

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-554

23.6.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Lekkasje fra terrasse – 3,5 % av kjøpesummen – avhl. § 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Nordre Follo kommune oppført i 1974 ble solgt "som den er" for kr 7 mill., og overtatt av kjøper den 12.1.19. Ved salget ble det opplyst at terrassen hadde ny treplattning og rekkverk fra 2013, med dobbel membran under tregulv. Terrassen ble gitt TG 2 på grunn av lavt rekkverk. Selger opplyste i egenerklæringen at arbeider med terrassen var utført av faglærte. Nærmere to år etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktgjennomslag fra terrassen og ned til etasjen under, og det ble bl.a. avdekket fall mot det innvendige hjørnet hvor det var konstatert lekkasje og svakheter i membran. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og viste blant annet til at det var svært upåregnelig å måtte gjøre store arbeider på terrassen, da det var opplyst om faglært arbeid i nyere tid. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at mangelen ikke var vesentlig. Det ble bl.a. vist til at opplysningene ved salget tilsa at det ikke var upåregnelig med oppgraderinger og utskiftninger på terrassen, og at selger hadde opplyst at de ikke hadde oppdaget ytterligere lekkasje etter at skadene ble fagmessig utbedret i 2013. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 245 300, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter 7.12.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra terrasse, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i kjede i Nordre Follo kommune oppført i 1974.

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

Flott, tidsriktig enebolig i kjede (...)

Standard

(...)

Stue:

(...) Utgang til en solrik terrasse på ca. 59 kvm gjør det fristende å ta med seg måltidet ut.

Kort om eiendommen

Innhold:

Meglers presentasjon:

(adresse) er en flott, tidsriktig enebolig i kjede over to plan (...) Boligen har utgang fra stue til en solfylt, sydvestvendt terrasse på ca. 59 kvm (...). Boligen har blitt dels oppgradert i senere tid. Første etasje har gulv fra 2013, mens de fleste innvendige overflater ble malt samme år. (...)

(...)

Boligen gir et godt inntrykk (...)

Kvaliteter/oppgraderinger/teknisk:

(...)

- Herlig terrasse på ca. 59 kvm.

- Terrassen ligger sydvestvendt.

Flere bilder av terrassen var inntatt i salgsprospektet.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende om "*Balkonger, terrasser ol.*" (TG 2):

Beskrivelse:

Sydvestvendt balkong/ terrasse i 1. etasje med adkomst fra stue på ca. 59 m²

Hellelagt platting i underetasjen på ca. 31 m².

Steinlagt inngangsparti på ca. 25 m².

Ny treplatting og rekkverk i 2013. Det er 2x membran under tregulvet.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger og rekkverk er kontrollert. Høyden på deler av rekkverk er på 0,84 m, kravet til høyde på rekkverk ved balkonger er 1,0 m.

I egenerklæringen har selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2013, og det ble svart på bl.a. følgende spørsmål:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

"Nei."

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

"Ja. Lekkasje i terrassegulv, råtne bekledningsbord."

10. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

"Ja, kun av faglærte."

Firmanavn: "I., K. Blikkenslageri, JL. AS."

Redegjør for hva som er gjort og når: "I. har byttet utvendig bekledning på gesims, deler av vegg mot terrasse samt mellom vinduene på vestveggen. I tillegg byttet takdekket på bodtak samt byttet beslag på hus- og bodtak. JL. AS lagt ny dobbel membran på terrasse. K. Blikkenslageri byttet terrassebord/gjerde på terrasse."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.11.18, og overtatt av kjøper den 12.1.19.

Ifølge kjøper oppdaget de i november 2021 fuktgjennomslag fra terrasse i første etasje og ned til etasjen under. Fuktgjennomslag forekom i bakkant av terrassen, inn mot tilstøtende bod og murvegg mot nabo. Etter å ha tatt opp et par terrassebord, oppdaget kjøper at det lå mye vann i hjørnet av terrassen. Kjøper kontaktet JL. AS, som hadde utbedret tidligere lekkasje på terrassen i selgers eiertid, for en befaring. Ifølge kjøper ble det under befaringen også blant annet oppdaget at det var skåret hull i membran ved terrassedør, og at JL. AS på bakgrunn av dette opplyste at det måtte ha blitt byttet terrassedør etter at han la ny membran. Det ble reklamert overfor selskapet den 16.11.21.

Kjøper innhentet en rapport fra takstfirma T. datert 30.11.21:

Det ble observert at terrassen er tenkt konstruert med fall mot øst. Dvs. vekk fra hagen og rundt boden.

