

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-793

3.9.2021

Protector Forsikring ASA

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

46 år gammel bolig – utett terrasse – TG 1 – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

Et rekkehus i Stjørdal fra 1972 ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill., og overtatt av kjøper den 20.12.18. Boligen ble solgt med flere terrasser, hvor den ene terrassen i 2. etasje lå som tak over boligrom i etasjen under. Ved salget ble terrassen gitt TG 1. Det ble videre gitt opplysninger om ny taktekking/beslag fra 2011. Høsten 2019 opplevde kjøper en lekkasje fra terrassen, og avdekket i den forbindelse at det lå et ufagmessig baderomsluk under terrassebordene på terrassen i 2. etasje. Sluket hadde gått tett, som hadde skapt en bassengeffekt ved nedbør. Det ble også avdekket at terrassedekket var ufagmessig bygget. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til ufagmessighetene på terrassen, samt at det forelå et vesentlig avvik. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at selger ikke hadde kjennskap til forholdet, og at kjøper måtte påregne at terrassedekket var fra byggeåret. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 148 250, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved terrasse, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Rekkehuset i Stjørdal ble oppført i 1972.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

I denne boligen har du solen HELE DAGEN på en av de 4 verandaene.

Boenheten har utgang fra stue til veranda, soverom i 2. etasje til takterrasse og fra soverom i 1. etasje til veranda.

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

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

Beskrivelse (...) Boenheten har utgang fra soverom i 2. etasje til terrasse med lukket konstruksjon under. Terrassen har spaltegulv av terrassebord, og forskriftsmessig bygget gelender. Det ble ikke registrert avvik.

TG: 1

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2017. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

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. Alle plattinger beiset sommer 2018. Framside malt sommer 2018. Vindu og skyvedør byttet av tidligere eier 2016. Ny ytterste fra T.L. (navn) 2018. Ny verandradør 2.etg 2018. Oppretting rekkverk platt 1. Etg bakside. Ny takteking/beslag 2011."

7.2. Er arbeidet utført av faglært?

"Ja. Bytte av ytterdør og verandradør, eier faglært tømrer. Oppretting rekkverk. Takteking og beslag, Y."

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

"Ja. Beising av platter og maling av framside."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.9.18, og overtatt av kjøper den 20.12.18.

Høsten 2019 avdekket kjøper fuktproblemer som følge av et ufagmessig montert baderomssluk under gulvet på terrassen/balkongen i 2. etasje. Kjøpers bygningsforsikringsselskap innhentet i den forbindelse en skaderapport fra takstmann N. i skadefirma S. datert 26.9.19:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Mye regn på kort tid på torsdag og fredag i uke 38, førte til at vann kom ned gjennom takterrasse over gang og soverom i 1 etg.. Sluk på takterraen var tett og hele taket ble som et basseng og det sto flere cm med vann over hele takterrassen. Sluk var tett av blader og rusk.

(Kjøper) var ikke klar over at det var en sluk under de løse plattingen på terrassen. (Kjøper) kjøpte huset i desember 2018 og hadde ikke fått noe informasjon fra selger om sluken som var skjult. Når tak terrassen er tekket med asfaltapp vet ikke (kjøper) noe om, dem kjøpte leiligheten i 2018 men papp bærer preg av at den er noen år gammel.

(...)

Skadeomfang

Vann kom ned i himling i gang og på soverom.

Panelhimling i gang og på soverom ca 14m2 ink isolasjon og listverkk.

Oppsummering

Fin og velholdt leilighet som er pusset opp innvendig i nyere tid.

(Kjøper) flyttet inn i huset i desember 2018. Hun var ikke klar over at det var en sluk på takterrassen og hvor den var.

Har anbefalt (kjøper) og få tekket takterrassen sin på nytt, når det vises at asfaltapp er slitt og uviss alder.

Kjøpers bygningsforsikringsselskap dekket de innvendige følgeskadene, som ifølge kjøper utgjorde kr 63 542.

Kjøper innhentet deretter vurdering og pristilbud for utbedring av terrassen fra takfirma T. datert 10.12.19:

Terrassen er på ca. 18 m2, og den er mest sannsynlig tekket med folie når terrassen ble oppført.

