

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-166

22.2.2021

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasjer og råteskader – utmåling av prisavslag – avhl. § 4-12.

En leilighet i Gjøvik fra 1992 ble solgt "som den er" for kr 7,2 mill. i 2019. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over tidligere råteskader, feil ved terrasser og tak. Kravet knyttet til råteskadene ble senere løst mellom partene. Partene var enige om at det forelå en mangel ved boligen, men var uenige om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Nemnda ga kjøper delvis medhold, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 500 000.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 755 000 (kr 655 000 for terrasse og kr 100 000 for tak), med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmålingen av kjøpers krav om prisavslag som en følge av lekkasjer, jf. avhl. § 4-12.

Boligen er en selveierleilighet i Gjøvik oppført i 1992.

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

Unik og innholdsrik selveierleilighet på 282 m2 med storslått utsikt og sentral beliggenhet

STANDARD

Stor og unik toppleilighet (...). Leiligheten ligger på toppen av næringsbygg og denne etasjen ble påbygget i 1992. I 2001 ble leiligheten modernisert med oppløft på stuer som gir leilighetene både utsikt og gode lysforhold.

Leiligheten har meget god standard fra byggeåret.

(...)

BYGGEMÅTE

Næringseiendom med leilighet i toppetasjen er oppført i betongkonstruksjoner. Bygningen er utvendig kledd med panel, vinduer med isolerglass, isolerte ytterdører og dører til terrasser med samme utseende som vinduene. Tak er tekket med asfaltapp.

(...)

SPESIELLE FORHOLD VED EIENDOMMEN

Det er 10 seksjoner i bygget, hvorav seksjon 8, 9 og 10 er ubebygd og er beliggende på taket over seksjon 7 (dvs sør for seksjon 3)

I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen hadde meget god standard fra byggeåret. Punktet "*Terrasse, balkonger, trapper*" ble gitt TG 2, med følgende opplysninger:

Beskrivelse: Balkonger på betongdekke med antatt membran

Tilstandsvurdering: Noe lavt rekkverk mot vest. Utbedringer må påregnes TG 3.

Overflater på terrasse, balkong og utvendige trapper og ramper – (TG 1)

Beskrivelse: Betongheller og fliser på balkonger

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av flislagte balkonger er 5-15 år.

Tilstandsvurdering: Noe løse fliser, for øvrig ordinær bruksslitasje.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2000. Selger besvarte følgende spørsmål:

3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

"Nei. Usikker på når verandaer ble tekket med membran før det ble lagt fliser. En del fliser er løse på verandaer, men det er ikke tegn til at membran ikke er tett".

3.2 Er arbeidet utført av faglært? (ikke besvart)

3.3 Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte? (ikke besvart)

(...)

7. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

"Nei".

7.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år?

"Ja. Lagt membran og fliser på terrasser".

7.2 Er arbeidet utført av faglært?

"Ja. G. fliser og Tomtum Icopal på membran".

7.3 Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

"Nei".

(...)

18. Kjenner du til vedtak/forslag om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

"Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.6.19, og overtatt av kjøper den 1.7.19.

Ifølge kjøper opplevde de fem ulike lekkasjer høsten 2019, herunder lekkasje rett utenfor inngangsdøren til kjøper, lekkasje gjennom spot i kjøkkenhiming, vått gulv på arbeidsrom i sørenden av leiligheten, vanninntrenging fra himling på bad, og lekkasje fra terrassen ned til himling i resepsjonen.

Sameiet innhentet en rapport fra T. AS datert 4.12.19:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Forsikringstaker oppdaget vann som har rent ned fra dekket som tilhører loftsleilighet på bygget. Loftsleilighet har 4 stk takterrasser samt et overlys ved inngangen. Lekkasjen har oppstått fra overlys og takterrasse mot vest. Bakenforliggende årsak er alder på tekking samt mangelfull utførelse av tekking.

Årsak: Utett tak og takterrasse.

Tekkemateriell: Underliggende membran av sarnafil, alder 27 år.

Det er foretatt fornyelse av membran i de senere år, men ikke opplyst hvilken terrasse som det er utført på.

Overlys ved inngang av plexiglass eller tilsvarende. Alder ikke oppgitt.

Skadeomfang

Skadeomfanget er begrenset til skader på himlingsplater i 2. etasje og 1. etasje. Det er opplyst om at det er stor risiko for at det kan bli mer omfattende skader om ikke utbedring av membran og tekking av yttertak blir utført omgående.

Kjøper har også lagt frem en reklamasjonsrapport fra firma S. datert 24.3.20:

Det er 4 stk balkonger tilhørende leiligheten. Det er oppdaget lekkasje på begge balkongene mot vest, og på den største balkongen mot øst.

Det er ikke oppdaget lekkasje fra den nordligste balkongen på østsiden, selv om denne også er bygget opp på samme måte som de tre andre balkongene som har hatt beviselige lekkasjer ut i tilstøtende konstruksjon.

(...)

