

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-177

25.2.2022

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Feil ved 2 år gammel garasje – TG 1 – 3,95 % av kjøpesummen – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En enebolig i Indre Østfold kommune oppført i 1982 ble solgt "som den er" for kr 4,4 mill., og overtatt av kjøper den 25.7.18. Boligen ble markedsført med gjennomgående god standard, og det fremgikk at det i 2016 var oppført en garasje med overliggende terrasse i tilknytning til boligen. I tilstandsrapporten ble garasjen gitt TG 1, og takstmannen bemerket "*vanntilsig i garasjen*".

Ca. tre år etter overtakelsen avdekket kjøper fukt i overgang mellom støpt dekke og yttervegg på boligen. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, og at utbedringskostnadene ikke var tilstrekkelig store til å utgjøre et vesentlig avvik. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 173 876, samt forsinkelsesrente fra 11.8.21.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Indre Østfold kommune oppført i 1982.

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

Påkostet enebolig med ny-etablert boenhet – Garasje

(...)

Boligen holder en gjennomgående god standard og har gjennomgått store påkostninger de siste årene.

(...)

Ny isolert dobbel garasje med oven liggende terrasse

(...)

Garasje:

Garasje i forlengelse av huset på 43 kvm. Garasjen har god plass for 2 biler og har adkomst via aluminiums leddport m/ portåpner. Garasjen er fullisolert og oppført med leca vegger på støpt betong dekke. Stålplater i himling. Vindu i garasjen er fra 2010. I garasjen er det lagt opp til vann.

I tilstandsrapporten ble garasjen gitt TG 1. I rapporten fremgikk det bl.a. følgende om garasjen:

Det er bygget dobbel garasje i tilknytning til boligen i 2016

(...)

Garasje

Beskrivelse: Gulv med støpt betongplate. Vegger i malt Leca. Stålplater i himling. Vindu fra 2010. Lagt opp til vann. Elektrisk leddport i aluminium.

Tilstandsvurdering: Vanntilsig i garasjen TG 1

I tilstandsrapporten beregnet takstmannen et fradrag på kr 550 000 i boligens tekniske verdi som følge av alder, utidsmessighet, tilstandssvekkelser mm.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2016. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på garasje, krysset selger av "*Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*". Videre opplyste selger at det var "*Bygget ny garasje og carport, arbeid utført av faglært men privat*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.5.18, og overtatt av kjøper den 25.7.18.

Den 1.5.21, i forbindelse med bytte av kledning på huset, avdekket kjøper fukt i ytterveggen mot garasjen. Kjøper åpnet opp et hull på ca. 10 x 10 cm, for å se om fukten hadde kommet seg inn til trevirket. Han avdekket da at bunnsvill var fuktig, og at nedre del av isolasjonen var våt. Kjøper plastret og teipet igjen hullet for å unngå videre skade. Det ble fremlagt bilder av skaden.

Kjøper reklamerte til selskapet den 18.5.21.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann R.:

Konklusjon

Det er ikke membran i støpt dekke over garasje og det trekker fukt inn i overgang støpt dekke og yttervegg bolig. Dette må utbedres for å forhindre videre fukt/råteskader. Det må legges membran på støpt dekke som føres opp på vegg bolig, videre beregnes det å legge tilfarer i imp treverk med til-tak plater for å etablere fall ut fra balkong, videre legges gulv med balkongbord oppå dette, (dette for å beskytte membran) Det må lages nytt rekkverk rundt hele balkongen som festes på utsiden for å ikke punktere membran.

(...) Hendelsesforløp/orientering: Eier oppdaget ved overtakelse av bolig at det var brukt Bytylbånd/Sealstrip teip mellom støpt dekke på terrasse og vegg

(...) Skadeårsak: Støpt dekke er støpt rett mot yttervegg/asfaltvindtettplate på bolig. Det er ingen kapilærbrytende sjikt mellom bolig og støpt dekke. Støpt dekke har heller ingen membran og dekket vil trekke til seg fukt som senere trenger inn i vegg mot bolig og forårsake råteskader. Det er dårlig fall på støpt dekke og det registreres ca 2 cm fall på 7 metter, dette kan føre til at overflatevann renner mot vegg ved spesielle værtyper og ved snøsmelting.

Tilstand skadet del: På befaring registreres det råde i 2" x 2" utlekking mot støpt dekke. Det er ikke registrert noen skader ellers i bygningen.

(...) Det er lagt en type bytylbånd/ Silstrip bånd som er teipet fast til støpt dekke og opp på vinsperre. Det var denne som forsikringstaker oppdaget tidlig at løsnet fra støpt dekke. Denne teipen er ikke beregnet for denne type bruk, og med denne konstruksjonen ha liten nytte.