Den er i ettertid tekket om med en type Asfalt Tak Belegg (ATB) som finnes som et selvklebende takbelegg for noen år tilbake. Kunden tror at om tekkingen hadde blitt utført i 2011.

Dette er en type belegg som kreves at takfallet er minimum på 3 grader.

Erfaringsmessig er vi på flere lekkasjer pr. år der dette type produkt er benyttet, og det viser seg i tillegg til for lite fall på taket, er det heller ikke fulgt monteringsanvisningen fra leverandør når det gjelder fugging i skjøter, tilslutning til spillblikk, osv.

Det er benyttet et brukt baderomssluk med belegget forsøkt limet oppå klemring, samt fuget.

Slike sluk er ikke egnet for å monteres ute, da det er av plast og med vannlås i. Det kan da fryse i stykker på vinterstid, og forårsake store materielle følgeskader.

(Viser til vedlagte bilder, bildet med tommestokken viser at det er åpent i hulkilen mot vegg.)

Hele dekket på terrassen må rives og bygges opp på nytt da lufteduken er skåret hull på.

Det er også benyttet feil type duk, og denne er ikke diffusjonsåpen, samt at den ikke er godkjent for å ligge på et tilnærmet flatt tak. Det er også montert vanlig taknedløp, og dette er ikke tett.

TILTAK:

Hele taket på terrassen rives og bygges opp på nytt. Utskifting av isolasjon som er fuktig.

Legging av ny diffusjonsåpen undertak/vindsperreduk.

Etablering av ny lufting.

Legging av 18 mm undertak av OSB, eller lignende.

Sluket byttes ut med et Jual-vinkelsluk, med påmontert kondensisolasjon.

Taket tekkes med 1- lag Matak Unotech FR

Utskifting av nedløpsrør og tilhørende tilbehør til PP- plast.

Arbeidet gjelder kun utvendig arbeid fra (byggmester M). Kunde må selv male panel til våren samt avtale eventuelt avtale innvendig arbeid med snekker.

Takfirma T. ga et tilbud for utbedring av terrassen til kr 133 250 inkl. mva., samt tilbud på maling av panel på terrassen til kr 15 000 inkl. mva. Det ble videre fremlagt en faktura for befarings fra takfirma T. på kr 4 150 inkl. mva.

Selskapet innhentet deretter en uttalelse fra takstingeniør K. datert 9.6.20:

Min vurdering:

Takterrassen er etablert over utbygg som inneholder vindfang og ett soverom. Utgang til takterrassen, er via balkongdør ifra stueplan i 2 etasje.

Gulvet til takterrassen er bygd opp av et isolert trebjelkelag med vindsperre på oversiden av isolasjonen, 5 cm luftesjikt og golvplater dekket med asfalt takbelegg. Oppå takbelegget er det lagt løse treplattinger av impregneret trevirke. Rekkverk i tre og sluk med innvendig avløp.

Under min befarings, så var det løftet opp noen treplattinger som stod lent på høykant mot rekkverket. Ved visuell kontroll av disse treplattingerne, kunne det observeres spiker stikkende ut på undersiden av plattingerne vendt ned mot asfaltekkingen, se bilde under:

Treplattingerne er bygd opp med tilfarere av terrassebord og terrassebord lagt på tvers av tilfarerne. Det er brukt spiker som er slått inn fra undersiden av tilfarerne og opp i terrassebordene.

I utgangspunktet og når terrassebordene er nye, er de som regel våte etter impregneringsbehandlingen. Etter at terrassebordene har ligget en stund på terrassen, vil fukten trekkes ut av terrassebordene og materialet vil krympe. Imidlertid vil ikke spikerne av metall krympe slik som trematerialet, og dermed vil spikerne stikke ut av trematerialet og har dermed mistet noe av sin sammenklemming av materialene. Under bruk f.eks gange på treplattingerne, vil spikerne bli suksessivt presset ut av treverket. Over tid vil dette medføre at spikerne perforerer asfaltappen og lekkasje gjennom pappen er et faktum.

