

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-454

9.6.2023

HDI Global Specialty SE

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

Fukt- og råteskader i terrassekonstruksjon – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 1986 ble solgt "som den er" for kr 4,85 mill., og overtatt av kjøper 14.7.21. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var boligens to terrasser generelt gitt TG 1, og delvis TG 2. Om boligens nord-vestvendte terrasse ble det opplyst at det var foretatt tilfeldige stikktakninger i treverket, og at ingen råte ble observert. Videre ble det opplyst om noe slitte terrassebord, og dette var vurdert til TG 2. Det ble opplyst at underliggende takbelegg ikke var besiktiget, og derfor ikke hensyntatt. I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse, og opplyst følgende: *"sernafil belegg i nord er lappet av forrige eier, på terrasse i syd sviktet belegg. det ble fjernet og ombygd til annen type tekking(TilTak)".* Selger hadde videre opplyst at det var utført arbeid på terrasse og fasade av faglærte og ufaglærte. I forbindelse med at kjøper skulle bytte terrassebordene på den nord-vestvendte terrassen ble det oppdaget fukt- og råteskader i terrassens konstruksjon. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til avvik ved terrassen ut over det som ble opplyst om ved salget, samt at det uansett måtte være påregnelig med utbedring av terrassen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 375 900, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en enebolig i Vestland fylke oppført i 1986.

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

Standard

(...) Dette er en velholdt enebolig over to plan som er jevnlig oppgradert med følgende: Rør i rør skap i 2004, kjøkken i 2007 med nye fronter i 2021, bad 1. etasje i 2009, platetopp og stekeovn ca 2015/2016, el. bil lader i 2017 og seks vinduer og kledning på to vegger i 2020. Av høydepunkter kan det nevnes:

(...)

-Nord-vestvendt altan på 38,9m² med utgang fra stue og kjøkken

-Sør-østvendt altan/ terrasse på 38,4m² med utgang fra soverom

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende under takstmannens konklusjon:

Oppgraderinger:

(...)

- Terrasse mot sør (nye stolper, bjelkelag og terrassebord) i 2020.

(...)

- Platting under terrasse mot sør i 2021.

Oppgraderinger er opplyst om av selgere.

(...)

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1986 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Terrasser, balkonger og utvendige trapper var generelt gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Vurdering

Nord-vestvendt altan på 38,9 m² med utgang fra stue og kjøkken.

Altanen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende bord og 6" toppbord.

Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,91 meter.

Det er foretatt tilfeldige stikktakninger på treverk. Ingen råte observert.

- Noe slitte terrassebord (TG:2).

- Underliggende takbelegg er ikke besiktiget, derfor ikke hensyntatt.

Sør-østvendt altan/terrasse på 38,4 m² med utgang fra soverom.

Altanen/terrassen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende bord og 6" toppbord.

Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,88 meter, bør ikke være under 0,9 meter (TG:2).

- Lysgrop mot kjellervindu bør sikres (TG:2).

Det er foretatt tilfeldige stikktakninger på treverk. Ingen råte observert.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst å ha eid boligen siden 2014. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

sernafil belegg i nord er lappet av forrige eier, på terrasse i syd sviktet belegg. det ble fjernet og ombygget til annen type tekking(TilTak)

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad", og oppgitt byggmester K. under firmanavn, og gitt følgende redegjørelse for hva som ble gjort og når:

August 2020: byttet vindsperre, lekter kledning og 6vinduer på yttervegg mot øst og nord. Desember 2020: renovert terrasse i syd.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.6.21, og overtatt av kjøper 14.7.21.

Etter overtakelsen bestemte kjøper seg for å pusse opp overflater, herunder bytte terrassebord. Kjøper skal i denne forbindelse ha oppdaget store fukt- og råteskader i terrassens bærende konstruksjoner. Kjøper kontaktet Fremtind forsikring, som innhentet skaderapport fra

takstmann T. datert 8.7.22:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak til skade

Utett terrasse / balkong over tid ,har ført til store fukt skader og råte i bærende konstruksjoner

Terrasse / balkong er delvis overbygget

Åpent inngangsparti + 2 boder under

Oppbygging terrasse / balkong.

Bjelker, sponplater, Protan / sena fil duk som membran (alder ukjent) og tremme gulv over , under er bjelker kledd med bord

Kunde skulle skifte terrasse bord , fjernet gamle tremmer, avdekket da store skader på underlag membran og sponplater.

Sponplater er gjennomtrukket med fuktighet over hele terrassen som ikke er overbygget .

