

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-833

20.11.2023

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

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

Ny avhendingslov – fuktskade/utett balkongdør – takstansvar – virkningen av ugyldig tilstandsrapport – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-10 og 4-12 – forskriften §§ 1-5, 2-12, og 2-13.

En enebolig oppført i 1994 ble solgt for kr 7,225 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.3.22. I tilstandsrapporten opplyste takstmannen at balkongdøren var fra byggeår (TG 1), at det var bom eller løse fliser på balkongen, samt at tekkingen måtte skiftes/utbedres og at løse fliser måtte påregnes skiftet (TG 2). Videre opplyste takstmannen om skader/fuktskjolder i parkettgulv på kjøkken, men ingen unormale fuktverdier i området (TG 2). Kjøper reklamerte over fuktskader i parkett innenfor balkongdøren den 2.10.22. Fagkyndigrapport konkluderte med at fuktskadene skyldtes manglende tetting og beslag på terskel til balkongdøren, og at dette i henhold til retningslinjer skulle vært beskrevet i tilstandsrapporten ved salget. Kjøper anførte at fuktskaden og utbedringsbehovet utgjorde et avvik fra påregnelig tilstand, samt at det ble gitt manglende opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at avvikene var ubetydelige og innenfor det påregnelige. Det ble videre hevdet at tilstandsrapporten ikke var forskriftsstridig, og at takstmannen uansett ikke handlet grovt uaktsomt. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 99 101, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt/utett balkongdør, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 1994.

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

STANDARD

(...) På gulv er det lagt parkett, fliser og tregulv (...)

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

TG 2 – AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flisene har bom (hulrom under) eller er løse

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 - AVVIK SOM IKKE TRENGER UMIDDELBARE TILTAK

(...)

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv. Mindre fuktmerker i gulv foran kjøleskap som er opplyst å være fra tidligere. Ingen unormale fuktverdier i området.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

(...)

Dører – TG 1

Malt hovedytterdør som er fra 2018 og malt balkongdør fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger – TG 2

Utgang fra stue til terrasse av betong lagt med fliser. Areal av balkongen er 46 m², derav 17 m² med overbygd og innglasset område.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Utskifting av løse fliser må påregnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNENDIG

Overflater – TG 1

Fliser i vindfang, gang og tv-stue, hovedsaklig parkett på øvrige gulv. Oljede tregulv i 2. etasje. Vegger kledd med plater og malte overflater. Malte plater i himlinger. Det meste av innvendige overflater er oppusset i 2008-2010.

KJØKKEN – TG 2

(...)

Alder: 2008

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.

Mindre fuktmerker i gulv foran kjøleskap som er opplyst å være fra tidligere. Ingen unormale fuktverdier i området.

Tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte eiendommen i 1997. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til "utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade" og "arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade".

Boligen ble solgt for kr 7,225 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.3.22, og overtatt av kjøper den 29.7.22.

Kjøper har opplyst at det i et område i stua var fuktmerker på parketten, som ikke var synlig på visning på grunn av en gardin. Kjøper hadde i begynnelsen av oktober 2022 reagert på at fuktskaden syntes å ha blitt større. Dette var ifølge kjøper etter noen dager med regn. Kjøper hadde derfor mistenkt vanninntrenging. Det ble reklamert på forholdet overfor foretaket den 2.10.22.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann H. datert 1.11.22:

2 VURDERING

(...)

Som det fremkommer av understående bilder ble det ved undertegneds befaringsdagen konstatert fuktskader i parkett, lokalt innenfor terrassedør (hengselside). Parkett fremstår med svelling, sprekker og løse lameller i berørt område.

Det ble på befaringsdagen også foretatt fuktmålinger i parkett samt i dørkarm. På generelt grunnlag vil fuktverdier over 17 vektprosent anses som skadelig og med risiko for utvikling av råteskader. Fuktverdier over 28 vektprosent anses som full fibermetning. Målinger viser 18,3 vektprosent i parkett og 28 vektprosent i dørkarm.