Hullene etter spikerne er små og pappen vil trekke seg noe sammen etter at plattingerne med spikerne ble fjernet, og det var ikke mulig å finne slike hull i pappen på min befaringsdag, men risiko og sannsynligheten for slike lekkasjeårsaker synliggjøres herunder.

Det kan ikke utelukkes andre lekkasjeårsaker heller, men det ble ikke påvist noen andre under min befarings.

Sluket er et plast sluk som normalt brukes til innvendig bruk.

Asfaltappen er lagt inn over slukkanten og er limt ned mot slukkanten.

Ved å løfte i pappen som er lagt inn over slukkanten, så kjennes denne ut som at den har god limheft mot sluket, og det ble ikke påvist gliper eller løs papp mot sluket hvor vann kan trenge inn under pappen.

Løsningen med limt papp mot sluket, er en egendefinert løsning og representerer neppe normal og god byggeskikk.

Sluket er laget av oljeholdig plast, og det finnes knapt noen limprodukter som holder tett mot sluket over tid. For å oppnå en varig og permanent tett løsning mellom takpappen og sluket, må pappen klemmes til sluket med bruk av klemring.

Konklusjon:

Det er på det rene at skadeårsaken skyldes utett taktekning på terrassegulvet.

Årsak til utettheter i taktekningen (asfaltappen), skyldes etter all sannsynlighet perforering av spiker som stikker ut på undersiden av treplatingene vendt ned mot asfaltappen. Det kan heller ikke utelukkes andre årsaker til utettheter i papptekningen.

Årsak til at spiker stikker ut, skyldes krymp i materialer, samt kort spiker som følge av begrenset tykkelse på materialene brukt til platingene. I stedet for spiker, skulle det normalt vært brukt skruer satt inn ovenfra, og i tillegg skulle det normalt vært brukt tilfarere i større/tykkere dimensjon slik at det hadde vært mere treverk å sette skruene i.

Planlagte utbedringstiltak må legges til grunn.

Utbedringsforslag:

Ifm denne rivningen utført av (skadefirma S.), så er det også revet opp i vindsperreduken som ligger over isolasjonen. Vindspærren er en del av luftesjiktet inne i konstruksjonen, se bilder under;

Som vist over, så er det i disse to sperrefakkene vindspærren er fjernet.

Etter min vurdering, er dette arbeid som må repareres av bygningsforsikringen eller (skadefirma S.) som fjernet vindspærren.

Slik jeg ser det, så skulle det normalt ikke være behov for å fjerne vindspærren. Dersom det stod vann oppå vindspærren under åpning av himlingen, kunne vannet blitt fjernet ved å stryke på undersiden av vindspærren slik at vannet rant ut i enden og ut i det fri.

Mitt løsningsforslag gjelder følgende utbedring på utsiden på takterrassen med å etablere ny vanntett taktekning på terrassen.

Takterrassen har rektangulær form og er på ca 17 m2 grunnflate.

Utbedringskostnadene for tiltak som nevnt over, ansettes følgende til **kr 92 000,- inkl. mva.**

Kjøper innhentet deretter følgende tilleggsuttalelse fra takfirma T. datert 16.12.20:

Her kommer svar til hva takstmann har skrevet:

Vi har i samråd med (byggmester M.) (som vi engasjerte i saken når det gjelder riving og oppbygging på nytt), kommet fra til at den beste og tryggeste måten dette skal gjøres på er å rive helt ned til bjelkelaget. Dette bør gjøres fordi firmaet (skadefirma S.), har tatt flere hull i vindsperreduken under inspeksjon for å avdekke eventuelt råteskader.

Det er heller ikke å anbefale å rive kun de nederste kledningsbordene på rekkverket, da vann kan trenge inn i hjørner å sprekke på panelbordene, og videre renne inn, og ned bak oppbrett på tekkingen.

Når innvendig mål er 20 m2 blir det med vertikaler/oppbrett ca 28 m2. Synes det er rett og rimelig at vi tar oss betalt for medgått vareforbruk, samt at vi har et vertikalt tillegg på selve utførelsen. Det tar lengre tid å tekke en vertikal kontra å tekke bare en ren flate.

