

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-961

22.12.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – vannansamling på terrasse – risikoopplysninger – TG 0 og 1 – underkommunisert/upåregnelig? – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 3-10, og 4-12.

En leilighet oppført i 1995 ble solgt for kr 3,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.9.22. Boligen ble markedsført med innglasset terrasse. I salgsprospektet ble det opplyst om følgende: *"Skyvefelt har pakninger som er slitt og det er tendens til å samle seg vann der fallet til sluk er dårlig, ifølge selgere"*. I etterfølgende avsnitt ble det opplyst: *"Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette"*. I tilstandsrapporten var terrasse mv. gitt TG 0 og 1, og det var ikke gitt noe supplerende tekst om terrassen. I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "Ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og opplyst: *"Dårlig tetning i overbygg terrasse"*. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at den innglassede terrassen ble oversvømt ved nedbør, som følge av utette overganger og motfall til sluk på terrassedekket, og at terrassen derfor ikke var funksjonell. Selger forklarte at problemet hadde eksistert siden bygget var nytt, at tidligere eier hadde forsøkt å utbedre problemet, og at de selv fulgte ekstra godt med når det var mye nedbør. Kjøper anførte at boligen avvek fra forventet stand, og at selger hadde forsømt sin opplysningsplikt. Foretaket avsto kjøpers krav, under henvisning til at det ble opplyst om forholdet ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 163 750, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vannansamling på innglasset terrasse, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en leilighet i Rogaland oppført i 1995.

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

Byggemåte

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs. en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller som bør/må utbedres. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Bygningen er iht. tilstandsrapporten oppført i tre, mur og betong. Les forøvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rapporten inneholder 88% TG0, TG1 og i orden, 12% TG2 og 0% TG3.

Følgende er gitt TG2:

- Bad: Membranen har en alder som tilsier redusert restlevetid.
- Kjøkken: Benkeplate har stedvis bruksslitasjer. Utsifting må påregnes.
- Etasjeskiller: Det er målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 30 mm i stue og 25 mm på soverom. Årsak til skjevheten er ikke vurdert.
- Varmtvannsbereder: TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for utskifting innen rimelig tid.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon på el-tilsyn. På bakgrunn av dette bør det gjennomføres en utvidet el kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Skyvefelt har pakninger som er slitt og det er tendens til å samle seg vann der fallet til sluk er dårlig, ifølge selgere.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

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

Dører og vinduer

Vinduer med to lags glass fra 1994. Terrassedør fra 2013.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Innglasset terrasse på 19 kvm (Sørvendt) Terrasse på 65 kvm (Østvendt)

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2018. På spørsmål 3 om kjennskap til feil ved vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 11 om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Dårlig tetning i overbygg terrasse.

På spørsmål 12 om kjennskap til om det var utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt for kr 3,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.9.22.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at balkongen ble oversvømt ved regnfall.

Kjøper meldte ifra til sin skadeforsikring, og det ble fremsatt reklamasjon overfor foretaket 17.1.23.

Fra skaderapport fra firma K. datert 19.1.23 hitsettes:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Sak er ingen skade sak, men gjelder vannoppsamling på gulv i innglasset balkong, som gjør balkong dårlig egnet til bruk. Årsak til vannoppsamling, er motfall til sluk ifra midten av balkong på ca 1cm. Årsak til dette er manglende etablering av fall ifra byggeår, eller setninger på bygg som har skapt motfall over tid Dette er ifølge forsikringstaker, ikke blitt opplyst om i salgsprospekt, eller videreformidlet på annen måte.

Årsak har ikke oppstått på kort tid, og forrige eier må ha vært klar over problemet. (...)

Det ble under besiktelse observert at det befinner seg en membranduk under fliser, som er brettet opp på utvendig leilighetvegg. Denne forhindrer heldigvis fukt til å trenge inn i yttervegg og skape følgeskader. Det ble utført fuktsøk med fuktmåler på yttervegg og det ble ikke registrert indikasjoner på fukt inne i vegg.

Fra befaringsrapport fra firma T. datert 27.2.23 hitsettes:

Registeringer:

Man overtok leiligheten den 01.11.2023, men flyttet ikke inn før i januar 2023.

