

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-23

12.1.2023

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

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

Lekkasje fra terrasse over garasje – opplyst om fukt/kondens – selgers kunnskap – innvirkning – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En halvpart av en vertikaldelt bolig oppført i 1952, med garasje tilbygget i 2012, ble solgt "som den er" for kr 9,35 mill., og overtatt av kjøper den 12.8.21. I tilstandsrapporten var takterrassen over garasjen gitt TG 1, og det var ikke registrert forhold med behov for tiltak. Det ble opplyst at det dryppet fra himlingen i garasjen, og at årsaken var antatt kondens, da hulledekket/himlingen trolig ikke var godt nok isolert. I egenerklæringen svarte selger "Ja" på kjennskap om utettheter i bl.a. garasje, og bemerket "*Kondens tak garasje ved væromslag*". Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at de ved første regnfall avdekket lekkasje fra garasjetaket. Sakkyndig konstaterte at årsaken var feil ved membran på garasjetaket, og at kondensen det var opplyst om ved salget ikke hadde sammenheng med hovedproblemet – utett tekking. Kjøpers takstmann mente videre at dette måtte ha vært kjent, siden det flere steder var foretatt tetting ved bruk av silikonfuger. Kjøper anførte bl.a. at det var tilbakeholdt opplysninger om lekkasje fra garasjetaket. Foretaket avsto kravet, og viste til at selger ikke hadde opplevd betydelig vanninntrenging, men fuktutfordringer ved væromslag, som det var opplyst om. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 493 052, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra terrassegulv over garasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en halvpart av en vertikaldelt bolig i Trøndelag oppført i 1952, med garasje tilbygget i 2012.

I salgsprospektet fremgikk blant annet følgende:

Stor garasje med direkte inngang til huset, så man kan gå tørrskodd ut og inn av bilen.

Garasje fra 2012 på 45 kvadratmeter.

Garasje: Støpt gulv og ubehandlede murflater på vegger. Ubehandlet betong i himling.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

14 TAKTERRASSE

Her vurderes det om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og innfesting vurderes. For terrasser/ balkonger som er bygget før teknisk forskrift av 2010 (TEK10) vurderes rekkverkshøyder mot referansenivå 90cm. For balkonger/terrasser som er bygget etter TEK10, vurderes rekkverk mot et referansenivå på 100cm.

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

(...)

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet? Ja

Type tekkemateriale Annet

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Det er fra garasje foretatt en kontroll av underliggende himling. Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer.

Det gjøres oppmerksom på at det drypper fra noen av hullene i hullbetong dekket. Årsak er antatt kondens da hulldekket trolig ikke er godt nok isolert mot nordøst.

Det anbefales å foreta tiltak vedrørende dette.

Det fremgikk av egenerklæringen at selger kjøpte boligen i 2000. Selger svarte på blant annet følgende spørsmål:

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

Svar: "Ja. Kondens tak garasje ved væromslag. Se takstrapporten."

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

Svar: "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Firmanavn: "(Firma G.S.)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Tak rehabilitert i begynnelsen av 2000."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.5.21, og overtatt av kjøper den 12.8.21.

Kjøper har opplyst at de ved første nedbørsfall etter overtakelsen avdekket lekkasje fra garasjetaket. Det ble reklamert den 13.10.21.

Kjøper fremla en rapport fra takstmann E. datert 29.11.21:

Ved min besiktigelse lå det en vanndam opp mot østveggen halvveis inn i garasje, Flere steder var det vanndrypp fra skjøtene mellom hulldekkelementene og fra hull boret i hulldekkelementer.

Vannrenner ned langs bakvegg ca 1m fra østenden.

En lysarmatur midt i garasjehimlingen var blitt fylt med vann og hadde forårsaket kortslutning.

SKADEÅRSAK

Skaden skyldes utett/skadet/feilmontert membran.

Det er ikke mulig å kunne si noe om lekkasjens beliggenhet da vannet vil renne langs toppen av hulldekkene fram til nærmeste skjøtt/åpning.

Det synes å være større mengde med vann gjennom konstruksjonen i nærheten av avløp fra gulvsluket på terrassen.

Høyst sannsynlig er det flere lekkasjepunkter.

Mest sannsynlig ved gulvsluk og i forbindelse med avslutning av membran mot rekkverk.

(...)

OPPLYSNINGER GITT I SALGSDOKUMENTENE.

I Tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven er Takterrasse over garasjen gitt tilstandsgrad 1. Tilstandsgrad 1 angir at bygningsdelen har slittasje uten at tiltak anses å være nødvendig.

(...)

Det registreres for øvrig at det er stedvis fuget med silikon i overgang terrassegulv og murt rekkverk, samt på undersiden mellom 2 betongelementer (vedlagt foto 7-10).

Fugingen synes å være av nyere dato uten at dette kan tidfestes.
Fuging er ikke et tiltak som iverksettes for å forhindre kondens.
Det er ikke kjent for kjøper hvem som utførte fugingen, men nærliggende å mene at dette er utført av Entreprenørfirma R. eller av selger.

