

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-373

19.5.2023

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

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

Lekkasje fra takterrasse – opplyst at lekkasjen skulle utbedres før salget – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 7,1 mill., og overtatt av kjøper 1.3.22. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at de fleste byggt tekniske komponenter og overflater var fra byggeåret, og at modernisering måtte påregnes. Yttervegger, takteking og membraner var gitt TG 2. Balkonger/terrasser var også gitt TG 2, og det ble opplyst at det var en lekkasje i dekket til takterrassen, men at "*dette skal utbedres i disse dager*". I egenerklæringen hadde selger opplyst at mindre lekkasje på takterrasse utbedres oktober 2021. Noen måneder etter overtakelsen, i juli 2022, oppdaget kjøper fuktskader i et kott vegg-i-vegg med takterrassen. Ved nærmere undersøkelser ble det også avdekket større fukt- og råteskader i etasjeskillet, og det viste seg at årsaken var en lekkasje i takkonstruksjonen i overgangen mellom rekkverket til takterrassen og veggen mot kottet. Kjøper anførte at selger ikke hadde foretatt utbedring i tråd med avtalen, at opplysningen om utbedring var uriktig, og at det forelå et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Foretaket avslo kjøpers krav, under henvisning til at selger fikk utført utbedring av lekkasjen det ble opplyst om ved salget, og at det måtte være påregnelig med kostnader til utbedring og vedlikehold av taket. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 425 000, samt forsinkelsesrente fra 21.9.22.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en enebolig på Østlandet oppført i 1988.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende under takstmannens konklusjon:

Enebolig med hybel og integrert garasje oppført i 1988. Bolig oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.
Takstobjektet har en normal byggmessig standard med fleste byggt tekniske komponenter og overflater fra byggeåret.
Modernisering påregnes.

Yttervegger var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse: Betongvegger mot terreng. Øvrige yttervegger i trebindingsverk med liggende panel på fasader.
Utsifting/vedlikehold:

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.
Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Kledning fra byggeår.

Stedvis flass maling/svertesopp. Vask/overflatebehandling påregnes.

Innvendige yttervegger:

Utforede vegger under terreng er erfaringsmessig en risikokonstruksjon med hyppig skadefrekvens. Det ble registrert utslag med fuktindikator på leca vegg i bod som ligger i tilknytning til verksted.

Takkonstruksjon var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse: Saltak i treverk.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Taket er kun besiktiget fra bakken og er i mindre grad synlig fra denne posisjon. Det er ikke gitte opplysninger vedr. eventuelle oppgraderinger/vedlikehold.

Taktekking og membraner var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Yttertak teknet med takstein. Takrenner, nedløpsrør og pipehatt i stål.
Yttertaket er kun inspisert fra bakkenivå.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Taktekkingen vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.
TG 2 er gitt med tanke på alder.

Balkonger/terrasser var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Utgang fra stue i 1 etg. til treterrasse, fundamentert til bygning og på lecablokker. Størrelse ca. 50 m².
Utgang fra gang i 2 etg. til takterrasse. Størrelse gulv ca. 7 m².

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Terrasse i 1 etg. med normal elde og slitasje i forhold til alder.
Det er en lekkasje i dekket til takterrassen, dette skal utbedres i disse dager. Rekkverk i front av takterrasse tilfredsstiller ikke forskriftskravet til sikkerhet.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst å ha kjøpt boligen i 1987. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Mindre lekkasje på takterasse, utbedres oktober 2021

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.12.21, og overtatt av kjøper 1.3.22.

Etter overtakelsen ble kottet vegg-i-vegg med takterrassen kun brukt til oppbevaring. Da kjøper skulle hente ut noe derfra i midten av juli, ble det avdekket et mørkere felt helt innerst i hjørnet mot takterrassen. For å undersøke forholdet nærmere, ble linoleumsgulvet fjernet. Under dette var gulvplatene gjennomtrukket av vann, og det var soppdannelse flere steder.