Etter overtakelsen ble det flyttet møbler/løsøre inn i leiligheten. Grunnet arbeider innvendig, ble dette plassert på innglasset balkong ut fra stuen.

Det viser seg at man har utettheter/inndrev i overganger mellom innglassing og tilstøtende konstruksjoner kombinert med utettheter ved skyvedør mot tilstøtende terrasse. Da det er motfall på selve terrassedekket, har man vannansamling på store deler av gulvet.

Vannansamlingen på gulvet gjør at balkongen ikke er funksjonell og vanskelig kan benyttes. Det er ca. 10 mm motfall i forhold til sluk, slik at man får et betydelig vannspeil på terrasegulvet. Skal terrassen benyttes i nåværende tilstand, må det foretas en mekanisk fjerning av vannet for hver gang, samtidig som møbler m.m. må flyttes inn da disse ikke kan stå på terrassen. Vannet som blir liggende på terrassedekket kommer inn som følge av utettheter i overgangene mellom glideskinne til innglassing og selve balkongdekket/gulvet.

Tiltak:

For å få etablert tette overganger, må skyvefeltene løftes til side. Skinne på gulvet demonteres.

Flisene på terrasegulvet fjernes og man sparkler opp gulvet, slik at det oppnås fall på gulvet til sluken. Man må her påse at det etter etablering av fall også er plass til skytefeltene.

Det legges ny membran, da avrenningsmassen ikke tåler vann. Membranen må ha oppbrett langs veggene. Mot leiligheten demonteres kledning m.m., langs betong/murte konstruksjoner må det etableres fugebeslag i overgangene.

Etter at membran og flisearbeidene er ferdigstilt, tilbakeføres glideskinnene og skyveelementene settes tilbake.

Konklusjon:

Grunnet setninger i elementene som danner gulvet/dekket på balkongen, har det oppstått et betydelig motfall med påfølgende vannansamling på gulvet i innglasset balkong ut fra stuen.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 163 750 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger forklart følgende:

Problemene i innglasset terrasse er omtalt på side 3 under punktene om TG2, to siste setninger. Dette gjentok vi muntlig for kjøper, men svarte at innglassingen skulle byttes og at problemet dermed forsvant.

Problemet med motfall har eksistert helt siden bygget var nytt og det samme problemet har naboleilighet. Vi har ikke endret på noe på terrassen. Oppbygging av "ring" rundt sluk er gjort av første eier. Det hjelper noe, men ikke nok. Vi fulgte ekstra godt med når det var mye nedbør og skjøv vannet mot sluken når det ble for mye.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, som følge av at innglasset terrasse ble oversvømt ved regnvær. Kjøper har blant annet vist til at terrassen var gitt TG 0 og 1, og har fremholdt at opplysningene i salgsdokumentene ga en forventning om en fullt brukbar terrasse. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, som en følge av at opplysninger om vannansamling på terrassen er underkommunisert, og at takstmannens tilstandsgradsvurdering var feil.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 163 750, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke kunne gjøres gjeldende som mangel, ettersom det ble opplyst om det ved salget, jf. avhl. § 3-10 første ledd. Subsidiært har foretaket anført at det ikke ble gitt uriktige opplysninger, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-8. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 første ledd, og i hovedsak vist til opplysningene som ble gitt ved salget, samt terrassens alder og forventet levetid. Ved en eventuell utmåling av prisavslag måtte det gjøres et større fradrag som en følge av

boligens alder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Etter sekretariatets vurdering var opplysningene som ble gitt ved salget en underkommunikasjon av de faktiske forholdene, og det måtte kunne antas at fullstendige opplysninger om forholdet ville ha virket inn på avtalen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, jf. § 3-8, samt etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Ved salget ble det i salgsprospektet gitt følgende opplysninger: "Skyvefelt har pakninger som er slitt og det er tendens til å samle seg vann der fallet til sluk er dårlig, ifølge selgere". I neste avsnitt ble det opplyst følgende: "Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette". Opplysningene ble gitt under overskriften "Byggemåte", sammen med diverse opplysninger fra tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten var dører og vinduer gitt TG 0 og 1. Det samme var terrasser. Ut over dette ble det ikke gitt noen særskilte opplysninger om den innglassede terrassen i tilstandsrapporten. I selgers egenerklæringsskjema var det på spørsmål om kjennskap til om det er eller har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende, krysset av "Nei". På spørsmål 11 om kjennskap til om det er eller har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst: "Dårlig tetning i overbygg terrasse". På spørsmål 12 om kjennskap til om det har vært utført arbeid på terrasse, hadde selger krysset av "Nei".

