

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-917

22.12.2020

**AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)**

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

Feilkonstruert yttervegg – fuktskader – risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Larvik kommune, opprinnelig oppført i 1977 og påbygd i 1982, ble solgt "som den er" for kr 2,4 mill., og overtatt av kjøper den 3.8.17. Kjøper var i ferd med å videreselge boligen i januar/februar 2020 da det i forbindelse med kraftig regn og vind ble oppdaget en lekkasje i stuen. Det ble avdekket at denne lekkasjen skyldtes en kombinasjon av utettheter under et vindusbeslag samt i overgangen mellom vegg og terrassetak. Videresalget ble derfor ikke gjennomført. Kjøper anførte at skadene skyldtes upåregnelige konstruksjonsfeil og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og viste til at det var reklamert for sent, samt at det uansett ikke forelå en vesentlig mangel ettersom det hadde blitt gitt risikoopplysninger om bygningsdelene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 255 937, hvorav utbedringskostnader kr 165 000, kostnader til sakkyndig bistand kr 15 937 og kostnader til juridisk bistand kr 75 000, samt forsinkelsesrenter.

---

### Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Larvik kommune, opprinnelig oppført i 1977 samt påbygd i 1982.

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

Velholdt enebolig beliggende i rolig boligområde.

I tilstandsrapporten ble boligens tekniske verdi vurdert til kr 1 926 441 etter et fradrag på kr 749 171, hvilket tilsvarte 28 % av opprinnelige byggekostnader. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

#### KONKLUSJON

(...) Bygget har følgende byggemetode:

Boligen har grunnmur av støpt betong og betongblokker. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk fra byggeår og påbygningsår, det er liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon med kaldt loft, det er takstein som tekking (...)

(...)

#### VEGGKONSTRUKSJON OG UTVENDIGE FASADER

##### Vurdering

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende vestlandskledning. Selger opplyser at det stedvis er skiftet kledning over tid. Det er påbygg (spisestue/stue) i 1982. Det ble observert tegn til råde og manglende kledning på sørøst gavl vegg. Selger opplyser at det er malt utvendig i 2014.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikktakninger på befaringsdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad settes i.h.h.t alder og slitasje, sett opp mot statistisk forventet levetid samt overnevnte forhold.

Råte og manglende bord: TG:3

Slitasje: TG:2

Resterende: TG:1

TG 2 settes ut fra totalvurdering.

Levetid

Normal levetid for utvendig kledning er 40-60 år. Normal levetid for overflatebehandlet/malt kledning er 6-12 år. Levetiden er avhengig av kvaliteten på trevirket og dens påvirkning fra naturkrefter som sol, regn, snø og vind.

TG: 2

(...)

## VINDUER OG DØRER

Vurdering

Det er gjort følgende observasjoner og tester. Det er utført stikktakninger på vinduer og dører ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Boligen er oppført med følgende vinduer og dører.

Bunnhengslede vinduer

Fastkarm vinduer

Topphengslede vinduer

Toppsving vinduer

Balkongdør i stue 2 etg. og kjøkken i 1 etg.

Ytterdør til entre

Innerdører av typen lettdører og heltre dører

De fleste vinduer og dører er fra 2005-2006, det ble observert noen vinduer og dører fra byggeår og 2010. Eldre vinduer og dører er noe preget av elde og slitasje/svertesopp. Det ble observert noe åpninger v/fugemasse under vinduer på utside. Selger opplyser at vinduer og ytterdører er montert v/bruk av egeninnsats.

Tilstandsgrad settes i.h.h.t alder og slitasje, sett opp mot statistisk forventet levetid samt overnevnte forhold.

Nyere vinduer og dører fra 2005-2006 og 2010: TG:1

Eldre vinduer og dører, fugemasse/åpninger og egeninnsats: TG:2

TG 1 settes ut fra totalvurdering.

Levetid

Normal garantitid for isolerglass er 5-10 år.

Normal levetid for vinduer av tre er 20-60 år.

Normal levetid for ytterdører av tre er 20-40 år.

Normal levetid for innvendige dører av tre er 30-50 år.

(...)

## TERRASSE, BALKONGER OG UTVENDIGE TRAPPER

Vurdering

Det ligger en ca. 23 m2 stor terrasse på sørvest siden av boligen, den har adkomst fra stue 2 etg. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner. Det ble observert slitasje på dekker og rekkverk. Det ble utført stikktakninger og det var tegn til råte på rekkverk. Høyde på rekkverk ble kontrollert og det var bra. Det ble observert skjevheter og noe løst rekkverk.