I skaderapport fra takstmann K. datert 28.7.22 fremgikk:

SKADEÅRSÅK 1:

Årsaken til skader ved pipe i gang i 2. Etasje er vanninntrenging gjennom som følge av slitasje og elde.

SKADEÅRSÅK 2:

Årsaken til skader i vegg mellom takterrasse og bod samt på gulv i boden i 2. Etasje er vanninntrengning gjennom tak/fasade som følge av håndverkerfeil.

(...)

SKADEÅRSÅKSBESKRIVELSE 1:

Årsaken til skader ved pipe i gang i 2. Etasje er vanninntrenging gjennom som følge av slitasje og elde. Eneboligen har Lecapipe med utvendig beslag fra byggeåret. Ut ifra bildene som var fremvist av forsikringstaker så det ut som at beslaget rundt pipa var utført av bly. Det var synlig hull på oversiden mot mønet. Hullet skyldes mest sannsynlig slitasje og elde. Normal levetid på 30 år har passert. Bevegelser som følge av temperaturendringer og klimatiske påkjenning av snø, is og vind over tid har mest sannsynlig ført til svekkelse og etter hvert brudd i beslaget. Via utett beslag rant vannet ned til undertaket. Via utett undertak ved pipe rant det ned til gang i 2. Etasje. Det ble ved befaringsdagen ikke funnet fuktutslag i 1. Etasje, men noen mindre og eldre skjolder på gammel tapet fra byggeåret. Dette er å anse som normal slitasje i forhold til alder og type overflate.

SKADEÅRSÅKSBESKRIVELSE 2:

Årsaken til skader vegg mellom takterrasse og bod samt på gulv i boden i 2. Etasje er vanninntrengning gjennom tak/fasade som følge av håndverkerfeil. Eneboligen har innfelt takterrasse som er tilstøtende til bod i 2. Etasje. I salgsoppgaven ble det opplyst om at tidligere lekkasje via terrassegulvet har blitt utbedret før overtakelse.

Ved befaring registrerte jeg nyere gulvmembran og noen nyere kledningsbord på terrassen som indikerer at membranen har blitt skiftet ut. Ved rekkverket er mønestein lagt på et bord som er ført inn i ytterveggen mot boden. Steinen er innfestet med en spiker. Det mangler tetting som hindrer at nedbør renner på trekkverket. Manglende beslag/membran rundt denne løsningen har ført til råteskader på utvendig side og etter hvert inntrenging av vann inn i bygget.

Tilsvarende skader, men i noe mindre omfang er synlige på andre siden også. Via utett tak/fasade rant vannet ned til undergulv i boden. I underliggende stue i 1. Etasje er det synlig at noen takeesplater har blitt byttet ut og noen av skjøtene har blitt overmalt. Ifølge forsikringstaker var dette synlig på salgstidspunktet, men de trodde at selve årsaken hadde blitt løst etter omlegging av membranen. Dette tiltaket ser dessverre ikke ut til å ha gitt god nok resultat. Skaden som er avdekket i boden har etter min vurdering sammenheng med den tidligere lekkasjen som har oppstått før overtakelse.

Jeg anslår skaden til å ha utviklet seg over minimum 10 år. Trolig har skaden utviklet seg over enda lengre tid. Alle råtesopp-skader er utviklingsskader, og en nøyaktig aldersvurdering av et soppangrep kan derfor være vanskelig. Hvis man ønsker å fastslå utviklingstiden med større sikkerhet kan det sendes inn materialprøver til for eksempel Mycoteam

Forholdet ble deretter undersøkt av takstmann S., som utarbeidet befarringsrapport datert 30.9.22:

Konklusjon

Det er avdekket lekkasje i takkonstruksjonen i overgang mellom "rekkverk" og vegg mot bod. Det vil si at utskifting av terrassetekkingen, ikke har forhindre videre lekkasje inn i konstruksjonen. Videre har ikke følgeskadene i huset blitt tilstrekkelig avdekket og kartlagt. Det er påkrevd med betydelige inngrep for å utbedre lekkasjene og følgeskadene. Forholdet betegnes som skjult svikt.