Ved 2 stk underliggende boder i himling, ser en at sponplate er kraftig trukket av fuktighet , holder på å gå i oppløsning , ved måling med fukt indikator får en fullt utslag 100 % fukt innhold .

Skadene har sannsynligvis pågått over lang tid . (5-10 år)

Det er kun skader utvendig , ingen innvendige følge skader

(...)

Estimerte kostnader utgjør minst kr 150.000.-

Kjøper reklamerte over fukt- og råteskadene overfor foretaket den 13.7.22.

Det ble fremlagt et pristilbud fra firma L. på kr 375 900 inkl. mva., og et pristilbud fra firma O. på kr 323 187 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger forklart at de ikke hadde kjennskap til avvik ved terrassens tilstand, ut over det som ble opplyst ved salget.

Kjøper har også fremlagt en rapport fra byggmester K. datert 20.4.23:

Har tidligere vært på huset ifm tidligere eier og har utført diverse arbeider med boligen .

Altandekke er bygget opp med 48x198 bjelker – Sponplategulv – Topptekking (sernafil)

Ble gjort oppmerksom den gang om at det var utført arbeider med tekkingen - dvs at det har blitt lappet i tekkingen (tekkingen er av eldre dato av type sernafile eller lignende)

Nye eiere av (Boligen) opplyser om at takstmann har gitt vurderingen TG1 på altandekke noe som overasker meg gitt alder på konstruksjon - samt at det var lett tilgang til bod i under etg der sponplater er synlig fukt og råteskadet.

Jeg vil også bemerke at det er isolasjons rester igjen fra undersiden av dekket som viser at bod har vært isolert tidligere men at dette har blitt fjernet.

Tenker her at dette burde vært oppdaget både av tidligere eier og takstmann.

Tilstanden på dekket tilsier at alt må rives og bygges opp på nytt.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som følge av at det var holdt tilbake opplysninger om råteskader og fuktighet i terrasse. Kjøper har særlig vist til at selger hadde bodd i boligen i flere år, at takstmannen hadde inspisert terrassen ved å ta stikkprøver i treverk, og at selger opplyste om at belegget på terrassen var lappet av forrige eier, men uten å forklare nærmere i hvilken forbindelse dette ble gjort. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at utbedringskostnadene utgjorde minst kr 150 000, som tilsvarte ca. 3 % av kjøpesummen, at boligen fremsto som godt vedlikeholdt, og at det ikke ble gitt noen risikoopplysninger om terrassen som skulle tilsi at kjøper

måtte regne med å foreta omfattende utbedringer i nærmeste fremtid, annet enn normalt vedlikehold. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 375 900, med tillegg av forsinkelsesrente fra 16.8.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at selger opplyste at de ikke hadde kjennskap til avvik ved terrassens tilstand ut over det som ble opplyst ved salget, og at takstmannen hadde foretatt en visuell besiktigelse av tilgjengelige overflater. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at det var påregnelig med generell utbedring av terrassen i sin helhet grunnet alder og manglende undersøkelse av underliggende takbelegg, samt at det var usikkert hva som var rimeligste nødvendige utbedringskostnader. Foretaket har anført at dersom det var tale om fukt- og råteskader som var synlige for selger, måtte de også ha vært synlige for kjøper kort tid etter overtakelsen, som tilsa at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til skader i terrassen ut over det som ble opplyst om ved salget, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kunne heller ikke se at det var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8, eller at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for selger eller selgers takstmann, og dette er nemnda enig i. For så vidt gjelder spørsmålet om takstansvar, viser nemnda særlig til følgende uttalelse fra sekretariatet:

Som redegjort for over er sekretariatet av den oppfatning at skadene i terrassen var skjulte, og at de først ble avdekket ved konstruksjonsmessige inngrep. Det er snakk om skader i belegget og råte i terrassens bærende konstruksjoner, som ble oppdaget i forbindelse med at kjøper skulle skifte terrassebord, og fjernet gamle tremmer. Det er også enkelte fuktskader i himling i en underliggende bod, men vi finner det usikkert hvordan dette fremsto på tidspunktet for takstmannens befaring. Vi kan ikke se at det er holdepunkter for at de tilfeldige stikktakningene takstmannen foretok avdekket eller måtte ha avdekket fukt. Slik saken er opplyst kan vi ikke se at det er dokumentert skader som takstmannen kjente eller måtte kjenne til gjennom en aktsom undersøkelse av terrassen. Vi bemerker at takstmannen med fordel kunne ha gitt tydeligere uttrykk for en risiko knyttet til takbelegget, på bakgrunn av de opplysningene som ble gitt i selgers egenerklæringsskjema, sammenholdt med at belegget ikke var undersøkt nærmere ved hans befaring. Vi kan imidlertid ikke se at takstmannens opptreden er å anse som grovt uaktsom. Vi påpeker for øvrig at det er det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for kjøpers forventninger og for vurderingen av hvorvidt det foreligger opplysningssvikt.