Tilstandsgrad settes i.h.h.t alder og slitasje, sett opp mot statistisk forventet levetid samt overnevnte forhold.

Råte: TG:3

Resterende: TG:2

Det ligger en ca. 24 m2 stor, delvis overbygd terrasse på sørvest siden av boligen, den har adkomst fra kjøkken og til hage. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner. Normal værslitasje på dekker og rekkverk. Det ble utført stikktakninger og det var ingen tegn til råte. Selger opplyser at det er montert nytt dekke og rekkverk i ca. 2012.

Tilstandsgrad settes i.h.h.t alder og slitasje, sett opp mot statistisk forventet levetid samt overnevnte forhold.

TG:1

Det ligger en ca. 7 m2 stor platting v/inngangsparti. Den er oppført i trekonstruksjoner. Normal værslitasje på dekke. Det ble utført stikktakninger og det var ingen tegn til råte.

Tilstandsgrad settes i.h.h.t alder og slitasje, sett opp mot statistisk forventet levetid samt overnevnte forhold.

TG:1

TG 2 settes ut fra totalvurdering

TG: 2

(...)

#### ETASJESKILLERE

##### Vurdering

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel. Selger opplyser at det er benyttet stål/alu system i etasjeskiller i 2 etg. Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser. Det ble registrert skjevheter på 3-9 mm i stue og 4-11 mm på soverom (sørvest) i 2 etg, 6-17 mm i stue og 3-7 mm i spisestue i 1 etg. Det må påberegnes mindre skjevheter og gulvknirk som følge av elde og setninger. Ingen tegn til svikt i konstruksjonen ble observert på befaringsdagen.

Tilstandsgrad settes i.h.h.t alder og slitasje, sett opp mot statistisk forventet levetid samt overnevnte forhold.

Skjevheter/avvik mindre enn 6 mm: TG:0

Skjevheter/avvik mellom 6-11 mm: TG:1

Skjevheter/avvik mellom 11-22 mm: TG:2

TG 1 settes ut fra totalvurdering.

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen side 1985. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller utettheter i terrasse eller fasade. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på bl.a. terrasse og fasade hadde selger svart "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad" og opplyst: "Skifte av tak, kledning og port på garasje".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.6.17, og overtatt av kjøper den 3.8.17.

Kjøper har forklart at det i forbindelse med kraftig regn og vind ble avdekket en lekkasje. Kjøper var da i ferd med å selge boligen og lekkasjen oppsto like før overtakelse av boligen. På grunn av vannlekkasjen ble ikke overtakelsen gjennomført.

Kjøper kontaktet Byggmester S. for befaring og vurdering av skader og utbedringsbehov. I pristilbud datert 18.2.20 ble nødvendige utbedringsarbeider vurdert til kr 110 356 inkl. mva. Kjøper presiserte at pristilbudet ikke omfattet innvendige arbeider og malerarbeider.

Kjøper reklamerte på forholdene den 20.2.20. Selskapet avviste ansvar den 27.3.20.

Det ble deretter innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann B. datert 1.4.20, hvor utbedringskostnadene ble anslått til kr 165 885. Det vises til følgende utdrag fra rapporten:

#### 1. VANNLEKKASJE OG RÅTESKADE PÅ TERRASSE 2.ETG:

##### Beskrivelse:

På bakgrunn av at det har kommet vann inn i stuen har vår oppdragsgiver vagt å engasjere håndverkere til å utbedre årsak til skade og følgeskader etter skade. På vårt befaringstidspunkt hadde håndverker revet konstruksjonen og var i ferd med å bygge opp konstruksjonen. På befaring fikk vi oversendt bilder av utførende håndverker for å vurdere omfang og årsak til skade.

Som vist på bilde har det kommet vann inn i konstruksjonen, se bilde 1.1-1.9. Både på utsiden av vindspærren og inne i konstruksjonen. Årsaken til dette er delt. For det første har det kommet vann inn i konstruksjonen ved beslaget under vindu. Vann har også trukket inn ved overgangen mellom vegg og tak. Som en ser på bilde 1.3 er det en lite tilfredsstillende løsning her med en pakning som ikke holder tett, i tillegg mangler papptekkingen oppbrett mot vegg.

Oppdragsgiver av det er spesielt ved kombinasjonen av vind og nedbør av det danner seg vanddammer på gulvet inne, men ut ifra det en kan se på vedlagte bilder vil nok vann også trenge inn i konstruksjonen ved mindre nedbørsmengder uten å gjøre seg synlig innendørs.