VURDERING OG ANBEFALTE TILTAK

For å redusere/fjerne risikoen for kondens i denne type bygning kreves relativt enkle tiltak som noe isolering og bedre lufting.

Avdekking og reparasjon av lekkasjer, samt gjenoppbygging i henhold til anbefalte løsninger for denne type konstruksjoner krever imidlertid betydelig mer omfattende tiltak.

(...)

KOSTNADER FOR ANBEFALTE TILTAK.

Det er innhentet 2 pristilbud for arbeidet

Skadefirma B kr. 364.442.- eks. mva.

Skadefirma BS kr. 381.425.- eks. mva.

(...)

Totale reparasjonskostnader anslås derfor til (...) kt. 493 052.- Inkl. mva

OPPSUMMERING

(...)

Garasjetaket / membranen er utett noe som medfører vann inn i garasjen ved nedbør.

I salgsdokumenter er det opplyst at det ved væromslag oppstår kondens i garasjen. Dette er mulig, men har ingen sammenheng med hovedproblemet som er utett tekking. Ved nedbør medfører lekkasjene stadig betydelige vannmengder fra garasjehimling med vannansamling på garasjegulvet og skader på el-installasjoner. Situasjonen må antas å ha vært kjent siden det flere steder er foretatt tetting ved bruk av silikonfuger.

Behov for ny heldekkende membran med forskriftsmessig avslutning rundt kantene. Dette vil omfatte utmeisling av betong påstøp på terrasesen. (...)

Det må antas at lekkasjene har vært kjent for tidligere eier eller entreprenør siden det er stedvis fuget med silikon i overgang terrassegulv og murt rekkverk samt på undersiden mellom 2 betongelementer.

Det var i rapporten inntatt bilder som viste fuging i garasjen.

Foretaket opplyste at de hadde vært i kontakt med takstmann E., som hadde ment at avviket ikke var noe som burde ha blitt oppdaget ved befaring av boligen før salget. Kjøper kontaktet etter dette selv takstmann E., som blant annet bemerket følgende:

Hvis takstmannen hadde vært der i en godværsperiode uten nedbør kan man ikke si at han skulle registrert dette. Det er mange situasjoner hvor takstmannen må stole på at selger gir alt av relevant informasjon. Det er klart at Silikonfugingen som vi fant både over og under betongdekket, og som er beskrevet i min rapport er utført av noen. Vanskelig å forestille seg at selger ikke var klar over dette.

En bygningskyndig ville i alle fall vite at slikt tiltak ikke hjelper mot kondens.

Ifølge foretaket har selger opplyst at de under hele salgsprosessen hadde vært åpne om at de hadde fuktutfordringer i garasjen, og at kondensen oppsto ved væromslag. Selger hadde også opplyst at de ved utarbeidelse av takstrapporten ga beskjed til takstmannen om problematikken, og at det var takstmannen som hadde fortalt dem at kondens var problemet. Ifølge foretaket hadde selger også fortalt at de hadde vedlikeholdt takterrassen ved å slemme muren hvit og bruke murpuss. Da de valgte å legge skiferstein på toppen av muren, hadde de brukt byggakryl i kantene under og i hjørner for et finere estetisk uttrykk og for å få finere overganger. Selger hadde ikke opplevd betydelig vanninntrenging, men fuktutfordringer ved væromslag.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om lekkasje fra garasjetaket under regnvær, og at det var fuget som forsøk på utbedring. Selger måtte kjenne til at omfanget av skaden var noe helt annet enn kondens lokalisert til kun en mindre del av garasjen, og fuggingen måtte ha vært gjort i selgers eiertid. I alle tilfeller foreligger det et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 493 052, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om fuktproblematikken i garasjen. Selger hadde ikke opplevd betydelig vanninntrenging, men fuktutfordringer ved væromslag, og dette hadde selger opplyst om ved salget. Det foreligger heller ikke vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom under tvil til at innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-7 ikke var oppfylt på bakgrunn av risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger tilbakeholdte opplysninger fra selger om lekkasjen. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

At lekkasjen viste seg fra flere steder i taket ved første nedbørsfall etter kjøpers overtakelse, viser ikke med tilstrekkelig sikkerhet at selger måtte være kjent med forholdet. Se til sammenligning FinKN 2011-144. At det er avdekket tetting med nyere silikonfuger både i overgang betongpåstøp på takterrassen og rekkverk, og mellom betongelementer skjult bak lysarmatur i garasjehimlingen, er forhold som likevel kan trekke i retning av at selger må ha vært kjent med at omfanget av fuktproblematikken i garasjehimlingen kunne være noe mer enn bare kondens. Vi forstår selskapet dithen at byggakrylen selger hadde opplyst å ha brukt, var benyttet i kantene under og i hjørner av skifersteinen, som var lagt på toppen av muren rundt terrassen. Slik saken er opplyst, fremstår det for oss som mest sannsynlig at det er selger som har lagt silikonfugene i garasjehimlingen og i overgang betongpåstøp på takterrassen og rekkverk, se takstrappport fra takstmann E.

