

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-712

30.8.2022

HDI Global Specialty SE

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

Lekkasje fra veranda over garasje – uriktig opplysning om utførte arbeider? – TG 2 – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Trondheim oppført i 1978, ble solgt "som den er" for kr 3 725 000, og overtatt av kjøper 25.10.18. Boligen har to verandaer/terrasser. I eierskifterapporten var verandaene gitt TG 2 uten nærmere beskrivelse ut over at *"eier opplyser at det er påført membran som fuktsikring under keramiske fliser i den senere tid"*. I selgers egenerklæring ble det bl.a. opplyst at det ved egeninnsats *"ble lagt membran og flis på baksiden av huset der det er en liten altan med utgang fra grovkjøkken og fra soverom"*. Kjøper oppdaget en lekkasje fra verandaen over garasjen, som hadde medført frostsprekker og svekkelse av underliggende murkonstruksjon. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om membran under flisene på verandaen, og at det uansett forelå et vesentlig avvik fra det kjøper kunne forvente. Selskapet avslo kravet og anførte bl.a. at opplysningen ut fra det samlede opplysningsbildet ikke var uriktig, og at boligen heller ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 320 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra veranda (terrasse) på garasjetak, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Trondheim kommune oppført i 1978.

I eierskifterapporten datert 19.9.18 var det opplyst at selgers egenerklæringsskjema ikke var gjennomgått, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Grunnmur – TG 1

Her vurderes: om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger.

Beskrivelse: Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Det observeres noe riss/avskaling i puss utenpå grunnmuren. Innvendig inspeksjon av grunnmuren ble gjort der grunnmur ikke var igjenkledd.

Merknader:

Drenering – TG 2

Her vurderes: funksjon av drenering fra innvendige inspeksjoner og ut i fra alder.

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring er trolig fra byggeår 1978. Ved innvendig inspeksjon grunnmur ble det registrert høye fuktverdier i innvendige vegger mot terreng. Det ble også observert saltutslag i murpuss på vegger og gulv. Drenering vurderes på bakgrunn av dette til å ikke fungere optimalt.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: 0 - 5 år

Balkonger, terrasser ol. – TG 2

Her vurderes: avvik i forhold til sprekker og råte. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Fall og innfesting vurderes også.

Beskrivelse: Boligen har 2 terrasser. Eier opplyser at det er påført membran som fuktsikring under keramiske fliser i den senere tiden.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: 0 - 5 år

Garasje/uthus – TG 1

Her vurderes: garasje/uthus i sin helhet.

Beskrivelse: Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: Mer enn 5 år

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2004. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger svart "*nei*". På spørsmål om det hadde vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger svart "*ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad*" og oppgitt:

Det ble lagt membran og flis på bakside av huset der det er en liten altan med utgang fra grovkjøkken og fra soverom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 725 000 ved kjøpekontrakt datert 22.10.18. Eiendommen ble overtatt av kjøper den 25.10.18.

Kjøper oppdaget en lekkasje fra verandaen over garasjen, og reklamerte over forholdet den 24.8.21.

Kjøper engasjerte firma R., som etter befaring konkluderte med følgende i skriv datert 29.10.21:

Etter befaring på overnevnte adresse har jeg kommet frem til en vurdering der utett fuktsikring i øvre del av grunnmuren forårsaker vanninntrengning. Når muren er fuktig og det blir minusgrader, vil det sprenges på og lage sprekker. Det er oppstått vannrett sprekk i 2 av ytterveggene, i øverste lecalag, over jordbandet. Er beskrevet i prospektet at det er fukt i mur grunnet dårlig drenering, men dette gjelder altså over drenering. Årsaken til fukt er lekkasje fra dekket på garasjen. Dekket består av armert betong som det trenger vann gjennom og vil ruste armeringen som vil bli svekket så styrken og levetiden vil bli vesentlig kortere.

I e-post korrespondanse mellom firma R. og kjøper ble det påpekt at det var feil i oppbygging av konstruksjonen som hadde ført til lekkasjen. Hva gjaldt utbedringskostnadene skrev R. i e-post 11.10.21:

Her må det nok skiftes både mur og dekke. Selve dekke som ikke er tett må rives og også murveggene da de også har fått rustsprenging og oppsprekking grunnet lekkasje i øvre del av muren.

Nå ligger bjelkelaget til stua an på dekket, så her må det gjøres tiltak med nødvendig understøttelse av gavlvegg før riving kan utføres. Nå er det vanskelig for meg å anslå en sum på det totale arbeidet her, da jeg kun har kunnskap om selve betongarbeidet i form av oppbygging av nytt etter at det er revet.

