

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-657

14.9.2023

HDI Global Specialty SE

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

Lekkasje fra veranda – opplyst om utettheter – oppdaget annen skadeårsak – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

En halvpart av en tomannsbolig oppført i 2003 ble solgt "som den er" for kr 4,85 mill., og overtatt av kjøper den 14.2.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst at det var *"Synlige skjolder i puss nedenfor nedløp til veranda, trolig som årsak av utettheter rundt nedløp ifra veranda. Fukt ligger kun i puss og ikke videre inn i konstruksjon"*. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger om *"Utettheter som medfører skjolder i murpuss under veranda"*. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at terrassedekket var utett grunnet feilkonstruksjon. Kjøper anførte at beskrivelsen av forholdene var uriktige, og at det forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger. Foretaket avviste ansvar og viste i hovedsak til risikoopplysningene som ble gitt før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 397 912, samt renter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig på Østlandet oppført i 2003. forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, verdi- og lånetakst og egenerklæringsskjema.

I salgsoppgaven fremgikk bl.a. følgende:

Stor og solrik veranda på tilsammen ca. 35 m², vendt mot vest, med tilgang i fra stue og kjøkken. Gulvarealer består av betong, som er belagt med fliser. Rekkverk er av malt trevirke. Stikkontakt og belysning på vegg.

Terrasse på ca. 13 m², vendt mot øst, med tilgang i fra hage og entré. Av materialer så er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

Balkong på 5 m², vendt mot vest, med tilgang i fra soverom. Av materialer så er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er på rekkverk brukt malt trevirke.

Terrasse for utleiedel på ca. 17 m², vendt mot vest, med tilgang i fra hage og entré. Av materialer så er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Levegg mot nabo hinder innsyn.

Merknader

- Synlige skjolder i puss nedenfor nedløp til veranda, trolig som årsak av utettheter rundt nedløp i fra veranda. Fukt ligger kun i puss og ikke videre inn i konstruksjon.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bodd i boligen siden 2013. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til *"utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade"*, og bemerket:

Utettheter som medfører skjolder i murpuss under veranda.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 850 000 ved kjøpekontrakt datert 4.12.18, og overtakelsen fant sted 14.2.19.

Den 13.10.22 skulle håndverker utbedre to bom i fliser og det ble da oppdaget feil utførelse ved terrassen som hadde medført lekkasje. I rapport fra Multiconsult datert 8.11.22 fremgikk følgende:

Årsaken til lekkasjen er at det har kommet ned vann bak beslaget i en overgang. Med tiden har limforbindelsen mellom beslag og membran blitt utett. Vann har trengt inn under membranen og ned i skjøten mellom de to delene av verandaen. Denne skjøten er rett over ytterveggen i etasjen under og har resultert i skader på pussen. Denne detaljen vil vi betrakte som en byggefeil. Med en annen og bedre detalj i overgangen, ville trolig flisgulvet ha fungert i ytterligere flere år før full utskiftning hadde vært nødvendig.

Kostnadene ved å utbedre skadene er grovt vurdert til kr. 215.000,- inkl.mva.

(...)

Det er disse pusskadene på ytterveggen i underetasjen, rett under verandaen, som er beskrevet i verdi- og lånetaksten. Skadene skyldes lekkasje i skjøten mellom de to delene av verandaen. Skadene skyldes derfor ikke nedløpet, slik det var antydnet i verdi- og lånetaksten. Det er et sprang/trinn i verandagulvet akkurat i denne overgangen. På verandaen mot nord, over boligrommet i etasjen under, synes det å være en pappmembran med platonplate og filtduk. På den utkragede verandaen mot vest synes det å kun være en smøremembran. Pappmembranen er brettet ned i trinnet og skjøtet med smøremembranen på det laveste nivået. På dette er det 3-4 cm påstøp og fliser. I trinnet er det montert et beslag i vinkel i overgangen mellom membranene, som synes å være limt til disse.

