

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-154

6.3.2023

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Lekkasje fra balkong – TG 2 – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En tomannsbolig oppført i 1939, påbygd/ombygd i 1962-1982, ble solgt "som den er" for kr 4,65 mill., og overtatt av kjøper 1.11.21. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var balkonger/terrasser gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at tilstand på sinkteking var ukjent, at spaltegulv fra 2006 var noe slitt og oppsprukket, og at det var behov for oppgraderinger. Videre i tilstandsrapporten ble det opplyst at det ikke ble registrert noen feil eller mangler i veggkonstruksjonen, men yttervegger var gitt TG 2 på grunn av alder og manglende isolasjon. Vinduer fra 2006-2008 var gitt TG 1. Etter overtakelsen ble det avdekket råteskader i tak, gulv og vegger i stue, som en følge av lekkasje fra overliggende balkong. Ifølge fagkyndig hadde lekkasjene vært pågående i mange år, og det var synlige tegn til fuktskjolder/skader innvendig ved vinduer. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger hadde bestridt kjennskap til forholdet, samt at det ble opplyst om vedlikeholds- og oppgraderingsbehov ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 351 298, krav om erstatning for sakkyndig og juridisk bistand på totalt kr 59 806.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra balkong, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig på Østlandet oppført i 1939.

I prospektet ble det bl.a. opplyst at boligen var "*pent oppgradert*" de siste årene, og holdt en gjennomgående god standard.

I tilstandsrapportens konklusjon, ble det bl.a. opplyst om "*Veranda i 2 etasje med spaltegulv over eldre sinkbeslag fra ca 2006*".

Yttervegger ble gitt TG 2, med følgende beskrivelse:

Boligens veggkonstruksjoner består av tradisjonelt bindingsverk, ukjent om vegger er isolert ved omkledning ca 1985. Ingen feil eller mangler ble visuelt registrert i veggkonstruksjon. TG 2 pga alder og manglende isolasjon.

Tilstak/konsekvens

Fungerer med dagens tilstand, men det er antatt lite/ingen isolasjon i yttervegger.

Videre ble punktet "*Balkonger, terrasser ol.*" Gitt TG 2:

Beskrivelse: Veranda i 2 etasje på 9m2 og skiferlagt terrasse i 1 etasje på 13m2.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Terrasse 1 etasje. Oppsprekte fuger på terrasse og trapp med løse skifer

Veranda i 2 etasje er beslått med sinkplater og avrenning til takrenne. Tilstand på sinktekking er ukjent.

Spaltegulv fra ca 2006 er noe slitt og oppsprekt.

Eldre liggende bord på rekkverk. Avstand mellom bord er større enn dagens forskrift på 20 mm og barn kan klatre over.

TG 2 pga alder, bemerkninger og slitasje.

Tilstak/konsekvens

Behov for oppgraderinger av terrasse/veranda

Videre ble punktet "*Vinduer*" gitt TG 1, med følgende tilstandsvurdering:

Vannbrett har stedvis lite fall under vinduer. Kledning står ned på vannbrett uten luftespalte på ca 6mm.

Kjellervinduer fra byggeår har brukt mye av forventet levetid. Jevnlig oppgradering i rammer og karmen i form av maling/lakk bør beregnes på grunn av stedvis slitasje og behov for vedlikehold.

Utskifting bør påregnes.

TG 2 pga alder og slitasje.

TG 1 settes på vinduer fra 2006-08

Tilstak/konsekvens

Kjellervinduer fra byggeår bør etter hvert skiftes.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2005. Selger svarte bl.a. på følgende spørsmål:

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

Svar: "Ja. Lekkasje ved pipe ved mye regn og vind oktober 2020. Blikkenslager er kontaktet."

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: "Ja. Skjevt gulv i stue 1. etg under veranda."

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

Svar: "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Beskrivelse: "Lagt nye trykkimpregnerte planker på terrasse 2. etg."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 650 000 ved kjøpekontrakt datert 10.9.21, og overtatt av kjøper 1.11.21.