##### Tiltak:

Her må berørte bygningsdeler byttes ut. Det må etableres en tett tekking i overgangen mellom vegg og terrasse, og undergulvet på terrassen må ha tilstrekkelig fall fra vegg. Det må også etableres en tilfredsstillende lufting slik at varmegjennomgang i konstruksjonen ikke skaper kondens på innvendig side. Det anbefales også at vannbrettbeslag under vindu byttes. Dette for å sikre at bygningsdelen holder tett.

##### Konklusjon:

Dårlig utførelse og dårlig konstruert tekking ved overgang vegg/ terrasse kombinert med nedbør har ført til en vannlekkasje som har pågått i lang tid.

(...)

#### 2. FØLGESKADER PÅ INNVENDIGE/ UNDERLIGGENDE BYGNINGSDELER.

##### Beskrivelse:

Innvendig er det tydelig tegn på at det har vært vannlekkasje. På listverk og panel flasser overflatebehandlingen stedvis av, se bilde 2.1 – 2.4. Det er sprekkdannelse og krakelering av maling mellom himling og taklist, se bilde 2.1 -2.3. På den ene gulvlisten har treverket sprukket opp, se bilde 2.5. Eier opplyser at det tidvis kommer vann inn, og at det da danner seg dammer av vann på gulvet.

##### Tiltak:

Her bør konstruksjonen åpnes opp for å se hvilken påvirkning vanngjennomtrengningen har hatt på konstruksjonen og isolasjonen. Isolasjonen holder godt på fuktighet, så det er viktig at det blir kontrollert om denne er fuktig. Fuktighet i konstruksjonen kan forårsake sopp og muggdannelser, og generelt dårlig innneklima. I verste konsekvens kan sopp og mugg føre til helseplager. Det er derfor viktig at det blir avdekket og utbedret de skader vannskaden har hatt på konstruksjonen.

##### Konklusjon:

Den konstruksjonsmessige sikring mot vann utvendig har ikke vært utført tilfredsstillende, dette har ført til følgeskader innvendig.

Selger har forklart at hun ikke har kjennskap til de anførte forholdene.

Partene har diskutert en tidligere vannskade som ble påreklamert av kjøper den 27.12.17. Kjøper har forklart at det ikke dreide seg om samme skade, og at vannskaden fra 2017 knyttet seg til en annen del av boligen.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at skadene som var avdekket skyldtes dårlig og feilaktig konstruksjon i overgang mellom vegg og terrasse, som hadde medført skader i bygningsmessige konstruksjoner. Skadene knyttet seg således ikke til påregnelig slitasje og vedlikeholdsbehov.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, på totalt kr 255 937, hvorav utbedringskostnadene utgjorde kr 165 885 rundet ned til kr 165 000, kostnader til sakkyndig bistand utgjorde kr 15 937, og kostnader til juridisk bistand utgjorde kr 79 000 rundet ned til kr 75 000. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

**Selskapet** har i hovedsak anført at det var reklamert for sent etter avhl. § 4-19 første ledd, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet har bl.a. pekt på at det måtte antas at det var tale om samme type lekkasje som oppsto i 2017. Videre bemerket selskapet at det var gitt risikoopplysninger om veggkonstruksjoner og utvendige fasader, vinduer, terrassedekker og rekkverk.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter en konkret vurdering, kom sekretariatet til at det ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventning til boligens stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet feilkonstruksjon av yttervegg ved overgang til terrasse, noe som har medført vanninntrenging i boligen.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene er kr 165 000, noe som utgjør 6,9 % av kjøpesummen. Nemnda legger dette til grunn, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda til sekretariatets grundige drøftelse:

Hva gjelder vesentlighetsvurderingens kvalitative side ble boligen oppført i 1977 og tilbygd i 1982, og var i salgsprospektet markedsført som "Velholdt". Det fremgikk samtidig av tilstandsrapporten at boligen hadde behov for vedlikehold og oppgraderinger, og det ble derfor gjort et fradrag i teknisk verdi på kr 749 171 (28 %). Fradraget ga et signal til kjøper om at det måtte påregnes tilsvarende kostnader ved et eventuelt ønske om å tilbakeføre bygningsdelene til opprinnelig stand. Sekretariatet oppfatter fradraget som nokså normalt hensett til byggeåret.