Sekretariatet har videre kommet til at det heller ikke er grunnlag for mangel etter § 3-9 andre punktum, og bl.a. vist til følgende:

Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør minst kr 150 000, noe som tilsvarer ca. 3 % av kjøpesummen. Kjøper har samtidig fremsatt krav om prisavslag på kr 375 900, og fremlagt to pristilbud på henholdsvis kr 323 187 og kr 375 900, tilsvarende 6,7-7,8 % av kjøpesummen.

Foretaket har anført at det er usikkert hva som er rimeligste nødvendige utbedringskostnad, og at det ikke er godtgjort at en lokal partiell utbedring ikke vil være tilstrekkelig. Etter sekretariatets oppfatning kunne utbedringsbehovet med fordel vært noe bedre dokumentert. Takstmann T. har estimert utbedringskostnadene til "minst" kr 150 000, og har også i ettertid presisert at dette kun er et estimat på et minimum av kostnader, samt at han anbefaler å innhente pristilbud. De to pristilbudene som er innhentet utgjør imidlertid over det dobbelte av takstmann T. sitt estimat, uten at vi kan se at årsaken til det store

spennet er begrunnet nærmere. De to pristilbudene gir riktignok en klar indikasjon på at utbedringskostnadene er høyere enn takstmann T. sitt estimat, men selv om et pristilbud, eller i dette tilfellet to pristilbud, ofte vil kunne gi et mer realistisk bilde av faktiske kostnader enn et enkelt estimat, er vi av den oppfatning at en så betydelig kostnadsøkning burde vært nærmere begrunnet. Vi finner det imidlertid ikke nødvendig å gå nærmere inn på en vurdering av utbedringskostnadene, da vi uansett er av den oppfatning at det kvalitativt sett ikke foreligger et vesentlig forventningsavvik.

Det er avdekket at belegget på boligens nordvestvendte terrasse er utett, hvilket over tid har ført til store fukt- og råteskader i terrassens bærende konstruksjoner. Det er ikke avdekket noen innvendige følgeskader.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget var det, som redegjort for over, satt TG 1 på terrasser, balkonger og utvendige trapper, men terrassen mot nordvest var ikke i sin helhet vurdert til TG 1. Det var opplyst om noe slitte terrassebord, og dette var vurdert til TG 2. TG 2 indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse, og tilsier at det her måtte påregnes tiltak på kortere sikt. Når det gjelder det underliggende belegget ble det opplyst at dette ikke var besiktiget, og at det derfor ikke var hensyntatt. TG 1 gjaldt følgelig ikke belegget, og tilstanden på belegget var ukjent. Gjennom opplysningene i selgers egenerklæringsskjema var kjøper gjort kjent med at det tidligere hadde vært utettheter i boligens terrasser, og at belegget på terrassen mot nord var lappet av forrige eier. Sekretariatet er ikke enige i at kjøper kunne forvente at dette arbeidet var gjort av en faglært. På bakgrunn av de opplysningene som ble gitt i selgers egenerklæringsskjema er vi av den oppfatning at kjøper måtte gå ut ifra at lappearbeidet var gjort av tidligere eier ved egeninnsats. Selv om man som kjøper må kunne forvente at en selvbygger har sikret seg et minimum av trygghet for valgte løsninger, innebærer egeninnsats en betydelig risiko for feil utførelse, og for mindre holdbare og ufagmessige løsninger. Dette sammenholdt med opplysningene om at takstmannen ikke hadde undersøkt belegget, og at belegget på den andre terrassen hadde sviktet, innebærer etter vår oppfatning et større risikomoment.

Det er videre snakk om en bolig fra 1986, og kjøper måtte påregne at belegget, ut over lappingen, var som opprinnelig fra byggeår. På bakgrunn av alder, tidligere utettheter, utbedringsarbeider utført ved egeninnsats, takstmannens begrensede undersøkelser og øvrige risikoopplysninger, kunne det etter vår oppfatning ikke være helt upåregnelig med skjulte skader og større tiltak knyttet til terrassen på kortere sikt.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette.

Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers nemndsansmodning av 24.4.23, herunder fremleggelsen av uttalelse fra byggmester K. Nemnda kan likevel ikke se at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn på mangelsspørsmålet i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).