Etter overtakelse har det vist seg at det ved nedbør oppstår betydelig vannansamling på den innglassede terrassen. Ifølge reklamasjonsrapport fra firma T. er det utette overganger som er årsaken til at vannet kommer inn, og vannet blir liggende som følge av motfall til sluk på terrassedekket. Det fremgår av rapporten at vannansamlingen gjør at terrassen ikke er funksjonell og vanskelig kan benyttes.

Ifølge foretaket har selger forklart følgende:

"Problemet med motfall har eksistert helt siden bygget var nytt og det samme problemet har naboileilighet. Vi har ikke endret på noe på terrassen. Oppbygging av "ring" rundt sluk er gjort av første eier. Det hjelper noe, men ikke nok. Vi fulgte ekstra godt med når det var mye nedbør og skjøv vannet mot sluken når det ble for mye.

Ifølge foretaket har selger videre forklart at "problemene i innglasset terrasse er omtalt på side 3 under punktene om TG 2, to siste setninger".

Sekretariatet forstår det slik at selger sikter til opplysningene i salgsprospektet. Vi vil imidlertid presisere at opplysningene som gjelder terrassen i salgsprospektet er adskilt fra oppramsingen av hvilke bygningsdeler som er gitt TG 2. Når det gjelder det siste avsnitt under overskriften "Byggemåte", hvor det som nevnt fremgår: "Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette", synes dette å knytte seg til samtlige opplysninger i tilstandsrapporten. Det er i alle tilfeller ingen supplerende tekst i tilstandsrapporten knyttet til problemer med terrassen.

Slik saken er opplyst oppfatter sekretariatet det slik at selger var kjent med at det ved nedbør oppsto betydelig vannansamling på terrassen som følge av motfall til sluk, og at man derfor måtte følge "ekstra godt med" ved nedbør og manuelt skyve vannet mot sluket. Selger var også kjent med at tidligere eier hadde utført arbeid i et forsøk på å utbedre problemet, men uten at dette har vært tilstrekkelig. Etter sekretariatets vurdering er opplysningene som ble gitt ved salget en underkommunikasjon av de faktiske forholdene. Kjøper var riktignok gjort kjent med dårlig tetting av den innglassede terrassen, og i salgsprospektet ble det opplyst at det har en tendens til å samle seg vann "der fallet til sluk er dårlig". Etter vår oppfatning synes det imidlertid å være snakk om et langt mer omfattende problem enn det det er gitt uttrykk for. Det er betydelig motfall til sluket, og større vannmengder synes å samle seg på nærmest hele terrassen, noe som gjør at terrassen ikke er funksjonell. I salgsprospektet er det for øvrig heller ikke presisert at opplysningene gjelder terrassen. Selger har også unnlatt å opplyse om et mislykket utbedringsforsøk av tidligere eier.

Sett hen til at takstmannen angivelig har kontrollert selgers egenerklæringsskjema, finner vi det for øvrig påfallende at takstmannen ikke har gitt noen bemerkninger knyttet til forholdet i tilstandsrapporten. Vi

finner det imidlertid ikke nødvendig å gå inn på en nærmere vurdering av hvorvidt det også er grunnlag for takstmansansvar.

Etter sekretariatets vurdering må det kunne antas at fullstendige opplysninger om forholdet ville ha virket inn på avtalen. Kjøper måtte være forberedt på utettheter og noe vannansamling på terrassen, men etter vår vurdering ble det ikke gitt opplysninger som tilsier at kjøper måtte påregne at problemet var så omfattende at terrassen vanskelig kunne benyttes. Dette understøttes også av at terrassen var vurdert til TG 0 og 1.

