hvordan dette skal forstås, har ytterligere dokumentasjon ikke blitt fremlagt. Nemnda konkluderer derfor på samme måte som sekretariatet at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).*