Kjøper innhentet et pristilbud på kr 397 912 for arbeidene.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Opplysningene ga inntrykk av at det kun var skader på murpuss og ikke lenger inn, slik at opplysningene som ble gitt ved salget var uriktige. I alle tilfeller var avviket fra det forventbare vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 397 912, med tillegg av renter, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det verken er gitt uriktige opplysninger eller foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Foretaket har bl.a. vist til at det ble opplyst om utettheter ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Tatt i betraktning risikoopplysningene som ble gitt ved salget, forelå det heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet utettheter ved boligens terrasse.

Nemnda tar først stilling til om det er gitt en uriktig opplysning ved salget, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Når det gjelder anførselen om uriktig opplysning etter avhl. § 3-8 første ledd, vil vi vise til at det av verdi- og lånetaksten fremgikk følgende:

"Synlige skjolder i puss nedenfor nedløp til veranda, trolig som årsak av utettheter rundt nedløp i fra veranda. Fukt ligger kun i puss og ikke videre inn i konstruksjon"

Etter hva vi forstår er det nå avdekket utettheter fra verandaen og et betydelig utbedringsbehov. Vi kan ikke se annet enn at utettheter ble tilstrekkelig opplyst om. Se også selgers egenerklæringsskjema. At

skadeårsaken eventuelt er en annen endrer ikke vurderingen av om det kan være grunnlag for en uriktig opplysning. Det vises til at takstmannen tok forbehold om årsaken ("trolig"), slik at opplysningene ikke kan anses konkrete og spesifiserte i den forstand at den rammes av avhl. § 3-8 første ledd dersom skadeårsaken er en annen. Endelig kan vi ikke finne det dokumentert at skadene strekker seg utover "Fukt ligger kun i puss", ref. skaderapporten hvor det bl.a. uttaltes:

"Denne skjøten er rett over ytterveggen i etasjen under, som har resultert i skader på pussene. Det tyder ikke på å være skader inne i veggkonstruksjonen, kun i puss-sjiktet."

Det er ikke dokumentert at opplysningene som ble gitt kan anses som objektivt uriktige, jf. avl. § 3-8 første ledd.

Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda har ved sin vurdering lagt til grunn opplysningene i befæringsrapporten fra Multiconsult, men kan likevel ikke se at disse underbygger at det er gitt uriktig informasjon ved salget.

Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er også på dette punktet enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter nevnte bestemmelse og er enig i sekretariatets begrunnelse, hvor det fremgår:

I denne saken er bakgrunnen for det betydelige avviket mellom takstmannens estimat og det fremlagte pristilbudet uklart, herunder om det er de samme arbeidene som er priset inn eller om det er tillagt oppgraderinger. Vi har imidlertid ikke funnet det kvantitative avviket i saken avgjørende.

For vår vurdering har vi falt ned på at det kvalitative avviket ligger innenfor det forventbare når det samlede opplysningsbildet tas i betraktning.

Vi vil bl.a. vise til at takstmannen ga helt konkrete opplysninger om at det var registrert utettheter ved veranda. Tilsvarende fremgår av selgers egenerklæringsskjema hvor det bl.a. fremgikk "Utettheter som medfører skjolder i murpuss under veranda". Det vises til sak behandlet av Høyesterett inntatt i Rt. 2002 s. 1425, hvor det bl.a. ble uttalt følgende:

"Jeg ser ikke grunn til å gå nærmere inn på dette. I salgsdokumentene var det i alle fall opplyst om en feil som gav grunn til bekymring, og kjøperne hadde fått en rekke oppfordringer til å foreta nærmere undersøkelser med hjelp av sakkyndige. Det er ubestridt at slike undersøkelser ville klarlagt årsaken til vanninntrengningen, og dermed også hva utbedring ville koste. Når kjøperne likevel ikke innhentet tilstandsrapport eller liknende, og heller ikke tok noe forbehold da de inngikk avtalen, må de selv bære risikoen for at feilene viste seg å være en del mer omfattende enn de hadde antatt".

Sekretariatet bemerker at avhl. § 3-9 andre pkt. er forbeholdt de utvilsomme avvik fra forventet stand. Etter en helhetlig vurdering av alle forhold, kan vi ikke se at avviket er så markant upåregnelig at bestemmelsens kvalitative side er oppfylt.

Det er heller ikke på dette punktet anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).