

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-421

9.5.2022

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved drenering – lekkasje fra terrasse – takstansvar – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Enebakk kommune oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 3,75 mill. og overtatt av kjøper den 8.12.20. Det ble opplyst ved salget at det over garasjen var en overbygget takterrasse. I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at terrassebord, rekkverk og takpapp på garasjetaket ble byttet i 2016 ved egeninnsats og ved hjelp av tømrer. I egenerklæringsskjemaet ble det også opplyst at garasjetaket var utett innerst mot huset, og at det var fukt i garasjen. Terrassen og garasjen ble gitt hhv. TG 1 og TG 3, og for øvrig ble dreneringen gitt TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at garasjetaket var utett, og at dette hadde medført fuktskader i garasjen. Det ble også oppdaget at dreneringen var lagt feil i et område ved garasjen, og at dette sammen med uheldige terrengforhold også medvirket til fuktproblematikken. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at fuktproblemet var kjent for kjøper ved salget, at det ikke ble gitt mangelfulle opplysninger, samt at det ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger om dreneringen i tilstandsrapporten, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 375 175, krav om erstatning for advokat- og takseringskostnader kr 81 000, samt forsinkelsesrenter fra 11.7.21.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Enebakk kommune oppført i 1988.

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

Hovedterrassen er på hele 70 kvm, med gode solforhold. (...)

(...)

UTEOMRÅDER

Boligen har en stor takterrasse over garasjen på ca 70 kvm. med adkomst både fra hagen og stua. (...) Begge har utsikt over nabolaget, og fikk nytt dekke og rekkverk i 2016.

Huset er nymalt utvendig, og har fått ny murpuss denne sommeren (...)

(...)

ADKOMST

Oppkjørselen er asfaltert, med gode biloppstillingsplasser foran og ved siden av garasjen. Garasjen har motorisert port og god plass til bil og oppbevaring. Det er mulig å gå inn i huset under tak via dør i garasjen hvis man benytter inngangen i sokkeletasjen (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

KONKLUSJON TILSTAND

Enebolig bygget i 1988. Vedlikehold og oppussing er utført. Nytt bad i 2017. Noe behov for oppussing. Det er gitt tilstandsgrad 2 på drenering, vegger mot grunn, yttervegger, vinduer, terrasse/balkongdør, trapp, etasjeskillere, vaskerom, kjøkken, gulv og VVS (rørøpplagg) grunnet alder/noe bruksslitasje. Tilstandsgrad 3 er gitt på takkonstruksjoner og garasje grunnet behov for utbedringer.

(...)

DRENERING

Beskrivelse: Drenering fra byggeår.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstandsgrad satt ut fra alder.

TG: 2

(...)

DRENERING, BEARBEIDET TERRENG

Beskrivelse: Fungerende avrenning rundt boligen ved nedbør og snøsmelting iflg. eier. Det bemerkes på generelt grunnlag at overvann alltid bør ledes vekk fra bygninger.

(...)

BALKONGER, TERRASSER OL.

Beskrivelse: Utgang fra stue til sørvendt terrasse på ca. 70 m². Utgang fra kjøkken til østvendt balkong på ca. 10 m². Tredekke. Gode solforhold og fin utsikt.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal elde og slitasje ut fra alder.

TG: 1

(...)

BYGNING GENERELT – GARASJE

Beskrivelse: Garasje oppført som en uisolert murkonstruksjon. Vegger i lettklinkerblokker. Støpt dekke. Motorisert leddport. flatt tak som fungerer som terrasse for boligen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Garasje med behov for utbedringer. Én bærebjelke er lagt feil. Sprekker i mur. Tegn til lekkasje fra terrasse.

TG: 3

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015 og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger opplyste bl.a. om "*Fukt i garasje, ikke helt tett tak der innerst mot huset*", "*Utett garasjetak*", samt at: "*Terrassebord og rekkverk byttet på begge terrasser/verandaer i 2016. La da ny takpapp på garasjetak, under terrasse (...)* Egeninnsats og svigerfar/far som er tømmer".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.9.20, og overtatt av kjøper den 8.12.20.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt i garasjehimlingen. Forholdet ble meldt inn til kjøpers bygningsforsikring, og inspektør D. befarte boligen. Fra skaderapporten hitsettes:

HVA FORÅRSAKET SKADEN, OG HVORFOR?

