

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-840

13.9.2021

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – feil ved el-anlegg, lekkasje i garasje, terrasse – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Bergen oppført i 1947 ble solgt "som den er" for kr 7 mill., og overtatt av kjøper 1.6.19. Det ble ved salget opplyst om flere feil, bl.a. om kjennskap til utettheter i gammel garasjevegg, vannansamling under skiferheller på terrassen, samt frostskafer. Det ble videre opplyst om oppgradering av det elektriske anlegget som var utført av faglærte. Etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved el-anlegget og lekkasje i garasjen. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, samt at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. Selskapet avslo kravet, og viste til at selger ikke var kjent med feil utover det opplyste, samt at det ikke forelå et vesentlig avvik. Selskapet erkjente senere at det var gitt uriktig opplysning om el-anlegget, og ga tilbud om prisavslag til kjøper for dette forholdet. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag inkl. takstutgifter kr 364 489.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje i garasje, avvik ved el-anlegg og terrassen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Bergen oppført i 1947.

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

Boligen har i tidsrommet 2014-2016 blitt godt oppgradert.

(...)

- Oppgradert elektrisk anlegg ca. 2016 med bl.a. nytt sikringsskap m.m.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2002. Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, etc., og oppga:

Da vi flyttet inn var det fuktproblemer i krypkjeller. Det er siden gravd opp og lagt drenerør på sør-vest og sør-øst fasadene både på hus og garasje. Dette ble gjort i 2006. Kjeller og garasje har siden vært tørr. Det ble drenert og lagt knotteplast mot vegg på hus og garasje. Det ble lagt drenering hele veien fra huset og ned til enden av garasjene dette året. Hele bakveggen på garasjen ble i 2012 etterisolert med 5cm isopor drensplater fra Sundolitt.

Selger opplyste at arbeid med dreneringen var utført av eier, som var ufaglært. Videre opplyste selger om "*fuktinnsig i gammel garasjevegg og gulv når man spyler under terrasse*". Det ble opplyst at faglærte bl.a. hadde utført arbeid på fasader og innsetting av vinduer, etterisolering/lufting av nytt tak og takvinduer. Arbeider ved el-anlegget var utført av N. Elektro og P. Elektro. Ufaglærte hadde utført arbeider ved ny terrasse med overbygg, tak over inngangsparti

og ytterste garasje mot hovedvei. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til arbeid utført av ufaglærte, og oppga:

Det er gjort betydelige oppgraderinger på hus og eiendom de siste årene, det som ikke er beskrevet gjort av faglært er utført av huseier.

I tillegg til egenerklæringsskjemaet hadde selger skrevet et vedlegg til egenerklæringen med opplysninger om den aktuelle boligen, hvor det bl.a. fremgikk:

Garasje mot vei er ombygget fra carport uten godkjenning i 2011 av eier og faglært person. Garasjer med flatt tak er isolert med 5cm isopor og påstøp (dobbelgarasje) og enkel garasje er isolert med ca 35cm isopor for å utjevne høydeforskjell mellom garasjetakene ca 2012. Bakvegg på alle garasjene er isolert med 5cm isopor drengsplater fra Sundolitt.

Det har ved noen tilfeller kommet fukt inn i nord-vest veggen i gammel enkel garasje. Dette har skjedd når det er rengjort ved spyling under terrasse. Denne veggen er også etterisolert på utsiden med 5cm isopor ned til bakkenivå (ca halve veggen). Det er sprekker og litt opphakkert gulv i gamle enkel garasje. Gulv i nyeste garasje (ytterst mot vei) er isolert med 5cm isopor og påstøp med ca 5-7cm armert betong.

Granittheller på deler av garasjetak har fått frostskafer (sprukket og løsnet fra limen), det blir her også en del kalkutslag som legger seg på noen av hellene pga vanninntrenging under hellene, dette har jeg fjernet med saltsyre.

Det er ikke lagt drenering under skiferheller langs nord-vest fasade mot gammel kjeller, da det kun ved ett tilfelle har kommet noe fuktighet inn i vestre hjørne, da det lå en del planker med presenning over som ledet vannet inn mot veggen.

Innvendig oppussing er utført av firma og egeninnsats.

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse på 15 m² oppført i trekonstruksjon med adkomst fra stue og kjøkken. Terrassebord mot bjelkelag og tretrapp mot skiferbelagt betongdekket over garasjer. Tett terrasse av trekonstruksjon med bølgeplast på tak.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normalt god konstruksjon. Vurderes ellers til TG 1.

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Nytt sikringsskap fra ca 2016. Arbeid utført på kjøkken: P. Elektro. Resterende arbeid utført av N. Elektro. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Bygning generelt - Garasje

Beskrivelse: Garasjer oppført med grunnmur av betong, og bindingsverk med utv. liggende kledning i front.