Jeg vil anslå kostnader med nye murer og dekke til kr: 150.000,- + mva. Forarbeider og riving vil da komme i tillegg

Dette er nok feil i oppbygging av konstruksjonen som har ført til denne lekkasjen. Tror nok ikke det vil hjelpe noe særlig med strakstiltak da det allerede er nokså svekket og ødelagt.

Det ble videre fremlagt pristilbud datert 24.1.22 fra R. for "*riving av bod med dekke*" på kr 132 500.

Kjøper har også innhentet skaderapport datert 23.11.21 fra sin husforsikring, hvor det bl.a. fremgikk:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Kunde melder at det kommer vann gjennom betongdekke/tak til garasje. Dekket er fra år 1978 og det er lagt flis, høyst sannsynlig uten fuktsikring/membran jfr. byggeår.

Fuktmerker og saltutslag i garasje. Fuktinntrenging over tid.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble anført at opplysningen i eierskifterapporten om at *"det er påført membran som fuktsikring under keramiske fliser i senere tid"* var uriktig. Opplysningen måtte antas å gjelde begge terrassene, mens det i realiteten kun var en av terrassene opplysningen gjaldt. Hva gjaldt vesentlighetsvurderingen har kjøper vist til at både det kvantitative og kvalitative elementet var oppfylt. Det var avdekket upåregnelige byggefeil og skader hvor det også var gitt TG 1.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på minst kr 320 000, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det var det totale opplysningsbildet som måtte legges til grunn for kjøpers forventning. Opplysningene i eierskifterapporten og egenerklæringen sett sammen spesifiserte at det kun var lagt membran på den ene terrassen/altanen. Det ble videre vist til at forholdet ikke utgjorde et kvalitativt avvik. Selskapet har også anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Selv om opplysningen i eierskifterapporten kunne fremstå noe misvisende, tilsa det samlede opplysningsbildet, og særlig opplysningene i egenerklæringen, at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum ut fra alder og tilstandsgrad på terrassen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra veranda over garasje til en enebolig oppført i 1978.

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8 og fremholdt følgende:

Kjøper har anført at det ved salget ble gitt uriktige opplysninger ved salget vedrørende arbeider utført på boligens terrasser. Det er vist til opplysningene i eierskifterapporten om at "Boligen har to terrasser. Eier opplyser at det er påført membran som fuktsikring under keramiske fliser i den senere tiden" gir kjøper en klar forventning om at begge terrassene hadde nyere fuktsikring.

Etter en gjennomgang av saken kan ikke sekretariatet se at kjøpers anførsel kan føre frem. Selv om opplysningen i eierskifterapporten fremstår noe misvisende, vil vi vise til at vurderingen av om det er gitt en uriktig opplysning som rammes av avhl. § 3-8 må tas etter en helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet som kjøper ble presentert ved salget.

I denne saken er ikke selgers opplysninger i egenerklæringen til å misforstå. Her opplyses det at det i realiteten kun var lagt membran og flis på altan med utgang fra grovkjøkken og fra soverom. Det ble videre opplyst at arbeidet var utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Opplysningene lest i sammenheng kan vi dermed ikke se at det foreligger en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8 første ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda finner følgelig at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

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

Sekretariatet vil vise til at mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum beror på en samlet helhetsvurdering, hvor bl.a. boligens markedsførte beskaffenhet er relevant, samt avviket i prosent av kjøpesum. Avgjørende for vurderingen vil være hvor påregnelig et slikt skadeforløp og omfang objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet.

Ut ifra de skriftlige salgsopplysningene kunne som nevnt ikke kjøper regne med at terrassen var nyere enn byggeåret, og således 40 år på kjøpstidspunktet. Aldersbetraktninger alene tilsier dermed at en full renovering i nær fremtid var forventbart. Videre ble terrassen i eierskifterapporten gitt TG 2, som representerer "middels kraftige symptomer" på tilstandssvekkelser. Dette innebærer en større grad av risiko for direkte skader og følgeskader.

Når terrassens alder og tilstandsgrad ses i sammenheng, er sekretariatet kommet til at kjøperne måtte være forberedt på at det kunne være nødvendig med utbedringstiltak. Det må påpekes at avhl. § 3-9 andre punktum er forbeholdt de utvilsomme avvik fra forventbar stand, og dette er ikke dokumentert i denne saken.

Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Hva gjelder utbedringskostnadenes størrelse, bemerker nemnda at det slik saken er opplyst er noe usikkert hvilket omfang disse har ut fra fremlagt prisoverslag i e-post av 11.11.21 og pristilbud av 24.1.22. Det er også noe uklart hvor stor del av utbedringskostnadene som knytter seg til følgeskadene, men nemnda kan uansett ikke se at kostnadene for utbedring av følgeskadene er særlig omfattende. 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.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).