Etter overtakelsen startet kjøper med oppussingsarbeider, og det ble i den forbindelse avdekket råteskader i tak, gulv og vegger i stuen i første etasje. Ifølge befæringsrapport utarbeidet av takstmann J. var årsaken til råteskadene lekkasje fra overliggende balkong. Fra rapporten hitsettes:

Pkt. 1 Lekkasjer fra overliggende balkong, med påfølgende råteskader.

Huseier skulle pusse opp 1. etasje. I område under balkongen og tilstøtende konstruksjoner ble det i den forbindelse registrert vesentlige råteskader i tak, gulv og vegger i dette område. I tillegg ble det registrert vesentlige rustskader på jernbjelke i samme området.

(...)

Vår vurdering:

Tilstanden på balkongen og bærende konstruksjoner er vesentlig dårligere enn hva som er beskrevet i vedlagt salgsdokumentasjon. Det er omfattende råteskader i deler av bjelkelag, deler av takkonstruksjonen og yttervegger, samt tilstøtende konstruksjoner. Ut fra hva som var synlig på befaringsdagen, har disse lekkasjene vært pågående i mange år, da det også er synlige tegn til fuktskjolder/skader innvendig ved vinduer mot syd. Dette er ikke i samsvar med opplysninger gitt i egenerklæring. Det er også registrert fuktskader på 2 vinduer i tilbygget.

Bærende konstruksjoner i overgang hovedhus/tilbygg syd består av en stor jerndrager. Denne har vesentlige rustskader (bilde 1), hvilket indikerer at disse lekkasjene har pågått over lang tid. Utførende snekker opplyser om at det er pågående lekkasjer i balkongtaket. Det utelukkes ikke at deler av skadene kan skyldes kondensskader.

Utbedring

Pkt. 1 Lekkasjer fra overliggende balkong, med påfølgende råteskader.

Tak/gulv: Pga. stedvise råteskader i undergulv, toppsvill og enkelte bjelker må terrassen strippes ned til bærende konstruksjoner. Det samme gjelder gulvet i tilbygget, samt deler av gulvet mot vest. Det er her registrert vesentlige råteskader i enkelte gulvbjelker, særlig mot sydvest.

Utbedringskostnadene knyttet til lekkasjen ble estimert til kr 351 298.

Ifølge foretaket har selger ikke hatt kjennskap til de reklamerte forholdene.

Kjøper har fremlagt videoer som viste forholdet. Kjøper har også fremlagt en ny uttalelse fra takstmann J.:

Slik jeg husker det var overflater på vegger ved karnappvinduet revet, men det var synlige tegn til fuktskader nederst på vinduskarmen. Imidlertid var det ikke mulig å kartlegge omfanget før overflater var revet. (...)

Etter mitt syn burde fuktskaden i vinduskarmen vært omtalt i vedlagt tilstandsrapport, datert 20.08.21, da dette vill gitt kjøper rett informasjon, og kanskje undersøkt dette nærmere. Denne lekkasjen har pågått over lang tid, og det er underlig at selger ikke har opplyst om dette.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har bl.a. vist til at det i tilstandsrapporten ble opplyst at det ikke var registrert feil eller mangler ved veggkonstruksjonen, samt at verken selger eller selgers takstmann opplyste om fuktskjolder i vinduene i stuen, og at det foreligger et klart misforhold mellom det som kunne forventes ut fra det opplyste og boligens reelle tilstand.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 351 298. Kjøper har videre fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for kostnader til sakkyndig og juridisk bistand på hhv. kr 15 188 og kr 44 618.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til at selger har bestridt å være kjent med de avdekkede forholdene, at balkongen og yttervegger var gitt TG 2, og at det ble opplyst om vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-8, da takstmannens beskrivelse ikke kunne forstås som en objektiv garanti for at det ikke forelå noen feil eller mangler ved boligens veggkonstruksjon. Etter sekretariatets vurdering var boligen heller ikke i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og vist til følgende i sin begrunnelse:

Det vises videre til at kjøper avdekket råteskadene ved åpning av konstruksjoner i forbindelse med oppussing. Takstmann J. har i sin skaderapport oppgitt at "ut fra hva som var synlig på befaringsdagen, har disse lekkasjene vært pågående i mange år, da det også er synlige tegn til fuktskjolder/skader innvendig ved vinduer mot syd". Slik vi forstår det var konstruksjonen åpnet på takstmann J. sin befaring, og det er således uklart hvor synlig lekkasje og råteskadene var i selger sin eiertid.