Isolert og fuksikret grunnmur. Støpt gulv mot grunn. Betongdekke (spenncon) over garasjer. Isolert konstruksjon. Takkonstruksjon over deler av garasjen. Taket er tekket med betongstein.

Sikringsskap i garasje 80 A. Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er registrert frostspreng i flere skiferstein mot betongdekket.

Ytterste del av grunnmur mot hovedvei er ikke isolert. Det er registrert riss og sprekker i grunnmur. Dette antas stabilt og uten betydning for konstruksjonen. TG 2

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.4.19, og overtatt av kjøper den 1.6.19.

Ifølge kjøper, ble det høsten 2019 avdekket flere feil ved boligen, herunder avvik ved det elektriske anlegget og lekkasje i garasjen.

Det ble fremlagt skadetakst fra takstmann E. datert 5.11.19. Ved takstmannens befarings ble det avdekket tegn til aktiv lekkasje og potensielt brannfarlig elektrisk anlegg. Det ble videre anbefalt å undersøke betongdekkets tetting over garasjene.

Kjøper kontaktet deretter takstmann S. for nærmere undersøkelser av takterrassen og lekkasjen i garasjen. Fra rapporten hitsettes:

Følgende forhold er observert:

FALLFORHOLD

Terrassegulvet har fall på 7-8 cm fra garasjeportene og til hagen mot vest. I utgangspunktet er dette bra fall, men ca. midt på terrassen er det store flate partier som fører til vannansamlinger på gulvet. Dette har ført til frostskafer på fliser og lim.

Overflater på flisene er også misfarget der hvor det i perioder står vann.

TEKKING

Det er ikke kjent om det er tekking eller membran under flisene, men der hvor det er frostskafer er det ingen synlig membran eller tekking.

FALL MOT VEGG

Mot nord er det innbygget passasje/gang mellom garasjen og huset. Terrassegulvet har fall mot denne vegg slik at det er saltutslag og fuktskafer innvendig i innbygget passasje/gang.

FLISLIM

En forutsetning for et bestandig resultat er at det ikke dannes riller eller hulrom i limsjiktet under flisen. Blir vann stående i disse hulrommene, blir resultatet at flisen før eller senere sprenges løs fra underlaget grunnet vannets ekspansjon på 10 % når det fryser.

I NS 3420 Beskrivelsestekster for bygg og anlegg er det beskrevet at utendørs konstruksjoner skal ha full kontakt mellom flis og festemasse over hele flisens anleggsflate.

Der hvor det var mulig å ta opp deler av frostskafer flis, er det riller og hulrom som samler opp vann. Dette er den direkte årsaken til skader på terrassegulvet.

LEKKASJER

Det er registrert flere lekkasjer inn i garasjene, men ved befarings ble det ikke avdekket eksakt hvor vann trenger inn.

Vurdering

Gulvet som her vurderes er ufagmessig utført og avviker fra de fleste anbefalinger i ovennevnte byggedetaljblad. Det er registrert at gulvet ikke har tilstrekkelig fallforhold. Der hvor det er mulig å ta opp del av frostskafer flis, er det registrert at det står vann i flislim og hulrom, og det ser ikke ut til å være membran under flisene. Kvalitet på fliser, flislim og fuger er ikke dokumentert, og det er ikke kjent om det er brukt produkter som er egnet til utvendig bruk.

Utførelsene som her vurderes medfører at gulvet får kort levetid, og det må påregnes at frost vil medføre ytterligere skader.

Utbedring

Flislagt terrassegulv er ufagmessig utført slik at det blir stående vann under flisene, og det må påregnes ytterligere frostskafer. Gulvet må derfor rives opp og flislegges på nytt. Underlaget må rettes av med egnet avrettningsmasse og det må legges membran. Avslutninger mot øvrige konstruksjonsdeler medfører at det er arbeidskrevende å få alle detaljer riktig utført. Vi anbefaller derfor at eksisterende gulv tekkes, og det legges nytt tregulv.

Estimerte utbedringskostnader ble beregnet til kr 309 150 inkl. mva.

Hva gjaldt det elektriske anlegget ble det foretatt befaring av B., som avdekket bl.a. ufagmessig installasjon av downlights i kjeller og feilplasserte rør. Det ble avdekket varmegang som følge av disse ufagmessige løsningene. Da forholdet medførte brannfare, ble det utbedret umiddelbart. Utbedringskostnadene utgjorde kr 25 396 inkl. mva.

Kjøper fremla uttalelser fra utførende elektrikere opplyst i egenerklæringsskjemaet, henholdsvis N. Elektro og P. Elektro:

Hei, N. hadde arbeid i stue og kjøkken og skiftet sikringsskap, vi hadde også en runde med festing/fjerning av diverse kabling i garasje og ute men har ikke godkjent installasjon som ikke er utført av N. elektro. Installasjon på bilder i rapporten som jeg ble tilsendt er ikke utført av N. Elektro.