Til tross for dette har sekretariatet vært i tvil ved vurderingen. På den ene siden kan fugging ha vært gjort av kosmetiske grunner. Det vises til opplysningene i rapporten fra takstmann E. om at det blant annet var fuget i overgang terrassegulv og murt rekkverk, og mellom to betongelementer i garasjehimlingen, som var skjult bak lysarmaturen. På den andre siden fremgår det også at fuggingen synes å være av nyere dato, og at lysarmaturen midt i garasjehimlingen var blitt fylt med vann og hadde forårsaket kortslutning. Dette støtter en oppfatning om at lekkasje nettopp kan ha vært årsaken til at det var fuget i dette området. Til dette kommer rapportens opplysning om at fugging ikke er et tiltak som iverksettes for å hindre kondens. Slik saken er opplyst, har vi under tvil kommet til at selger mest sannsynlig kjente eller måtte kjenne til et større lekkasjeproblem i garasjehimlingen enn den kondensproblematikken som var opplyst om ved salget.

Nemnda har også funnet vurderingen vanskelig, men har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet. Nemnda legger særlig vekt på at lekkasjen oppsto allerede ved første regnfall etter overtakelsen, samt den påviste fuggingen.

Når det gjelder innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre pkt. har sekretariatet under tvil kommet til at dette ikke er oppfylt:

Sekretariatet har også vært i tvil ved innvirkningsvurderingen, men har kommet til at opplysningen ikke ville vært egnet til å innvirke på avtalen. Opplysningen i tilstandsrapporten om at det ikke var registrert vesentlige forhold med behov for tiltak eller symptomer på lekkasjer fra underliggende himling i garasjen, kan tale for innvirkning. Samtidig var det opplyst at det dryppet fra noen av hullene i hullbetongdekket, og at antatt årsak var kondens, da hulldekket trolig ikke var godt nok isolert mot nordøst. Selv om selgers takstmann ikke hadde registrert symptomer på lekkasjer i garasjehimlingen, tilsier de noe vage formuleringene likevel at det fremsto som noe uklart både om kondens var den faktiske årsaken til at det dryppet fra hullene, og hva som

var årsaken til evt. kondens. Uansett kan det ikke ha fremstått helt upåregnelig at det ved en nærmere undersøkelse eller utbedring kunne bli avdekket andre årsaker til de fuktutfordringer som selger hadde opplevd.

Selv om garasje og takterrasse var gitt TG 1, som tilsier svake symptomer, anbefalte selgers takstmann at det ble gjort tiltak vedrørende det påpekte forhold. Det var på avtaletidspunktet følgelig kjent at det ville tilkomme kostnader til utbedringer.

Slik saken er opplyst for oss, har vi under tvil kommet til at selv om det er dokumentert betydelige utbedringskostnader grunnet utett garasjetak/membran, ville en opplysning om lekkasje i garasjehimlingen likevel ikke vært egnet til å innvirke på avtalen i dette tilfellet, da det allerede forelå en usikkerhet tilknyttet både årsak til at det dryppet fra noen av hullene i hullbetongdekket og utbedringskostnadens størrelse.

Nemnda har kommet til motsatt resultat, og mener altså at innvirkningskriteriet må anses oppfylt. Utgangspunktet i rettspraksis (jf. særlig Rt. 2003 s. 612) og praksis fra nemnda (jf. særlig FinKN 2011-422) er at selger har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn, dog slik at det etter en konkret helhetsvurdering kan tenkes å foreligge spesielle forhold som innebærer at det likevel må anses sannsynliggjort at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Opplysningens art og karakter vil her kunne være sentrale momenter, i tillegg vil utbedringskostnadene kunne komme inn. I dette tilfellet er det tale om høye utbedringskostnader, og risikoopplysningene som ble gitt er temmelig moderate. Kondens er noe helt annet enn en lekkasje. Nemnda mener det ikke kan legges altfor mye vekt på takstmannens bruk av formuleringen "*antatt kondens*". Den alminnelige kjøper vil neppe innfortolke for mye usikkerhet eller forbehold i en slik begrepsbruk fra en fagmann. Garasjen og takterrassen var dessuten relativt ny (2012) og også gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Samlet sett mener nemnda det ville ha påvirket budgivningen, herunder budets størrelse, om kjøper hadde fått korrekte opplysninger om fuktproblematikken.

Det skal etter dette utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Utgangspunktet for vurderingen er fremlagte utbedringskostnader på kr 493 052. Det skal likevel gjøres et fradrag for den standardheving som utbedringen vil innebære. Vurderingen må ta utgangspunkt i hva kjøper kunne forvente, dvs. en takterrasse fra 2012 med TG 1 men med "*antatt*" kondensproblematikk og anbefaling av tiltak. Nemnda har funnet vurderingen krevende, men finner at passende prisavslag kan settes til kr 300 000.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).