Slik sekretariatet forstår (byggmester S.) sitt brev av 21.3.20 skyldtes de avdekkede feil og mangler stuetaket og ytterveggen - ikke terrassen. (Takstmann B.) har på sin side beskrevet skadeårsaken som todelt. For det første hadde vann kommet inn i konstruksjonen ved beslaget under et vindu, og for det andre hadde vann trukket inn ved overgangen mellom vegg og tak. (Takstmann B.) mente at overgangen mellom vegg og tak var hadde en lite tilfredsstillende løsning med en pakning som ikke holdt tett, samt at papptekkingen manglet oppbrett mot vegg. Innvendig registrerte (takstmann B.) avflassing på listverk og panel, sprekkdannelse og krakelering av maling mellom himling og taklist, samt at treverket på den ene gulvlisten hadde sprukket opp.

Sekretariatet vil presisere at det ble gitt risikoopplysninger om bygningsdelene som er rammet. Veggkonstruksjonene ble dels gitt TG 3 på grunn av råte og manglende bord, dels TG 2 på grunn av slitasje og dels TG 1. TG 2 ble satt ut ifra en totalvurdering. Det ble også opplyst om at normal levetid for kledning var 40-60 år, men at levetiden var avhengig av kvaliteten på treverket og påvirkning fra naturkrefter. Kledningen måtte i fravær av andre opplysninger antas å være fra byggeåret, og hadde således nådd nedre utskiftningsintervall. Ved kjøpet av boligen måtte det tas høyde for at det kunne oppstå behov for utskiftning

av denne. Sekretariatet finner det uklart om det aktuelle vinduet der vannet hadde kommet inn i nedkant av beslaget var et vindu som hadde blitt gitt TG 1 og som var utskiftet ved egeninnsats i 2005, 2006 eller 2010, eller om det her var tale om et vindu av eldre dato som hadde blitt gitt TG 2 på grunn av elde og slitasje. Det ble imidlertid opplyst om "noe åpninger v/ fugemasse under vinduer på utside". I fravær av andre opplysninger måtte det også legges til grunn at terrassen i 2. etg. inkl. det underliggende taket var fra 1982, og det ble bl.a. opplyst om slitasje på dekker. Terrassen hadde blitt gitt TG 2 som innebar middels kraftige symptomer på svikt. Ettersom tilstandsrapporten ble utført på nivå 1 må det legges til grunn at takstmannen adgang til kontroll av det underliggende taket på tilbygget var begrenset, og hensett til byggeåret må det ha vært en viss usikkerhet knyttet til takets tilstand.

Slik vi forstår kjøper er det ikke først og fremst vedlikeholdsbehov og slitasje som hun har reagert på, men at det forelå byggetekniske feil og avvik hensett til referansenivå. Dette er fremholdt som upåregnelig. Sekretariatet bemerker at det ble påpekt åpninger ved fugemasse under vinduer og egeninnsats i forbindelse med utskiftningen av disse, men er ellers enige i at selve skadeårsaken – utett pakning og manglende oppbrett mot vegg – ikke var påregnelig. Vi vil imidlertid påpeke at det ikke var opplyst hvem som hadde oppført tilbygget, og vi kan ikke se bort ifra at dette må ha skapt en viss grad av usikkerhet rundt utførelsen.

Sekretariatet har i denne saken kommet til at den upåregnelige skadeårsaken ikke kan være avgjørende når opplysningsgrunnlaget tilsa at det var et nokså omfattende behov for vedlikehold og utskiftning av de aktuelle bygningsdelene i nokså nær fremtid. Se til sml. FinKN 2020-369 der det også forelå byggetekniske feil men utskiftningsbehov måtte påregnes. Kjøper måtte i nærværende sak også ta høyde for at det allerede på kjøpstidspunktet kunne foreligge skjulte feil som takstmannen ikke hadde anledning til å avdekke, og vi har for øvrig ikke funnet at følgeskadene er av ekstraordinært omfang.

Selv om vi er enige i at det foreligger avvik mellom boligens forventbare og faktiske stand, er avhl. § 3-9 andre pkt. forbeholdt de utvilsomme misforholdene, jf. ovenfor. Saken har bydd på noe tvil, men sekretariatet har til slutt kommet til at misforholdet ikke kan betegnes utvilsomt.

På denne bakgrunn kom sekretariatet altså til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig med sekretariatet i at saken har budt på noe tvil, men nemnda har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering av både det kvantitative og det kvalitative elementet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Det er de mer åpenbare misforhold avhl. § 3-9 andre punktum skal beskytte kjøper mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt vesentlig misforhold i denne saken. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen oppfatning av sakens materielle spørsmål.

Nemnda finner etter dette ikke grunn til å ta stilling til om reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).*