Skade og årsak

Entreprenøren har før vår befaring revet terrassegulvene på begge terrassene mot vest.

Det som synes å være årsaken til lekkasjene er at tilslutningen av membran mot tilstøtende vegger og dører ikke er montert fagmessig. Det gjelder spesielt i ved overgangen mot dører. Det er støpt og lagt flis oppå membran, så det er ikke mulig å si om membran hadde andre utettheter eller svakheter.

Medvirkende årsak til lekkasjene er at det ikke er montert sikkerhetsoverløp på takterrassene. Et slikt overløp ville ført vann ut fra takterrassene og ned på terrenget utenfor huset, hvis sluket eller avløpsrøret fra sluket hadde tettet seg.

Levetidsbetraktning

Normal forventet levetid for PVC-folier er ca. 25 år, noe avhengig av kvalitet, bruksmåte og vedlikehold. Feltundersøkelser av 15-20 år gammelt belegg av samme type som dagens belegg viser god bestandighet og gode restegenskaper. Når folien ligger tildekket av singel eller annen ballast, kan det være vanskelig å anslå restlevetiden. En laboratorieundersøkelse kan da være til hjelp.

Kilde: Byggforskserien blad 744.201

På bakgrunn av opplysninger fra forsikringstaker og observasjoner på stedet er det øverste tekkemateriale lagt mellom år 2000-2005. Av den grunn vurderes alderen på tekkematerialet til ikke å ha gått over forventet levetid.

(...)

Kostnadsberegning

Utbedringskostnad:

Utvendige balkonggulv mot vest kr 199 000 eks mva.

Utvendig balkonggulv inkl. rep av rekkverk mot sørøst kr 178 000 eks mva.

Følgeskade i hobbyrom kr 11 000 eks mva.

Følgeskade i datters soverom kr 11 000 eks mva.

Følgeskade i kontorlokaler (avsatt sum siden omfanget ikke er opplyst) kr 19 000 eks mva.

Sum utbedring kr 418 000 eks mva

Se vedlagt kalkyle for detaljert grunnlag for kostnadsberegningen.

Oppsummering

Utbedring av skadeårsak og følgeskader er medtatt i kalkylen.

Det anbefales å montere sikkerhetsoverløp på takterrasse med sluk. Det tiltaket er en anbefalt forbedring som ikke er medtatt i kalkylen.

Balkongen på nordøstsiden av bygget antas å ha samme oppbygging som balkongene på vestsiden og den sørøstre balkongen som har hatt lekkasjer.

Utbedring av arealene på den nordøstre takterrassen er ikke tatt med i skadeomfanget da det ikke er avdekket skader her.

Det er stor sannsynlighet for at tilsvarende skader også kan skje på denne balkongen, og at det bør gjøres utbedringer snarlig.

Anslått pris på utbedring av den nordøstre takterrassen beløper seg til kr 106 000 eks mva

Kjøper har lagt frem et pristilbud fra SY. AS datert 17.3.20 som var et estimat for "*Tak T(..) gate 13-15*". Pristilbudet var på kr 896 299 inkl. mva.

Kjøper har også lagt frem et møtereferat fra Sameiet T., med siste justering av referatet foretatt 2.1.20. I referatet ble det bl.a. vist til en muntlig avtale om at tidligere eier skulle stå for alle utgiftene til leiligheten selv. Skifte av tak ville bli en vedlikeholdskostnad for sameiet. Det var påpekt at selger måtte ha fylt ut egenerklæringen feil når det var oppgitt at det ikke var tegn til at membranen ikke var tett, ettersom det hadde vært flere lekkasjer ned til resepsjonen.

Kjøper reklamerte over skadene på taket og på terrassene ved brev av 13.1.19. Sameiet hadde før dette kontaktet selger ved brev av 17.12.19 og anført at det var eier av seksjon tre som var ansvarlig for å dekke alle kostnader til vedlikehold og reparasjoner tilknyttet leilighetsdelen.

Det ble videre fremlagt dokumentasjon kjøper fikk tilsendt fra sameiet fra juni 2019 og som ifølge kjøper viste at det hadde oppstått lekkasje før kontraktsignering og at det ble foretatt utbedringer sommeren 2019 som kjøper ikke var kjent med. Referatet fra årsmøtet av 3.6.19 viste at selger var til stede under møtet og at "*Utbedring av råteskader under terrasser leilighet*" ble besluttet gjennomført under vedlikeholdsbudsjettet for 2019.

Kjøper har også lagt frem en e-postutveksling mellom kjøper og T. tak AS fra 6.4.20, hvor det fremgikk at det ikke ble lagt ny membran på to balkonger mellom 2006 og 2019, og at det ble lagt ny membran på de to balkongene mot vest i 2020.

Krav om prisavslag på kr 832 171 ble oversendt selskapet den 24.4.20.