Utett terrasse. (Kjøper) forteller at han tok over huset i desember 2020. Umiddelbart oppdaget han fukt i himlingen i garasjen. Det har bare blitt verre og verre, og spesielt nå ved snøsmelting så renner alt ned. Dette bærer preg av å ha vært utett lenge da bjelkene er svært preget av fukt. Her er det utett membran under

terrassen som er årsaken. (Kjøper) forteller at tidligere eier skal ha byttet dekket under for mindre enn 5 år siden, men er også usikker på om dette ble gjort via firma.

(...)

SKADEOMFANG

Hele himlingen et våt, gips, isolasjon og bjelker er svært vått.

(...)

OPPSUMMERING

Lekkadje fra utett terrasse. Vannet renner ned i underliggende garasje. Her er dreneringen også dårlig ettersom det er vanninntrengning fra vegg. Det er tydelig at dreneringspappen ikke er lagt høyt nok over terreng

Kjøper har forklart at bygningsforsikringen ikke dekket skadene. Kjøper har lagt frem korrespondanse med inspektør D., som forklarte at han ved visuell besiktigelse så at dreneringspappen lå under terrenget, og dette var en *"åpenbar feil"*. På spørsmål fra kjøper om takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten skulle ha oppdaget dette, svarte D.: *"Ja, det vil jeg si"*.

Kjøper kontaktet deretter takstmann E., som beregnet utbedringskostnadene for terrassen til kr 257 974 inkl. mva. og kostnader ved dreneringen til kr 87 201 inkl. mva. Fra rapporten hitsettes:

SKADEFORLØP

(...) Takterrasse på 70 m², beliggende over integrert garasje. Terrassegulvet er tekket med papp og kledd med terrassebord og det opplyses at terrassen ble pusset opp i 2016 med ny papp. Ved besiktigelsen er deler av himling i garasje revet og det er synlige fuktmerker i sponplategulv som ligger under pappen. Takpapp har en forventet levetid på 30 år og kjøper bør kunne forvente at pappen oppfylte sin funksjon med å holde tett for overflatevann og nedbør. Ved kontroll av selve terrassegulvet avdekkes det at det ikke er lagt riktig fall på gulvflaten. Det er krav til fall på flate tak med minimum 1:40. Dette betyr at det skal være 1cm fall pr 40 cm lengde på taket. Ved besiktigelsen registreres det fall på 35mm over en lengde på 160 cm og det er mindre fall enn det som er kravet. Viktig at overflatevann ledes bort fra konstruksjonen. (...)

Ved yttervegg under terreng til garasjen er det synlige vanndammer på innside av konstruksjonen. Det ble foretatt fuktsøk av ytterveggen med å ta referanseverdi av grunnmuren over terreng og det avdekkes vesentlig mer fuktighet i ytterveggen under terreng. På utsiden av grunnmur er det synlig grunnmursplast i trappeoppgang men platen mangler topplist. Det er også synlig at det er utført et forsøk på tiltak for å minimere fuktinntrengning da det er støpt en oppkant med murmørtel som dekker over grunnmursplaten. Det antas at selger har vært klar over vanninntrengning og forsøkt å utbedre dette ved støpe igjen grunnmursplaten. Det er også godt synlig at terrenget har fall inn mot garasjeveggen i dette området og det bemerkes at terrenget skal ha fall ut fra konstruksjonen for å hindre unødig slitasje på drenering og konstruksjon som følge av smeltevann og overflatevann som ledes mot bygningen.

(...)