Skadene i konstruksjonen er vanskelige å oppdage uten en grundig befaring med minimum fagkyndige fuktmålinger, eventuelt kombinert med mindre bygningsmessige inngrep. Grunnet takterrassen og alder på tekkingen er det ikke unaturlig at dette blir ansett som sannsynlig årsak, og det er derfor ikke grunn til å anta at selger måtte ha kjent til problemet ved overgang tak/vegg. Dersom dette var kjent, ville det også ha vært enklere og rimeligere og fått utbedret årsaken til lekkasjen, ved utbedring av undertekking og takstein.

Forholdet må utbedres ved at deler av taktekkingen demonteres og undertekking langs vindski utbedres fagmessig. Takstein nedenfor terrassen demonteres og bjelke for "rekkverket" fjernes, evt. ved å endre konstruksjonen på rekkverket, slik at lekkasjepunktet elimineres. Det er flere måter og gjøre dette på, men det kan f.eks. foreslås en beslagsløsning evt. med påmontert glassrekkverk. Dagens rekkverksløsning er ikke forskriftsmessig, og bør uansett utbedres. Dette er opplyst i tilstandsrapport og kan ikke regnes som svikt.

Innvendig må det foretas åpning av etasjeskillet både fra underside og overside, slik at bjelkelaget med råteskader kan utbedres. Videre må vegg mot terrassen åpnes fra begge sider og råteskadet trevirke etc. kan skiftes. Dette vil også kreve noe riving og inn skjøting på den nye membranen. Etter utbedringene i konstruksjonen tilbakestilles vegger og gulv som opprinnelig.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 225 000 inkl. mva.

Kjøper innhentet også et pristilbud fra firma F. på kr 362 500 inkl. mva.

Ifølge foretaket oppdaget selger tegn til fuktskade i ukene før huset ble lagt ut for salg. Selger tok kontakt med firma L. for å utbedre forholdet. Håndverker fjernet membran på takterrasse og inspiserte gulv under membran. Håndverker fant ingen tegn til fukt eller råte. Håndverker la deretter ny membran på takterrasse. Håndverker fant ingen tegn til ytterligere råteskader. Det ble også fremlagt prosjektperm fra firma L.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, og vist til at det ble avtalt at selger skulle utbedre lekkasjen fra terrassen. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, ettersom det ble gitt en uriktig opplysning om at selger ville utbedre lekkasjen fra takterrassen. Kjøper har i tillegg anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde over 5 % av kjøpesummen, at kjøper ble forsikret om at den pågående lekkasjen skulle bli utbedret, at megler bekreftet at alt var i orden under overtakelsen, men at lekkasjen fortsatt var pågående, og at svært omfattende følgeskader aldri ble utbedret.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene, med tillegg av forsinkelsesrente fra 21.9.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har vist til at selger engasjerte håndverkere som feilsøkte tekkingen på takterrassen for så å foreta det som håndverkene vurderte som nødvendige utbedringer, at lekkasjen som var omtalt i salgsdokumentene var utbedret, at selger ikke hadde påtatt seg ansvar for å utbedre lekkasje ved hjelp av håndverkere i all overskuelig fremtid, samt at det måtte være påregnelig med kostnader til utbedring og vedlikehold av taket.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 eller 3-8. Sekretariatet viste til at det var foretatt utbedring av dekket til takterrassen, i tråd med opplysningene gitt ved salget. Sekretariatet kom videre, under noe tvil, til at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper klaget saken inn for nemnda, og fremla i den forbindelse oppdatert rapport og pristilbud fra firma F., samt revidert rapport fra takstmann S. Det fremgikk av ny dokumentasjon at skadeomfanget var større enn først antatt, og at utbedringskostnadene hadde økt til kr 425 000 inkl. mva.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel grunnet lekkasje fra takterrassen, som har medført fukt- og soppskader.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse på disse punktene.