På befaring ble det observert at det nå er fall mot det innvendige hjørnet hvor det er lekkasje så vanne samler seg der. For at vannet skal renne ut mot øst må vannstanden vær over 3,5 cm. Dvs. at det vil bli stående vann inni hjørne på ca. 35 mm som avtar inn mot husveggen før det renner mot øst/terreng.

Det er i innvendig hjørne hvor det ble observert skader og lekkasjer fra undersiden i svalgangen. Videre er det funnet lekkasje ved adkomsten/trappen til svalgangen som har ført til skader i boden under terreng mot øst.

Membranen som er lagt under terrassebordene av impregneret materialer har flere svakheter. Det er ikke tett overgang fra vegg til membran og blekk som skulle tette skjøten ved og ha blitt slisset inn eller overdekket, her kommer det ned vann om det renner nedover veggen eller vannstanden blir for høy. Ved terrassedør har man kappet membranen rett av under terskelen og den er ikke lagt på riktig måte. Eier informerer om at terr. døren er trolig montert etter at membran ble lagt. Det ble videre funnet ved nedgang til svalgang at membran ikke har festet inn til veggen eller slisset inn som den skal.

Det ble under befaring utført fuktmålinger under terrassen (svalgangen) og inni boden. I osb platene under terr. ble det målt fullt utslag på fukt. 100 %. (Vektprosent over 26 %). (fibermetning) Fuktmålingene viser at treverket er vått. Det finnes fritt vann til stede, og gode forhold for sopp, råte og mugg. Inni boden ble det utført flere fuktmålinger hvor høyeste ble målt til 100 %. (Vektprosent over 26 %). (fibermetning) Fuktmålingene viser at treverket er vått. Det finnes fritt vann til stede, og gode forhold for sopp, råte og mugg. Det var flere målinger som viste over 40 %.

Omfanget av fuktskadene som ble observert er hovedsakelig i svalgangen og inni boden. Det var ingen adkomst til å måle fukt under terr. dør. befaringsdag uten og gjør destruktive inngrep. Det er ikke tatt med eventuelle skader som er over innredete rom siden eier ikke har sett noen fukt, det må spesielt sjekkes ved terr. dør under utbedring. Dette vil eventuelt føre til økte kostnader.

Konklusjon:

Det er feil fall på terrassen som fører til at det blir stående større mengder vann opp membranen, dette sees som en feilkonstruksjon siden vanne skal renne av membranen og føres til terreng, siden dette ikke er tilfellet har det ført til skader på underliggende konstruksjoner. Membranen har funksjonssvikt så det lekker ned til underliggende etasje. Skader må stoppes og utbedres før følgeskadene også svekker den bærende konstruksjonen.

Faktura fra JL. AS datert 21.6.14 på kr 13 168 for hylser rundt rekkverkstolper og terrassetekking lå vedlagt rapporten. De totale utbedringskostnadene ble i rapporten beregnet til ca. kr 229 500. Kjøper betalte i henhold til fremlagt faktura kr 15 800 for rapporten fra takstfirma T.

Ifølge selskapet har selger opplyst til dem at de ikke hadde oppdaget ytterligere lekkasje etter at skadene ble fagmessig utbedret i 2013.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det var svært upåregnelig å måtte gjøre store arbeider på terrassen, da det i salgsdokumentene var opplyst at faglærte hadde utført arbeid på terrassen i nyere tid. Det var ikke påregnelig at membran som kun var åtte år gammel hadde funksjonssvikt, særlig ikke når det var opplyst om dobbel membran og at arbeidet var utført av faglærte. Videre ble det bl.a. vist til at membran ikke var lagt på riktig måte. Utbedringskostnadene var over den kvantitative grensen oppstilt av Høyesterett.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på totalt kr 245 300, som tilsvarte utbedringskostnadene (kr 229 500) og utgifter til takstmann (kr 15 800). I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 7.12.21, jf. rentel. § 2 .

Selskapet har anført at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det kvantitative og kvalitative vesentlighetskravet var ikke oppfylt. Utbedringskostnadene på 3,28 % var under nedre sjikt av den veiledende terskel fastsatt av Høyesterett, og det var ikke riktig å innta takstutgiftene i den kvantitative vurderingen. Det ble

også vist til at enkelte av terrassens komponenter, herunder treplattung, rekkverk og membran var fra 2013, og at terrassen ble gitt TG 2 ved salget med opplysning om en tidligere lekkasje.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble særlig lagt vekt på at det i salgsdokumentasjonen ikke var gitt risikoopplysninger om terrassen, og at det var opplyst om faglært utbedring kort tid før salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra en terrasse.