(...)

Ved utvendig kontroll registreres at terrassedøren er montert ned mot grunnmur/betongdekke, antatt på avstandsklosser i tre. Det er ikke etablert totrinnstetting eller terskelbeslag under dør og isolasjon under terskelen er synlig fra utside. Totrinnstetting tilsier at overgang mellom dørkarmer/terskel og utsparing i ytterveggskonstruksjonen sikres både med mykfuge, fugeskum, pakning el.l som beskyttes med beslag/listverk. Da boligen ble bygget ble totrinnstetting normalt utført med pakning, fugeskum eller egnet papp, kombinert med terskelbeslag. Se for øvrig prinsippskisse til høyre hentet fra SINTEF Byggforsk og detaljblad som var gjeldende da boligen ble oppført.

[Bilde]

Bilde viser manglende beslagsløsning under dør.

(...)

Som bilde over viser er det ikke etablert terskelbeslag på utvendig side av terskel. Dette medfører at vann ved større nedbærmengder vil kunne trekke inn under terskelen og videre inn i parkett. Grunnmuren under terskel er i tillegg ubehandlet/ubeskyttet og vil kunne medføre kapillært fuktopptrekk/-inntrekk med påfølgende oppfukting av gulvet innenfor dør.

(...)

Døren er fra byggeår (1994) og har derfor isolert sett passert forventet levetid. Fukt vurderes imidlertid ikke å ha årsakssammenheng med alder, men alene skyldes manglende fuktsikring under terskel.

(...)

Tilstandsrapporten er utarbeidet etter ikrafttreden av ny avhendingslov med ikrafttreden 01.01.2022. Jfr. "Forskrift til avhendingslova" § 2-12 Vinduer og ytterdører (innklippet under) skal utvendig ytre tetting og sikring mot vanninntrenging i konstruksjonen vurderes spesielt.

(...)

Vurdering av tilstand og fastsettelse av tilstandsgrad skal ved utarbeidelse av tilstandsrapport vurderes ut fra NS 3424 og tilhørende veiledning NS 3600. (...)

Basert på overstående skulle observerte skader vært beskrevet og avviket isolert fått TG 2.

3 KONKLUSJON

Fuktskade i parkett skyldes manglende beslag og tettelsøsning på utvendig side av terskel for terrassedør. Manglende beslag og tettelsøsning skulle etter undertegneds vurdering ut fra retningslinjer i ny avhendingslov samt veiledning NS 3600 vært beskrevet i tilstandsrapporten som forelå ved salget.

Parkett er av eldre dato og skadenes omfang tilsier at skadet parkett må skiftes (lokal utbedring ikke mulig). Dette innebærer at parkett i hele stuen må skiftes. Dette er derfor lagt til grunn i understående kostnadsoverslag. Videre må det etableres fagmessig beslag og tettelsøsning under dør.

Utbedringskostnader ble av takstmann H. anslått til kr 70 000 inkl. mva.

Kjøper innhentet et pristilbud datert 16.11.22 fra bygningsfirma V. på kr 99 101 for bl.a. *"utskifting av parkett 47 m2 stue og kjøkken"*, samt montering av *"beslag og annet på utsiden under*

terrassedør for at regnvann ikke skal trenge inn".

Foretaket har fremlagt en forklaring fra selgers takstmann:

Eiendommen er vurdert på vanlig måte der avvik er kommentert, i dette tilfellet er terskel rett ned på betong med en liten kant utover betongdekke/grunnmur og av den grunn ble forholdet ikke påpekt. Videre har det ikke vært noe tegn til skader i gulv, befaring utført av takstmann H. er foretatt ca. 8 måneder senere etter kraftig regnvær som tidligere nevnt.

(...)

Terrassedør er fra byggeår med vanlig alders slitasje. Vann kan ha rent ned langs dørkarm og trukket seg opp i endeved med påfølgende fuktighet og skader videre innover i parkett.