Nemnda tar etter dette stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Utbedringskostnadene er i kjøpers nemndsansmodning opplyst å utgjøre kr 425 000 inkl. mva. Nemnda legger dette beløpet til grunn, og utbedringskostnadene utgjør følgelig omkring 6 % av kjøpesummen. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, heter det i sekretariatets vurdering av saken:

Saken gjelder en bolig oppført i 1988. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at boligen har en normal byggmessig standard, med de fleste byggetekniske komponenter og overflater fra byggeåret, og at modernisering må påregnes. Det ble opplyst at normal tid før omlegging av betongtakstein er 30-60 år, samt at normal tid før utskifting av betongtakstein er 10-40 år. Takteking og membraner var videre vurdert til TG 2 på bakgrunn av alder. Yttervegger var også vurdert til TG 2, og det ble opplyst om stedvis flassende maling/svertesopp, og at vask/overflatebehandling må påregnes. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre ble oppgitt å være 40-80 år. Videre var gulvsystemer gitt TG 2, og det ble opplyst om overflater med elde/bruksslitasje og at oppussing må påregnes. Vi viser til at TG 2 indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Denne tilstandsgraden signaliserer følgelig et behov for tiltak på kortere sikt. Når det gjelder takterrassen var også denne vurdert til TG 2, men kjøper kunne forvente at terrassedekket ble utbedret for lekkasje kort tid før overtakelse. Det ble opplyst at rekkverk ikke tilfredsstiller forskriftskravet til sikkerhet, og det var følgelig påregnelig med tiltak relatert til dette.

Det er snakk om en lekkasje som har pågått over lang tid, som følge av en opprinnelig konstruksjonsfeil. Vi bemerker at en slik konstruksjonsfeil i alminnelighet ikke kan anses påregnelig, med mindre det er gitt opplysninger som indikerer en risiko for dette. I tillegg er lekkasjepunktet og fuktskadene i nokså umiddelbar nærhet til et område hvor kjøper ved salget fikk opplyst at det var en lekkasje som skulle utbedres i regi av selger. I likhet med selger måtte kjøper kunne forvente at de som skulle utbedre lekkasjen foretok en aktsom utredning av forholdet og at de utførte nødvendige utbedringstiltak. Sekretariatet er derfor av den oppfatning at det foreligger et visst avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Det er samtidig snakk om en brukt bolig med eldre bygningsdeler, og kjøper måtte ta høyde for blant annet omlegging av takteking, behandling av fasade, og generell oppussing av boligen på kortere sikt. På bakgrunn av alder og takstmannens tilstandsvurderinger kunne det heller ikke være helt upåregnelig at det forelå enkelte skjulte feil og skader.

(...)

Vi bemerker at vurderingen har budt på noe tvil. Etter en samlet vurdering, hvor det særlig er lagt vekt på boligens alder, takstmannens tilstandsvurderinger og dertil påregnelig vedlikeholdsbehov, har vi kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente.

Etter sekretariatets vurdering foreligger det følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Selv om nemnda i hovedtrekk er enig i sekretariatets drøftelse, har nemnda – dog under noe tvil – kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i dette tilfellet. Det vises i denne forbindelse særlig til at etter sekretariatets vurdering av saken, er det avdekket at membranen på takterrassen ikke er lagt med nødvendig oppbrett bak kledningen, og den er heller ikke beskyttet eller tapet i overgangen mellom vindsperren og membranen. Det fremgår av redegjørelse av 14.3.23 fra byggfirma F. at dette har medført at *"kondensvann har kommet på baksiden av ny membran og brukt allerede eksisterende lekkasjevei for videre lekkasje her"*. Videre er det i samme rapport gjort rede for at skadeomfanget er større enn hva som først ble lagt til grunn, herunder at *"undertak og panel her er helt råtnet bort"* og firma F. fremholder at dette har

medført at skadeomfanget har blitt større. Nemnda finner det etter dette sannsynliggjort at utbedringsarbeidene som var gjort kort tid forut for salget av boligen, og som kjøper var informert om, er gjort på en mangelfull måte. Kjøper må utbedre også dette forholdet. Videre er skadeomfanget noe større enn først antatt, noe som medfører at de relevante utbedringskostnadene er økt til kr 425 000.