TILTAK- OG REPARASJONSBEKRIVELSE

Terrasegulv, papp, sponplater og rekkverk til terrasse må demonteres. Gulvet må fores opp med riktig fall og nye sponplater, ny papp, nye terrassebord og nytt rekkverk monteres. Det må monteres en avfukter inne i garasjen for å tørke opp bjelkelaget, før dette isoleres og kles med gips. Utvendig betong trapp langs garasjevegg pigges opp og terrenget graves ut før ny grunnmursplast monteres. Det fylles tilbake med drenerende masser og det må etableres fall på terreng ut fra garasjeveggen. Ny trapp støpes.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten overså at drenspappen lå under terreng, og at dette var en åpenbar feil som takstmannen skulle ha avdekket. Takstmannen skulle også ha reagert på andre feil ved dreneringen, samt at det var feil fall inn mot garasjeveggen. Videre skulle takstmannen avdekket at det var feil fall på terrassegulvet. Selger hadde gjort tiltak mot fuktinntrengning uten at dette ble videreformidlet ved

salget. Videre foreligger det en vesentlig mangel. Utbedringskostnadene utgjorde ca. 10 % av kjøpesummen, og den nærliggende tolkningen av salgsopplysningene var at det var påregnelig med kostnader knyttet til garasjen, men at en fagmann hadde vurdert den overliggende konstruksjonen som i god stand, slik at utgifter knyttet til denne ikke var påregnelig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 for utbedringskostnadene på kr 375 175, advokat- og fagkyndigkostnader på kr 81 000, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 11.7.21 etter rentel. § 2.

Selskapet har anført at forholdet var kjent for kjøper, jf. avhl. § 3-10, jf. § 3-1, subsidiært at det ikke var grunnlag mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Ved salget ble det opplyst at terrassekonstruksjonen var utett og om tegn til lekkasje ned til garasjen (TG 3). Opplysningene om terrassen måtte leses i sammenheng med opplysningene om garasjen. Selskapet har bestridt at selger utførte tiltak i forbindelse med dreneringen, og har vist til en rekke retts- og nemndsavgjørelser som viste at utbedring av over 30 år gammel drenering ikke utgjorde en mangel. Innvirkningsvilkåret var ikke oppfylt, og det foreligger heller ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet anså det ikke sannsynliggjort at selger selv kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Videre kunne ikke sekretariatet se at takstmannen måtte kjenne til de mangelfulle fallforholdene på terrassen, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet var riktignok enige med kjøper i at takstmannens undersøkelser av dreneringen var mangelfulle, men kom til at opplysningssvikten på dette punktet ikke ville virket inn på avtalens innhold, jf. avhl. § 3-7 andre pkt. Sekretariatet konkluderte videre med at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum eller etter avhl. § 3-7 for selger. Det vises her til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn.

Nemnda har funnet spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-7 for takstmannen noe mer krevende.

Terrassen er i tilstandsrapporten gitt TG 1, hvilket neppe er dekkende for den reelle tilstanden. Samtidig er det eksplisitt angitt at det er tegn til lekkasje fra denne terrassen, men forholdet er anmerket under garasjen – som er gitt TG 3. Det er det samlede opplysningsbildet som er avgjørende, og nemnda anser at takstmannen samlet sett har opplyst om det som kunne forventes ut fra undersøkelsesnivået for så vidt gjelder terrassen. At terrassen ble gitt TG 1 er uheldig, men ikke avgjørende i relasjon til avhl. § 3-7. Nemnda er enig med sekretariatet i at måling av fallforholdene på terrassen ikke var noe som kunne forventes.

Når det gjelder dreneringen, har sekretariatet i sin vurdering lagt til grunn at undersøkelsene som takstmannen foretok må betegnes som mangelfulle. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Vurdering av dreneringens tilstand og av terrengforholdene inngikk i mandatet, og slik vi oppfatter D. og E. var det lett å se at dreneringen ikke var avsluttet korrekt mot terrenget. Det at dreneringen ligger for lavt og at det mangler topplis/kantlist/klemlis er forhold som takstmenn normalt vil påpeke ved utarbeidelse av tilstandsrapport. Når terrengforholdene var slik at vann ville ledes mot veggen, fikk takstmannen etter vårt skjønn en særlig oppfordring til å undersøke dreneringens beskaffenhet. Vi har derfor kommet til at takstmannen skulle ha opplyst om disse forholdene og risikoen disse innebar med tanke på fuktproblematikk, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Utgangspunktet for reglene om takstansvar er at det ikke er tilstrekkelig at takstmannen burde ha avdekket forholdet. For at det skal foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om