Det bemerkes at bevisumiddelbarhet og troverdighetsvurderinger står regelmessig sentralt ved slike problemstillinger, og det er vanskelig for sekretariatet å foreta en fullstendig bevisvurdering kun ut fra dokumentene i saken. Se bl.a. FinKN 2022-547.

Når det gjelder takstmannen, kan det i lys av forutsetningen om at konstruksjonen ikke var åpnet, vanskelig legges til grunn at det foreligger noen uaktsomhet fra takstmannens side.

Det vises på dette punktet også til at det ble anmerket at det var behov for oppgradering av terrasse/veranda og det ble gitt TG 2.

Sekretariatet er etter dette kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger har misligholdt sin opplysningsplikt. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har videre vist til at det i salgsdokumentene fremgikk at det ikke var registrert feil eller mangler på boligens veggkonstruksjon. Dette er ikke riktig ifølge skaderapporten til takstmann J. Etter avhl. § 3-8 kan en uriktig opplysning om eiendommen utgjøre en mangel. En opplysning må for å kunne rammes av avhl. § 3-8 være tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90.

Takstmannens beskrivelse kan etter sekretariatets syn ikke forstås som en objektiv garanti for at det ikke forelå noen feil eller mangler ved boligens veggkonstruksjon, men som at takstmannen ved en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige stikktakninger, ikke avdekket noen symptomer på funksjonssvikt. Se FinKN 2022-866. Det foreligger følgelig ingen mangel, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette, og er altså enig i at det ikke er grunnlag for mangel grunnet opplysningssvikt fra selger ellers takstmanns side. Nemnda har merket seg fremleggelsen av ny uttalelse fra takstmann J. i kjøpers brev 27.1.23, men finner ikke at dette endrer nemndas bevisvurdering etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet kommet til at det kvalitative elementet i bestemmelsen ikke kan anses oppfylt:

I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre kr 351 297, over 7,5 % av boligens kjøpesum, og det kvantitative vesentlighetskravet er oppfylt. Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Ved vurderingen av det kvalitative elementet er det av stor betydning hvor påregnelig et slikt skadeforløp har fremstått, særlig sett hen til risikoopplysninger som ble gitt ved salget og bygningsdelens alder.

Det er i området under balkongen avdekket råteskader i tak, gulv og vegger. I tillegg er det registrert vesentlige rustskader i jernbjelke i samme området. Det fremgår av skaderapporten at det er en pågående lekkasje i balkongtaket og at det ikke kan utelukkes at deler av skadene kan skyldes kondensskader.

Boligen var opprinnelig oppført i 1939, men påbygd/ombygd noe i perioden 1962-82. Boligens alder er et sentralt moment ved vesentlighetsvurderingen, og risikoen for at det foreligger skjulte feil og skader ved eiendommen er mer påregnelig jo eldre den blir. Ut ifra de skriftlige salgsopplysningene kunne ikke kjøper regne med at terrassen var nyere enn byggeår, utover at det ble lagt nytt spaltegulv i 2006 ved egeninnsats. Kjøper kan etter vårt syn ikke bygge store forventninger til denne opplysningen vedrørende omfanget av arbeidet. Takstmannen ved salget opplyste videre at spaltegulvet var noe slitt og oppsprukket. På den bakgrunn er vi av den oppfatning at større utskiftninger og noe bakenforliggende skjulte skader må anses påregnelig.

Videre ble terrasse og kledning i tilstandsrapporten gitt TG 2, som representerer "middels kraftige symptomer" på tilstandssvekkelser. Dette innebærer en større grad av risiko for direkte skader og

følgeskader.