Utbedringskostnadene er opplyst å være kr 245 300 inkludert takstkostnader, noe som utgjør cirka 3,5 % av kjøpesummen. Dette er i det nedre sjikt av hva som kan anses å oppfylle det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen. Foranlediget av selskapets anførsler i nemndsansmodningen, bemerker nemnda at den finner det riktig å medta nødvendige takstutgifter i utbedringskostnadenes størrelse, jf. bl.a. FinKN 2012-613.

Fra sekretariatets vurdering av saken siteres for øvrig:

Boligen er fra 1974, men i salgsdokumentasjonen var det opplyst at det i 2013 var lagt ny treplattung/gjerde og dobbel membran under tregulvet på terrassen, samt at arbeidet kun var utført av faglærte, som var redegjort for ved firmanavn, jf. tilstandsrapporten og egenerklæringen. Arbeidet var følgelig utført fem år før avtaletidspunktet. I lys av dette måtte kjøper kunne forvente at arbeidet var fagmessig utført, og at det ikke ville bli behov for utbedringer hva gjelder bl.a. terrassens tetthet i nær fremtid. Terrassen ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, men slik vi forstår takstmannens vurdering henviser tilstandsgraden kun til at rekkverket har for lav høyde.

Tre år etter avtaletidspunktet har kjøper oppdaget fuktgjennomtrengning fra terrassen til underliggende etasje grunnet feil fall på terrassen, som ble ansett som feilkonstruksjon, samt grunnet funksjonssvikt i membran, jf. skade-/reklamasjonsrapport fra Takstfirma T. AS. Det fremholdes bl.a. i rapporten at det ble målt fullt utslag på fukt (100 %) på platene under terrassen, og at det finnes fritt vann til stede og gode forhold for sopp råte og mugg. Inne i boden var det utført flere fuktmålinger hvor høyeste ble målt til 100 %. Videre fremgår det at skader må stoppes og utbedres før følgeskadene også svekker den bærende konstruksjonen. Slike konstruksjonsfeil ligger i kjernen av avhl. § 3-9 andre punktum, jf. bl.a. FinKN 2022-32.

Selv om boligen var 44 år gammel ved salget, ble det altså gitt opplysninger om terrassen ved salget som trekker klart i retning av at det ikke var påregnelig med utbedringer av terrassens konstruksjon i nær fremtid. Videre vil vi bemerke at selv om det kvantitative avviket er i det nedre sjiktet, har nemnda i sammenlignbare saker konkludert med at vesentlighetsvilkåret er oppfylt når avviket er knyttet til en nyere bygningsdel, se f.eks. FinKN 2016-423 (3,4 %) og FinKN 2015-274 (3 %).

Sekretariatet har etter en samlet vurdering kommet til at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. I vurderingen har vi lagt særlig vekt på at det i salgsdokumentasjonen ikke var gitt risikoopplysninger om terrassen, og at terrassen var opplyst å ha fått ny dobbel membran og nye terrassebord/gjerde fem år før avtaletidspunktet, noe som har betydning for terrassens tetthet. Opplysningen om at det tidligere hadde vært en lekkasje i terrassegulvet finner vi ikke å tillegge særlig betydning, da lekkasjen slik vi forstår det var opplyst utbedret, med bl.a. dobbel membran.

Sekretariatet har etter dette, under tvil, kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har i likhet med sekretariatet vært i tvil, men har kommet til at det foreligger en vesentlig mangel i denne saken. Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Ved vurderingen har flertallet særlig lagt vekt på at det ved salget var opplyst om arbeider på terrassen i 2013 som måtte forventes å ha betydning for terrassens tetthet, samt at det ikke var gitt noen risikoopplysninger knyttet til terrassen. Arbeidene i 2013 var opplyst utført av faglærte, og det var ikke påregnelig med utbedringer av terrassens konstruksjon i nær fremtid. Det vises også til den

fremlagte skade-/reklamasjonsrapporten hvor det fremgår at feilen kan svekke den bærende konstruksjonen dersom mangelen ikke utbedres, jf. rapportens punkt 1 avslutningsvis. Nemnda har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Da kjøper har tegnet boligkjøperforsikring, kan utgiftene til takstkostnader på kr 15 800 ikke kreves dekket av boligselgerforsikringselskapet. Utbedringskostnadene er da kr 229 500, og nemnda er enig med sekretariatet i at det bør gjøres et skønnsmessig fradrag for den noe forlengede levetiden terrassens membran og terrassebord får ved utbedringen. Nemnda slutter seg til sekretariatets utmåling av prisavslaget til kr 200 000. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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