Når det kommer til at det ikke er montert et overløpssluk på terrassen, har vi takbransjen satt et krav på at dette SKAL monteres, så sant det ikke er to stk uavhengige taksluk på taket fra før.

Vi i (takfirma T.) er heller ikke interessert i å gå på akkord med noen halvgode/ dårlige løsninger for at det skal spares penger her og der. Vi levere et kvalitetsprodukt fra A til Å, noe som også resulterer i at vi har svært få reklamasjoner etter oss. Dette gjelder også våre samarbeidspartnere.

I denne saken står takstmann/ forsikring helt fritt til å velge hvilken aktør som skal benyttes i jobben.

Selskapet forklarte følgende om selgers kunnskap:

Selger bodde i boligen i knapt et år før eiendommen ble videresolgt igjen. I løpet av dette tidspunktet har ikke Selger foretatt destruktive endringer eller oppusning av verandaen i sin eiertid. Selger hevder han har bedrevet alminnelig vedlikehold som rydding av verandaen og beising av plating. (...)

Selger har heller ikke merket seg avvik ved sluket i sin eiertid. Riktignok har selger utført generelt vedlikeholdsarbeid på treplatingen i sin eiertid, men kan ikke huske at han avdekket konkrete avvik ved sluket i den forbindelse.

Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger var utdannet tømrer, og erkjente å ha utført vedlikehold av det ufagmessige baderomssluket under plattingen. Uansett forelå det en vesentlig mangel, og tilbudet til takfirma T. måtte legges til grunn ved mangelsvurderingen. Det ble anført at kjøper hadde en berettiget forventning om at terrassedekket var fra 2011, idet det ble opplyst om nytt tak fra 2011.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 148 250, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter. Kjøper ba også Finansklagenemnda om å ta stilling til om det var grunnlag for å kreve å få dekket kjøpers advokatkostnader i saken.

Selskapet anførte at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det forelå teknisk uenighet mellom de sakkyndige om hva som var årsaken til lekkasjen, og det kunne ikke utelukkes at lekkasjen hadde oppstått i kjøpers eiertid, jf. avhl. § 2-4. Den innvendige lekkasjen ned i himlingen viste seg et annet sted enn sluket, og det kunne dermed ikke slås fast at utett sluk eller sluket i seg selv var lekkasjepunktet. Selger hadde ikke kjent til feil og mangler ved sluk eller terrasse. Forholdet utgjorde heller ikke en vesentlig mangel, idet kjøper måtte påregne at terrassen var fra byggeåret. Videre måtte takstmann K.s estimat legges til grunn som den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Kjøper hadde heller ikke krav på å få dekket sine advokatkostnader.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7, og at det på bakgrunn av boligens alder heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda finner ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 og viser her til sekretariatets vurdering og konklusjon, som tiltres.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har nemnda vært mer i tvil. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i bestemmelsen ikke kan anses oppfylt, og bl.a. vist til følgende:

Partene er uenige om utbedringsmetode og relevante utbedringskostnader. Sekretariatet har imidlertid ikke funnet grunn til å ta endelig stilling til hvilken utbedringsmetode som må legges til grunn for vurderingen, idet vi ikke har funnet dette avgjørende slik saken er dokumentert for oss. De relevante takserings- og utbedringskostnadene tilsvarer mellom 5,4 % og 7,3 % av kjøpesummen, og det kvantitative avviket ligger dermed over den veiledende grensen.

Spørsmålet blir om det foreligger tungtveiende kvalitative momenter som tilsier at avviket likevel ikke anses vesentlig.

Vi ser at terrassen ble gitt TG 1 ved salget, og at det ikke ble avdekket noen avvik ved takstmannens befaring. Dette kunne tilsi at lekkasje og ufagmessigheter gikk utover hva kjøper kunne forvente ved salget.