Nemnda har altså funnet vurderingen krevende, men har under tvil etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har ved vurderingen lagt særlig vekt på utbedringskostnadenes størrelse, samt at lekkasjeproblematikken skyldes konstruksjonsfeil som ikke kan anses påregnelig. Videre er det sannsynliggjort at også de utbedringsarbeidene av membranen på takterrassen som selger engasjerte fagfolk til å utføre før salget, er mangelfulle, noe som var klart upåregnelig for kjøper. Slik nemnda ser det, måtte kjøper kunne forvente at disse arbeidene ble gjort på en fagmessig måte.

Nemndas konklusjon er følgelig at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har dermed krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda har ved denne vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Bones – bemerk:

Flertallet viser til at kjøper som nevnt over har anført at de relevante utbedringskostnadene er kr 425 000 inkl. mva. Beløpet inkluderer kostnader knyttet til utbedring av luftingen av takterrassen, men det er noe uklart hvor stor del av kostnadene dette utgjør. Flertallet har vært noe i tvil om kostnadene knyttet til utbedring av luftingen er nødvendige, jf. kjøpers takstmann S.s vurdering i befaringsrapport av 23.3.23 om at det hefter noe usikkerhet omkring nødvendigheten av disse arbeidene. Flertallet kan ikke se at foretaket har hatt merknader til at disse kostnadene medtas som del av de nødvendige utbedringskostnadene, og flertallet har kommet til at de totale utbedringskostnadene skal omfatte også kostnadene knyttet til å bygge om luftingen av takterrassen.

Det må etter flertallets skjønn gjøres et skjønnsmessig fradrag for standardheving, herunder av rekkverket, og forlenget levetid av de aktuelle bygningsdelene, samtidig som det ses hen til at det i all hovedsak gjøres lokale utbedringer. Etter en helhetsvurdering har flertallet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 250 000. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2, og kravet tas til følge.

Mindretallet – Sandvik – bemerk:

Mindretallet mener at prisavslaget er satt for lavt. Mindretallet er enig i flertallets oppfatning av at nytt rekkverk var en påregnelig utskiftning for kjøper. Imidlertid er ikke mindretallet enig i at de øvrige utbedringene som er gjort lokalt, representerer noen nevneverdig standardheving eller vil gi noen besparelse ved fremtidig vedlikehold for kjøper, jf. LB-2009-127970. I denne forbindelse vises det til at utbedringene utgjør omlegging av membranen på takterrassen, utskiftning av råteskadde bjelker, bodvegg, takstol og takteking i et mindre område som var tilknyttet lekkasjen, samt utbedring av kjøkkenhimlingen.

Mindretallet viser her til at utbedring av mangelfull membran på terrassetaket kun reparerer det ufagmessige ved selgers utbedring. Hva gjelder utskiftning av sopp og råteskadde bjelker, bodvegg og takstol, er dette lite synlige bygningsdeler som er ment å vare tilnærmet husets levetid. Slike utbedringer antas derfor ikke å heve standarden på boligen. Når det gjelder utbedringen av taktekingen på et mindre område av takets areal, er det usikkert om dette vil innebære at

kostnadene reduseres ved fremtidig utskiftning av hele taktekkingen. Kjøkkenhimlingen var opprinnelig av moderne preg, og mindretallet kan ikke se at det uansett ville ha vært behov for utskiftning av dette i fremtiden. På denne bakgrunn bør standardhevingsfradraget være i det nedre sjiktet. Sammenholdt med fradrag for arbeid med rekkverket som fremsto påregnelig for kjøper, finner mindretallet at prisavslaget passende bør settes til kr 370 000.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).