Etter sekretariatets vurdering foreligger det følgelig en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

(...)

Sekretariatet vil kun kort bemerke at vi også er av den oppfatning at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Etter vår vurdering fremstår problemet og utbedringsbehovet som mer omfattende enn det kjøper hadde grunn til å forvente ut fra opplysningene som ble gitt ved salget. Vi viser ellers til våre bemerkninger over.

Nemnda er enig i den avsluttende passusen til sekretariatet om at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd. Slik saken er opplyst, må vannansamlingen på terrassen og kostnadene forbundet med å utbedre dette sies å være mer omfattende enn kjøper hadde grunn til å forvente ut fra opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda er ikke uenig med foretaket i at det ble gitt opplysninger i salgsoppgaven og egenerklæringen som trekker i retning av det var visse utfordringer med terrassen, men uttalelsene fremstår både fragmentariske og noe uklare. Særlig salgsoppgavens henvisning til tilstandsrapporten var egnet til å forvirre, gitt at takstmannen ikke ga noen bemerkninger overhodet om det aktuelle avviket i tilstandsrapporten.

Sekretariatet har videre utmålt kr 100 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, og vist til følgende i begrunnelsen:

Ettersom det foreligger en mangel har kjøper krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Prisavslaget skal settes til utbedringskostnadene så lenge ikke "noko anna vert godtgjort", jf. bestemmelsens andre ledd.

Utbedringskostnadene er estimert til kr 163 750 inkl. mva.

Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis FinKN 2014-421 og HR-2017-1073-A. Det er foretaket som har bevisbyrden for at det skal gjøres fradrag ved utmålingen, samt for fradragets størrelse. Ved den skjønnsmessige vurderingen må det utvises forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør, jf. bl.a. LE-2018-139580 og Benestad Anderssen (2008) s. 292.

Utbedring vil innebære etablering av tette overganger, samt at gulvet bygges opp på nytt med tilstrekkelig fall til sluk. På bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget knyttet til utettheter og vannansamling, samt sett hen til bygningsdelens alder, er sekretariatet av den oppfatning at det er grunnlag for et større fradrag for standardheving og forlenget levetid. Det må samtidig tas i betraktning at vinduer, dører og terrassen var vurdert til TG 0 og 1 tilstandsrapporten.

Det følger av avhl. § 3-1 fjerde ledd at kjøper selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000. I henhold til forarbeidene er bestemmelsen ment å være en minsteterskel for mangelskrav, i form av en slags egenandel for kjøperen, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 84.

Egenandelsregelen gjelder for mangler ved eiendommen sett under ett, og ikke for hver enkelt mangel. Slik saken er opplyst kan vi ikke se at kjøper tidligere har fått dekket tap eller kostnader ved mangler. Kjøper må dermed selv dekke kr 10 000 av kostnadene, jf. 3-1 fjerde ledd.

Etter en konkret skjønnsmessig vurdering er sekretariatet av den oppfatning at prisavslaget etter fradrag for standardheving og egenandelen passende kan settes til kr 100 000, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Foretaket har i nemndsansmodningen fremholdt at et prisavslag på kr 100 000 må anses for høyt. Det er vist til følgende:

Avslutningsvis bemerker selskapet at for det tilfellet det skulle foreligge en mangel, må standardhevingsfradraget økes betraktelig. Levetiden for fliser på flislagt balkong er 5-15 år.

Utbedringsmetoden forespeilet av firma T. er i foreliggende sak å pigge opp eksisterende fliser, legge ny membran og nye fliser. Selskapet minner om at flisene må antas å ha vært 27 år ved overtakelsestidspunktet.

Nemnda er til dels enig i dette. Fastsettelsen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd må ta utgangspunkt i at underlaget på terrassen var temmelig gammelt, og at det – til tross for uklarheten – ble gitt urovekkende signaler i salgsdokumentene om mulig vannansamling på terrassen. Nemnda finner at prisavslaget derfor passende kan settes til kr 80 000, som også inkluderer egenandelen.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).