Det er derfor ikke noe som tilsier at fuktighet har kommet direkte pga. manglende beslag under dørterskel, det begrunnes også med at det er ikke er noen fuktmerker eller synlige skader på terskel iflg. de bildene som foreligger. Hvis fuktighet i gulv var pga. manglende beslag ville det vært skader/fuktmerker tvers over gulvet mot terskel og slik er det ikke i dette tilfellet men rett under karm.

Det er vanskelig å forsvar bytte av 44 m2 parkett der det er kun 4 - 5 lameller som må byttes. (...)

Takstmann H. kommenterte deretter saken på nytt:

2. Terskelløsningen avviker normal fagmessig utførelse og preaksepterte ytelser, et avvik som er synlig for en fagmann. Fuktskader relatert til mangelfull inntekking av dører/terskel er forhold som opptrer relativt hyppig og bør være et fokusområde.

3. Det anses som svært lite sannsynlig at fukt har trukket inn ved at vann har rent ned langs dørkarm og videre inn i parkett. Dette underbygges av at karm i så tilfelle ville vært vesentlig mer preget av fuktskader da det har trukket vann inn 20-30 cm inn på parkettgulvet.

4. Det er korrekt at det vil tilstrebes lokal utbedring av parkett, her besitter vi erfaring fra mange ulike prosjekter og problemstillinger. Jeg er også enig at det isolert sett er mulig å skifte lamellene som er skadet. Dog vil det i dette tilfelle etter min vurdering ikke være mulig å få dette pent.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Det ble i hovedsak vist til at det ikke var påregnelig å skifte parkettgulvet, da kjøper ikke måtte forvente lekkasje under parketten, samt at det var dokumentert at mangelen ved terskelen ville blitt oppdaget av takstmannen dersom instruksen i forskriften hadde blitt fulgt ved befaringen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 99 101, samt forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at forholdet var innenfor hva kjøper måtte akseptere ved kjøp av en eldre bolig. Selger var ikke kjent med forholdet, og det var uansett påregnelig med kostnader til utskiftning av parketten. Fuktskader på parketten var synlig for kjøper. Det var ikke riktig å se bort fra opplysninger i tilstandsrapporten, jf. TOSL-2023-100381. I alle tilfeller var kostnaden til utbedring av utvendig komplettering og tettetiltak ved terskel (kr 4 000) under kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann om avvik ved balkongdøren. Sekretariatet viste til forskriften §§ 2-12 og 2-13, og konkluderte med at tilstandsrapporten ikke var gyldig, med den konsekvens at det skulle ses bort ifra risikoopplysninger i rapporten ved mangelsvurderingen, jf. forskriften § 1-5.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og/eller 3-7 grunnet manglende tetting av terskel til balkongdør som medførte fuktinnsig i parkettgulvet. Det var ikke opplyst om forholdet i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget.

Nemnda har – i likhet med sekretariatet – ikke funnet det nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2, da den er kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen:

Det er dokumentert fuktskader i parkett ved balkongdør, og at årsaken er manglende tottrinnstetting og beslag på terskel til balkongdør, samt at forholdet ved terskelen skulle vært avdekket og beskrevet i tilstandsrapporten.

Foretaket har ikke fremlagt takstmannens kommentar til kjøpers anførsler. Sekretariatet bemerker at det er uheldig at takstmannens uttalelse ikke er innhentet og fremlagt i saken. Det foreligger dermed ingen nærmere forklaring på hvorfor de påreklamerte forhold ikke ble avdekket og opplyst om ved salget. Uklarheten på dette punkt er foretaket nærmest til å oppklare, og må dermed tale i foretakets disfavør i den samlede bevisvurderingen.

I tråd med de undersøkelser som skal foretas etter forskriften, skal takstmannen foreta en vidt omfattende kontroll av balkongen, bl.a. med tanke på om den har tilstrekkelig vannavrenning, om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør og om tettesjiktet har skader. Videre skal takstmannen kontrollere ytterdørenes innsetningsdetaljer, slik som bl.a. beslag og ytre tetting, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrenging i konstruksjonen.