Selskapet har ikke fremlagt en forklaring fra selger i saken for Finansklagenemnda. Ifølge selskapet, hadde selgers sønn forklart at det var selgers avdøde ektefelle som hadde hatt ansvar for bygg og vedlikehold. Selger dekket et beløp på kr 177 171, som gjaldt utbedring av fasade som var vedtatt av sameiet før salget.

Selskapet fremla en rapport fra takstmann O. datert 28.12.20 hvor kostnader for utbedring av balkongene ble beregnet til kr 682 550 inkl. mva., inkludert balkongen det ikke var konstatert noen skade ved.

Kjøper har i hovedsak anført at selger tilbakeholdt opplysninger om ufaglært arbeid på terrassene og utette terrasser, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte også at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har i klagen til Finansklagenemnda fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 1 082 171, med tillegg av forsinkelsesrente. Kravet ble senere nedjustert kr 755 000.

Selskapet avslo først kjøpers krav, men har senere kun anført at kjøpers prisavslag måtte settes til et lavere beløp enn hva kjøper har krevd, jf. avhl. § 4-12. Selskapet har tidligere fremsatt et forlikstilbud på kr 200 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Etter en konkret vurdering kom sekretariatet til at det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt., og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 500 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet om at det foreligger en mangel ved leiligheten grunnet lekkasje fra terrasser og taket, men det er tvist om utmåling av prisavslaget.

Kjøper har for nemnda krevd et prisavslag på kr 755 000, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet utmålte etter en skjønnsmessig helhetsvurdering et prisavslag på kr 500 000, og utmålingen er begrunnet slik:

Når det gjelder utbedring av takterrassene finner sekretariatet at det blir riktig å ta utgangspunkt i utbedring av alle fire terrassene selv om det per i dag ikke er avdekket lekkasje på en av dem. Vi viser i denne forbindelse til at (firma S.) uttaler at også den nordligste balkongen på østsiden er bygget opp på samme måte som de tre andre balkongene som har beviselige lekkasjer ut i tilstøtende konstruksjon. Firma S. anbefaler videre en snarlig utbedring også her.

I (firma S.) sin rapport er følgeskadene anslått til kr 51 250 inkl. mva. I kjøpers brev av 27.08.2020 anfører imidlertid kjøper at følgeskadene er på kr 44 894 inkl. mva. Sekretariatet kan ikke se hvordan dette beløpet fremkommer, men legger i det videre til grunn kr 44 894 inkl. mva. for utbedring av følgeskader. Sekretariatet kan se at det kan stilles spørsmål ved om deler av følgeskadene skal fordeles etter eierbrøk, men ettersom dette uansett ikke vil ha nevneverdig betydning for sakens resultat drøftes ikke dette videre.

Det følger av gjeldende rett at det skal gjøres fradrag i utmålingen av prisavslag basert på økt og forlenget levetid, jf. eksempelvis FinKN 2014-412. Sekretariatet viser også til HR-2017-1073-A som sier at standardheving skal komme til fradrag i prisavslaget. Det er selskapet som har bevisbyrden for fradragets størrelse, jf. LE-2018-139580.

I egenerklæringen opplyste selger at det var lagt membran og fliser på terrasser de siste 10 årene av faglærte. Kjøper kunne ut fra dette forvente at terrassene ikke var mer enn 10 år gamle. Det var gitt noen risikoopplysninger om lavt rekkverk, og noe løse fliser, men overflatene var overordnet angitt med TG 1. Det var heller ikke opplyst om noen lekkasjer. Levetid for utskiftning av flislagte balkonger var angitt til 5-15 år. I (firma S.) sin rapport er levetiden for PVC-belegg (takfolie/membran) anslått til ca. 25 år. Slike levetidsbetraktninger vil gi en viss veiledning, men kan likevel neppe tillegges avgjørende vekt ved vurderingen, jf. bl.a. RG 2009 s. 691 og LH-2011-161205.

Når det gjelder utbedring av taket er kravet kr 100 000 og er basert på tilbudet til SY. AS av 17.03.2020 på kr 896 299. Sekretariatet forholder seg til kjøpers opplysninger om at utbedringene av taket skal fordeles på alle seksjonseierne.

Det ble ved salget opplyst at taket var tekket med asfaltapp. Når det ikke er opplyst om alder om taket er det naturlig å legge til grunn 1992, året leiligheten ble oppført, som referansenivå. Det var imidlertid ikke gitt risikoopplysninger om taket, og som det er vist til ovenfor gir levetidsbetraktninger en viss veiledning, men kan neppe tillegges avgjørende vekt ved utmålingen.

Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige vurdering, og kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda bemerker at den finner det sannsynliggjort at utbedringskostnadene for taket på kr 100 000 ikke er en del av beløpet på kr 177 171, som selger har akseptert å dekke, jf. kjøpers merknader i brev av 8.1.21. Videre finner nemnda det ut fra de foreliggende dokumentene sannsynliggjort at alle de fire terrassene er oppbygd på samme måte, slik at alle følgelig må utbedres.

Kjøper tilkjennes etter dette et prisavslag på kr 500 000, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter, som også er krevd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).