identifikasjon mellom selger og takstmann må det foreligge en klanderverdighet som kan betegnes som grov uaktsom. Sekretariatet har i sin vurdering ikke eksplisitt omtalt graden av klanderverdighet, men nemnda antar at det sentrale momentet er at to sakkyndige har uttalt at det var enkelt å se at dreneringen ikke var avsluttet korrekt mot terrenget. Nemnda har for sin del vært noe i tvil på dette punktet, men kan ikke se at selskapet i noen særlig grad har imøtegått den påståtte synligheten av feilen. Det er heller ikke fremlagt noen uttalelse fra takstmannen selv, hvilket hadde vært ønskelig. Når to sakkyndige mener forholdet må anses som godt synlig finner nemnda å måtte legge dette til grunn. Så lenge dette også er en del takstmannens konkrete oppdrag i henhold til tilstandsrapportens forutsetning, må mangelfull anmerkning på dette punktet også ses på som en såpass alvorlig feil at det foreligger så høy grad av klanderverdighet at vilkåret etter avhl. § 3-7 er oppfylt.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at innvirkningskriteriet uansett ikke kan anses oppfylt, og vist til følgende:

Samtidig foreligger det omstendigheter som gjør det lite sannsynlig at de mangelfulle opplysningene om feilene ved dreneringens utførelse i det aktuelle området ved garasjen hadde virket inn på kjøpet, jf. avhl. § 3-7 andre pkt. Ved salget ble garasjen gitt TG 3, og takstmannen skrev at garasjen hadde behov for utbedringer. Det ble opplyst om fukt i garasjen grunnet utett tak, sprekker i grunnmuren og i trappen, samt at garasjemuren buet innover og at en bærebjelke i garasjen var lagt feil. Det må altså ha fremstått klart for kjøper at det var behov for større utbedringsarbeider knyttet til garasjen som dreneringen var lagt mot, og dreneringen var også fra byggeåret 1988 (TG 2).

Også dette spørsmålet har nemnda funnet noe vanskelig. På den ene siden er utbedringskostnadene for dette forholdet ikke helt ubetydelig, og ved tvil om noe kan ha påvirket budets størrelse skal selger som utgangspunkt bære bevisbyrden. På den andre siden ble dreneringen gitt TG 2 og opplyst å være fra byggeåret 1988. Nemnda er også enig i at det ble gitt adskillige risikomomenter for garasjen, men er noe usikker på hvor tett kobling det er mellom disse og feilen knyttet til dreneringen. At garasjen har svekkede konstruksjoner og dessuten lekkasje fra terrassen over, innebærer ikke det samme som at dreneringen rundt også har svakheter. Etter en samlet vurdering, og hensyntatt den omvendte bevisbyrden som gjelder på dette punktet, finner nemnda at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 også må anses oppfylt.

Kjøper har krevd kr 87 201 inkl. mva. i prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedring av dreneringen. Nemnda finner at det må foretas et visst fradrag for den standardheving som ligger i at utbedring innebærer at dreneringen på enkelte steder nå blir fornyet. Prisavslag settes skjønnsmessig til kr 60 000 inkl. mva. Omkostninger til sakkyndige rapporter inngår i prisavslaget.

Kjøper har videre krevd erstattet kr 81 000 i utgifter til advokat. Mangelsforholdet anses å ligge innenfor kjøpers kontroll etter avhl. § 4-14, og utgiften anses dokumentert på kjøpers hånd selv om timelister ikke er fremlagt. Erstatningen må likevel utmåles forholdsmessig ettersom kun det minste mangelskravet har ført frem. Nemnda finner at erstatningen passende kan settes til kr 20 000. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).