Slik saken er dokumentert for oss, har vi funnet det sannsynliggjort at takstmannens kontroll avviker fra forskriften, da de aktuelle forholdene fremstår som klart synlige, jf. bl.a. bilder inntatt i reklamasjonsrapporten fra takstmann H., samt rapportens opplysning om at selgers takstmann skulle ha oppdaget og beskrevet de aktuelle forholdene både etter retningslinjer i forskriften og i NS 3600. Tilstandsrapporten oppfyller dermed ikke kravene stilt i forskrift til avhendingslova, og rapporten er ugyldig. En direkte konsekvens av dette er at det da skal ses bort fra opplysningene i rapporten ved mangelsvurderingen, jf. motsetningsvis avhl. § 3-10 første ledd andre punktum, forskriften § 1-5 og Prop. 44 L (2018-19) bl.a. s. 72 og s. 89. Se også mindretallet i FinKN 2023-466. I et slikt tilfelle må man ifølge forarbeidene "fingere aktsom uvitenhet hos kjøperen" for at forskriften skal fungere etter sitt formål. Dette tilsier at det i denne saken skal ses bort fra risikoopplysningene om fuktmerker i kjøkkengulvet, med tilsvarende betydning for størrelsen på prisavslaget.

Sekretariatet har etter dette kommet til at takstmannen har opptrådt grovt uaktsom ved ikke å avdekke manglende beslag og tetteløsning ved terskelen på utvendig side av balkongdøren. Iht. til det dokumenterte er som nevnt årsaken til den avdekkede fuktskaden i parketten nettopp manglende beslag og tetteløsning ved terskelen, jf. nevnte reklamasjonsrapport. Takstmannen måtte følgelig kjenne til forholdet.

På denne bakgrunn kom sekretariatet altså til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse, dog slik at nemnda ikke er enig i at det skal ses bort fra risikoopplysningene om fuktmerker på kjøkkengulvet. Slik nemnda ser det, må avhl. § 3-10 og forskriften § 1-5 forstås slik at virkningen av en ugyldig tilstandsrapport gjelder opplysninger om samme bygningsdel/mangel eller opplysninger som har betydning for det aktuelle mangelsforholdet. Nemnda kan ikke se at det foreligger en slik nærhet eller sammenheng mellom det manglende beslaget og tetteløsningen ved terskelen på utvendig side av balkongdøren og fuktmerkene på kjøkkengulvet.

Etter sekretariatets vurdering av saken har foretaket innhentet merknader fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten, men nemnda kan ikke se at disse merknadene gir grunnlag for en annen vurdering av saken. Slik saken er opplyst, finner nemnda det klart at takstmannens kontroll avviker fra forskriften. Det vises til sekretariatets drøftelse av spørsmålet, jf. over. Videre finner nemnda det sannsynliggjort at det foreligger årsakssammenheng mellom det manglende beslaget og tetteløsningen ved terskelen på utvendig side av balkongdøren og de avdekkede fuktskadene

på parketten i stuen. Det vises til takstmann H.s reklamasjonsrapport av 2.11.22, samt hans merknader i e-post av 29.9.23. Nemnda kan ikke se at det slik saken er opplyst, er sannsynlig at skadeårsaken er at vann har rent ned langs dørkarmen og inn på parketten.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er krevd prisavslag med kr 99 101 for tetting av dørterskel samt skifte av parkett. Utbedringskostnadene er basert på et innhentet pristilbud og legges til grunn ved utmålingen. Nemnda kan ut fra de foreliggende opplysningene ikke se at lokal utbedring er mulig.

Ved utmålingen av prisavslaget må det gjøres fradrag for parkettgulvets alder og slitasje samt risikoopplysningene om fukt på parkettgulvet på kjøkkenet. Ut fra salgsdokumentasjonen må det legges til grunn at parkettgulvet var fra boligens oppføringsår.

Etter en skjønnsmessig vurdering har nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 55 000, etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel. Kravet om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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