Takstmann R. estimerte utbedringskostnadene til kr 173 876.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at garasjen ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Utbedringskostnadene utgjorde ca. 3,95 % av kjøpesummen. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 173 876, og forsinkelsesrente fra 11.8.21.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Selskapet viste til opplysningene om at kjøper ved overtakelsen så at det var brukt Bytylbånd/Sealstrip teip mellom terrasse og vegg, samt at kjøper "*tidlig*" oppdaget at denne teipen løsnet fra støpt dekke. Selskapet har videre bestridt at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det kvantitative avviket var for

lavt, og selskapet viste videre til at utbedringsmetoden som var lagt til grunn ville utgjøre en standardheving. Selskapet har presisert at det ikke var selger som hadde stått for oppføring av garasjen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at det ikke forelå et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet feil ved en garasje oppført i 2016.

Nemnda kan ikke se at selskapets anførsel om at det er reklamert for sent kan føre frem, jf. avhl. § 4-19. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at kjøper ikke har reklamert innen rimelig tid etter at avtalebruddet ble eller burde ha blitt oppdaget. Reklamasjonsfristen startet etter nemndas skjønn å løpe 1.5.21 da kjøper avdekket fukt i ytterveggen mot garasjen, og reklamasjonen er fremsatt 18.5.21. Nemnda kan ikke se at reklamasjonsfristen startet å løpe allerede da den nevnte Bytylbånd/Sealstrip-tapen løsnet.

De nødvendige utbedringskostnadene er opplyst å være kr 173 876, noe som utgjør 3,95 % av kjøpesummen. Dette er i det nedre sjiktet av den veiledende vesentlighetsterskelen som ble lagt til grunn i Rt. 2010 s. 103.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, vises det til sekretariatets drøftelse:

Det er her tale om en bolig fra 1982. Det var opplyst at det i 2016 var bygget dobbel garasje i tilknytning til boligen. I egenerklæringsskjemaet krysser selger av for at arbeidet var utført ved "faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad", men presiserte i kommentarfeltet at arbeidet var "utført av faglært men privat". I tilstandsrapporten ble garasjen vurdert til TG 1, og takstmannen bemerket "vanntilsig i garasjen". Det legges til grunn at den aktuelle garasjen var to år gammel på kjøpstidspunktet og fem år gammel da skaden ble oppdaget.

Sekretariatet har funnet vurderingen noe tvilsom, men har etter en samlet helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. I nemnds- og rettspraksis er det stilt høyere krav til utbedringskostnadenes størrelse når det gjelder mindre sentrale bygningsdeler som en garasje – slik tilfellet er her – enn for eksempel ved lekkasjer i oppholdsrom, jf. nemndas bemerkninger om dette i FinKN 2015-492. Se også til sml. FinKN 2017-403 (4,6 %) og FinKN 2017-239 (4 %). Etter det sekretariatet forstår, er skadene begrenset til overgangen mellom støpt dekke og boligens yttervegg. Det er her også tale om en bolig fra 1985, og det kan tenkes å foreligge en noe forhøyet risiko knyttet til overganger mellom eldre og nyere bygningsdel. Utetthetene har etter det sekretariatet forstår heller ikke medført større følgeskader på bygningen.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger mangelsansvar etter § 3-9 andre pkt.

Nemnda bemerker at sekretariatet her har trukket frem de relevante forhold for vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I likhet med sekretariatet, har nemnda funnet saken vanskelig, men nemnda har for sin del under tvil kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på at garasjen var gitt tilstandsgrad 1 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Dette er den nest beste tilstandsgraden, og anvendes der takstmannen finner svake symptomer på tilstandssvekkelse. Det var opplyst at det var vanntilsig i garasjen, noe som isolert sett er en risikoopplysning. Slik nemnda ser det, nøytraliseres risikoopplysningen i stor grad av tilstandsgraden. Sett i lys av

tilstandsgraden, garasjens alder og at den var opplyst oppført av faglærte, var det etter nemndas skjønn ikke påregnelig at det på kort sikt ville være nødvendig med utbedring av forhold ved garasjen. Det var riktignok i egenerklæringsskjemaet opplyst at garasjen var oppført *"privat utført av faglært"*, noe som taler for at det ikke var et firma som hadde utført arbeidene. Det kunne følgelig ikke påregnes at en eventuell reklamasjon kunne fremsettes mot en profesjonell part. Kjøper kunne imidlertid forvente at arbeidene var fagmessig utført.

Det fremgår av skaderapport innhentet av kjøper at mangelen består i at det ikke er membran i støpt dekke over garasje, noe som medfører at det *"trekker fukt inn i overgang støpt dekke og yttervegg bolig"*. Det er også noe dårlig fall på det støpte dekket, noe som kan føre til at overflatevann renner mot boligens vegg ved spesielle værtyper og snøsmelting. Mangelen har følgelig også konsekvenser for boligen som sådan, og nemnda kan ikke se at nemndspraksis knyttet til mangler ved mindre sentrale bygningsdeler er fullt ut sammenlignbare med den foreliggende saken.

Selv om utbedringskostnadene kun utgjør 3,95 % av kjøpesummen, har nemnda altså under tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i den foreliggende saken.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda har etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 150 000 da det må gjøres et visst standardhevingsfradrag for etablering av treplating, noe det ikke var tidligere. Det er også krevd forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2, og kravet tas til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).