Selv om det i nærværende sak er tale om råteskader av et visst omfang, som medfører at både utbedring er kostnadskrevende og omfattende, kan ikke sekretariatet se at det er dokumentert at forholdet overstiger det som kan regnes som påregnelig ut fra opplysningene om boligen på salgstidspunktet.

Nemnda har funnet spørsmålet krevende.

For balkongen i andre etasje ("verandaen") – som takstmann J. beskriver at lekkasjen kommer fra – fremgår følgende i konklusjonen i tilstandsrapporten:

Veranda i 2 etasje med spaltegulv over eldre sinkbeslag fra ca. 2006.

Deretter beskrives verandaen mer detaljert i rapporten:

Veranda i 2. etasje er beslått med sinkplater og avrenning til takrenne. Tilstand på sinkteking er ukjent.

Spaltegulv fra ca 2006 er noe slitt og oppsprekt.

Eldre liggende bord på rekkverk. Avstand mellom bord er større enn dagens forskrift på 20 mm og barn kan klatre over.

TG 2 pga alder bemerkninger og slitasje.

Det var med andre ord gitt konkrete risikopplysninger om spaltegulvet og rekkverket på verandaen i andre etasje.

Likedan nevner egenerklæringen fra selger under punkt 16 også kun spaltegulvet. Det er oppgitt at det er utført følgende arbeid på terrassen av ufaglært/egeninnsats/dugnad.:

Lagt nye trykkipregnerte planker på terrasse 2. etg.

Det er naturlig å forstå det slik at plankene som nevnes her, er det omtalte "*spaltegulv*".

Det synes å være omtvistet hva kjøper kunne forvente av sinkbeslaget som ligger på balkongen. I selve klagen av 14.9.22 har kjøper vist til at det i SINTEF Byggforsk 700.320 angis et intervall for utskifting av takteking med sink til 30-50 år. Nemnda oppfatter at kjøper i klagen mener sinkbeslaget var opplyst å ha en alder på 15 år, jf. klagen. Kjøper mener derfor at det ikke var forventbart at sinktekingen hadde behov for utskiftning, og at dermed også var upåregnelig at den kunne ha forårsaket skader ned i konstruksjonen.

Det fremstår imidlertid for nemnda usikkert om setningen "*Veranda i 2 etasje med spaltegulv over eldre sinkbeslag fra ca 2006*" kan tolkes slik kjøper synes å anføre i klagen. Ut fra konteksten og selgers opplysning i egenerklæringsskjemaet synes det å være spaltegulvet som var fra 2006 – ikke noe annet. Dette gjelder selv om "*fra ca 2006*" her er språklig sett er plassert rett etter "*eldre sinkbeslag*". For de øvrige komponentene, herunder sinkbeslag/sinkteking er alder ikke oppgitt. Tilstand er også angitt som "*ukjent*" for sinktekingen. Foretaket har for øvrig påpekt dette i sitt klagesvar av 13.10.22, uten at kjøper har forfulgt dette verken i brev av 28.10.22 eller i nemndsansmodningen av 27.1.23.

Nemnda mener det uansett må foretas en helhetsvurdering av de konkrete risikoelementene som samlet sett ble opplyst om balkongen. Dette får betydning for hvor påregnelig det totalt sett var med en følgeskade av den type det er tale om her. Det var opplyst om behov for oppgradering av terrasse/veranda, som også var gitt TG 2. Underliggende konstruksjoner var urørte, og ikke tidligere utbedret. Spaltegulvet var opplyst som slitt og oppsprukket, og også lagt i form av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Etter nemndas syn trekker totalbildet i retning av flere usikkerhetsmomenter omkring tilstanden til terrassen og dens konstruksjoner. Nemnda er enig med kjøper i at følgeskaden er av en slik art og omfang at det er tale om et misforhold mellom tilstand og forventning. Som Høyesterett imidlertid 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, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Under noe tvil har nemnda kommet til at det ikke foreligger noe slikt utvilsomt eller åpenbart misforhold i denne saken, og at det derfor heller ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).