Imidlertid har nemnda i sin praksis lagt til grunn at bygningsdelens alder alene kan tilsi at utbedringsbehov likevel må anses påregnelig, selv om det ikke er opplyst om konkrete avvik ved salget. I denne saken var boligen 46 år ved salget, og vi kan ikke se at det ble gitt opplysninger som tilsa at kjøper hadde forventninger om at terrassedekket var oppgradert etter byggeåret. Vi ser at kjøper i tidligere korrespondanse har anført at terrassedekket var fra 2011, men sekretariatet kan ikke se at anførselen er opprettholdt i klagen til Finansklagenemnda. Riktignok ble det opplyst om ny taktekking fra 2011 ved salget, men vi kan ikke se at kjøper på denne bakgrunn hadde berettiget forventning om at også terrassedekket i den forbindelse ble oppgradert, selv om terrassen fungerer som tak for boligrom i etasjen under. Etter sekretariatets oppfatning måtte kjøper dermed ta høyde for at terrassedekket kunne være fra byggeåret, og 46 år ved salget. Terrassedekket hadde dermed nådd en alder hvor svikt og utskiftningsbehov måtte anses påregnelig.

Nemnda finner det imidlertid usikkert om det kan legges til grunn at kjøpers forventning til terrassedekket må ta utgangspunkt i byggeåret, dvs. en alder på 46 år. I motsetning til verandaene ved soverom i første etasje og stuen i annen etasje, som i tilstandsrapporten ble gitt TG 2 grunnet noe elde og skjevhet, fikk angjeldende terrasse TG 1 og en konkret merknad om ingen registrerte avvik. Selv om takstmannen ikke foretok noen konstruksjonsmessige inngrep – og dermed heller ikke sjekket sluket under terrassebordet – mener nemnda angivelsen av TG 1 for nettopp denne delen av bygningen gjør at 46 år vanskelig kan anses som referansenivået for kjøper. Det samlede opplysningsbildet – herunder bildene i salgsoppgaven av terrassen og informasjonen om taktekking fra 2011 – tilsier etter nemndas syn at kjøper kunne forvente en ca. ti år gammel terrasse. Det er uklart om taktekkingen fra 2011 direkte gjaldt terrassen, men terrassen fungerer reelt sett som tak for konstruksjonen under. Det var derfor naturlig for kjøper å sette disse to tingene i sammenheng. Nemnda kan for sin del ikke se at kjøper har frafalt anførselen om at 2011 måtte være referansenivået for terrassen, jf. også brev fra kjøpers advokat av 29.6.21 der dette understrekes.

Selskapet har anført at det er såpass usikkerhet omkring årsaken til lekkasjen at det ikke er sannsynliggjort at det er ufagmessighetene ved terrassen og sluket som har forårsaket den. Nemnda har på bakgrunn av de tre fremlagte rapportene funnet vurderingen noe krevende, men finner det sannsynliggjort at det foreligger slike ufagmessigheter ved tekking og sluket at terrassen må rives for å unngå flere lekkasjer. Nemnda viser særlig til at det er uomstridt at det er benyttet et sluk som er uegnet utendørs, jf. uttalelse fra firma T. av 12.12.19:

Det er benyttet et brukt baderomsluk med belegget forsøkt limet oppå klemring, samt fuget. Slike sluk er ikke egnet for å monteres ute, da det er av plast og med vannlås i. Det kan da fryse i stykker på vinterstid, og forårsake store materielle følgeskader.

I lys av at kjøper kunne forvente en ca. ti år gammel terrasse med TG 1 og ingen registrerte avvik, mener nemnda det er helt upåregnelig å måtte rive og etablere en helt ny terrasse for å forhindre lekkasjer. Under noe tvil har nemnda derfor kommet til at både det kvantitative og kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 148 250. Nemnda har merket seg at det er noe uenighet på dette punktet mellom firma T. og takstmann K. Sistnevnte mener utbedringen kan skje for ca. kr 92 000, noe som ifølge firma T.s tilleggsmerknad fra 16.12.20 kun vil være en halvgod løsning. Nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 125 000, jf. avhl. § 4-12. Det foretas da et visst fradrag for standardheving, samt tas høyde for enkelte av innvendingene til takstmann K. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Nemnda finner ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning i saken, all den tid mangelen anses å ligge utenfor selgers kontroll, jf. avhl. § 4-14 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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