Vi har sett på våre dokumenter vedrørende vårt arbeid i (adresse). Vi har kun utført arbeid i henhold til vedlagte faktura og samsvarserklæring. Dette var arbeid som ble utført på kjøkkenet i boligen. Det ble aldri helt ferdigstilt, da kunde ikke tok kontakt som avtalt. Vi har ikke gått over annet arbeid utført i boligen, og vi har heller ikke godkjent annet arbeid i boligen.

Ifølge selskapet hadde selger opplyst i egenerklæringsskjemaet at P. hadde utført elektrisk arbeid i forbindelse med ny garasje, kjøkken og stue. N. Elektro hadde utført arbeid med nytt el-skap og øvrig elektrisk i hus, garasje og bod. P. og N. Elektro hadde gått over alt av arbeid som selger har gjort. Selger hadde videre opplyst til selskapet at de ikke hadde hatt kjennskap til lekkasje i garasje.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet, jf. avhl. § 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at den aktuelle lekkasjen i garasjen ikke knyttet seg til opplysningen om fuktinnsig i "*gammel garasjevegg*". Det var ikke gitt noen opplysninger som tilsa at det skulle foreligge lekkasjeskader. Selger har videre gitt både ufullstendige og uriktige opplysninger om ufagmessige arbeider på el-anlegget i boligen. Hva gjaldt terrassens konstruksjon medførte dette en upåregnelig skaderisiko, som selger hadde opplysningsplikt om. Det ble videre anført at takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende ved sin befaring av terrassen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 364 489 inklusive takseringsutgifter.

Selskapet har delvis avvist kravet. Selskapet viste til at det ble opplyst om egeninnsats og sprekker i terrasse. Dette var en risiko kjøper hadde godtatt ved avtaleinngåelsen. Selskapet var av den oppfatning at forholdet ikke var et avvik fra det avtalte. Hva gjaldt el-anlegget ga selskapet et tilbud på kr 25 000 som fullt og endelig oppgjør.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Etter sekretariatets vurdering var det gitt en uriktig opplysning om ufaglært arbeid ved el-anlegget, jf. avhl. § 3-8. For de øvrige forholdene kunne ikke sekretariatet se at det var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til disse. Etter sekretariatets vurdering forelå det heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Selskapet har bekreftet at det ville følge sekretariatets vurdering.

Kjøper har klaget inn saken for nemndsbehandling.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte mangelfulle forhold ved terrassen eller lekkasjen i garasjen ut over det som er opplyst i salgsdokumentasjonen, jf. avhl. § 3-7. Det vises på dette punktet til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Hva gjelder takstmannens forhold, vises det til sekretariatets drøftelse:

Slik saken er dokumentert kan vi heller ikke se at takstmannens opplysninger er mangelfulle. Det fremgår av tilstandsrapportens forutsetninger at rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste detaljeringsnivå. Undersøkelsene omfatter videre kun de deler av konstruksjonen som er tilgjengelig for visuell vurdering.

I dette tilfellet har takstmannen gitt flere risikoopplysninger knyttet til forholdet. Det er som nevnt opplyst om frostspreng i flere skiferstein og forholdet er videre gitt TG 2, som vil si at det foreligger middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda bemerker for ordens skyld at partene er enige om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da det er gitt en uriktig opplysning om det elektriske anlegget.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør kr 364 489, som er 5,2 % av kjøpesummen. Nemnda legger etter dette til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Det siteres videre fra sekretariatets drøftelse:

Det kvantitative elementet er imidlertid som nevnt bare en del av den vurderingen man her må foreta. I den kvalitative vurderingen er det sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått. Sekretariatet anser ut fra risikoopplysningene om frostskader på og vannansamling under skiferheller over betongdekket til garasjen, og fuktinnsig i garasjen ved spyling under terrassen, at en vesentlig del av kostnadene må anses påregnelige og dermed er en risiko som er ført over til kjøper.

Det ble ikke gitt noen opplysninger om når terrassen over garasjen ble etablert, eller om det er foretatt noen oppgradering av denne. I mangel av andre opplysninger måtte kjøper forvente at terrassedekket var fra byggeåret. Det er således ventelig at det vil kunne oppstå utbedringsbehov av ulik karakter i årene fremover.

I tillegg til nevnte risikoopplysninger var bygningsdelen gitt TG 2. Dette tilsier at det ikke var upåregnelig at det kunne være påkrevd å utbedre terrassedekket innen kort tid.

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, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Som fremholdt av sekretariatet, har kjøper etter dette krav på prisavslag på kr 25 396 for mangelen knyttet til det elektriske anlegget, jf. avhl. § 3-8, jf. § 4-12. Selskapet har i e-post av 28.6.21 opplyst at de følger sekretariatets vurdering og kjøper har heller ikke klaget over utmålingen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).