

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1001

5.11.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – sprekker i terrasse – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En halv tomannsbolig oppført i 2009 ble solgt for kr 10,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.10.22. Boligen ble beskrevet som en attraktiv og lys villaleilighet, med overbygget veranda. I tilstandsrapporten ble verandaen gitt TG 2, og det ble påpekt at rekkverkshøyden var for lav, samt at det var avdekket bomlyd i enkelte gulvfliser, som kunne indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper murpuss som lå på bakken under verandaen, som hadde løsnet fra ytterkanten. Det ble også avdekket sprekkdannelse langs hele kanten av verandaen. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, at det forelå et avvik fra offentligrettslige krav, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det verken forelå en konstruksjonsfeil eller avvik fra byggeforskrift, og viste til at det var tale om påregnelig vedlikehold i lys av boligens alder. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 79 813, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en halv tomannsbolig oppført i 2009.

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

Her får du en attraktiv og lys villaleilighet beliggende i toppetasjen i en halvpart tomannsbolig.

(...)

Overbygget veranda med gode solforhold og hageparsell

I tilstandsrapporten ble "Balkonger, terrasser, veranda etc" gitt TG 2, og det ble påpekt at rekkverkshøyden var lavere enn krav i dagens byggtekniske forskrift, samt at det var registrert bomlyd i enkelte gulvfliser som indikerte manglende vedheft, og at dette krevde jevnlig ettersyn.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid og bodd i boligen siden 2009. Selger svarte "nei" på spørsmålet "Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?".

Boligen ble solgt for kr 10,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.10.22, og overtatt av kjøper den 12.12.22.

Kjøper oppdaget 3.1.23 at det lå murpuss på bakken under terrassen. Murpussen hadde løsnet fra ytterkanten av terrassen, og det var en tydelig sprekkdannelse langs hele kanten av terrassen. Det ble reklamert over forholdet den 25.1.23.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann O. datert 28.3.23:

SKADEÅRSÅK

Skade som følge av frostsprengning/dårlig fuktsikring i kombinasjon med svikt i oppbygging av puss/overflater i ende av fasade på dekkekant.

HENDELSFORLØP

Eier opplyser på befaring å ha oppdaget forholdet vinteren 2022/2023 ved at noe av murpuss på enden av terrasse mot syd hadde falt av. Etter nærmere undersøkelser opplyser eier å ha oppdaget avskaling av både murpuss og overflater av maling på flere plasser i ende på dekket av terrasse kant.

SKADEÅRSÅKBESKRIVELSE

Da undertegnede foretok befaring av forholdet registreres stedvis avflassing av murpuss og overflatebehandling på flere steder av terrassekant, det registreres videre gjort tiltak fra tidligere mot vest antatt i forsøk på å utbedre forholdet.

Vannavrenning som er etablert mot dekke kant en videre noe utsatt og krever jevnlig tilsyn og opprensning slik at smuss og fuktighet ikke blir liggende. Videre er det viktig at en slik type renne er behandlet med fuktavvisning/fuktsikring for å hindre fuktighet å trenge inn i konstruksjon som på den kalde årstiden lett kan gi frostsprengning. Fasadekant har sprukket opp på flere områder hvor det avdekkes forskjellige støpe sjikt/oppbygging bak fasadepuss. Jeg kan ikke bekrefte type puss eller overflater som er benyttet, men den gir inntrykk av å være nokså diffusjonstett, det vil si at innstengt fuktighet ikke puster/slippes ut.

Summen av ovennevnte har gitt følgeskader på konstruksjon etter kun 13-14 år. Forholdet som er avdekket kan ikke sees i sammenheng med såkalt bom i fliser på hoved gulv. Skaden som er oppdaget er videre å anse som svikt iht normal byggeskikk og teknisk forskrift av 1997/2007 § 8-37 Fukt. Punkt 1-2. Tiltak med utbedring er nødvendig.

Takstmann O. estimerte nødvendige utbedringskostnader til kr 152 500 inkl. mva.

Foretaket innhentet en skaderapport fra O. Entreprenør datert 22.8.23, hvor det fremgikk:

Mur- og pussfasader og malt betong vil over tid trenge oppfølging og ettersyn. I dette tilfellet har noe maling begynt å flasse av og noe murmørtel har løsnet i overgangen betongelement og flis.

Betongkanter/dekkeender som ved denne terrassen er særlig utsatt for fukt. Ettersyn og vedlikeholdsintervaller vil derfor være kortere enn ved mindre utsatte steder.

Det er nå ca. 13 år siden huset er bygget og det har i denne tiden vært påregnelig med vedlikehold av flis og dekkeenden. Det samme gjelder for de kommende årene. Et slikt vedlikehold omfatter at Malte betongkanter kontrolleres, skrapes/slipes der det er behov og males (med diffusjonsåpen maling) for å beholde utsende. Løs murpuss fjernes og spekkes med ny murpuss i overgangene.

Dersom man ønsker å unngå vedlikeholdsarbeider kan dekkeanten kles med beslag. Men dette er å anse som endring av løsning til en mer vedlikeholdsfri løsning, uttrykket vil også endres noe.

KONKLUSJON

Dekkeenden er særlig utsatt for fukt noe som også fremgår av avflassing og pusskant som løsner. Dette medfører naturligvis noe mere oppfølging og ettersyn enn mindre utsatte steder. Om man ønsker mindre vedlikehold kan dekkeanten kles med beslag.

O. Entreprenør estimerte utbedringskostnader på kr 89 813 inkl. mva.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Terrasseflisene ble opprinnelig lagt i byggeåret 2009 av firmaet H. AS. Vi opplevde at flere fliser løsnet, det ble reklamert, og H. foretok utbedring. Jeg har i ettertid opplevd at noe puss kan løsne, og da har jeg skrapet ut det som har vært løst, og lagt på nytt. Dette er ikke noe jeg har vurdert som mangel ved boligen, men som en del av normalt vedlikehold. Jeg har ansett dette som naturlig at skjer med puss som utsettes for fukt og etterfølgende frost.

Jeg presiseres at sprekk i en pussfuge ikke har noen bygningsmessig konsekvens, utover det utseendemessige. Det er noe helt annet enn en sprekk i mur, slik som reklamasjonen sier.

Da takstmannen fra Anticimex var på befaring hos oss i forbindelse med tilstandsrapporten, overleverte jeg en liste over forhold som har vært gjenstand for utbedring/utsifting/vedlikehold de siste årene, som etterspurt av dere. En av mappene er kalt "terrassefliser". Takstmannen og hans medhjelper gikk ut på terrassen og besiktiget forholdene. Så vidt jeg vet, var det ingen manglende puss eller sprekker på det tidspunktet, og heller ikke ved overtagelsen av boligen. Takstmannen har bemerket i tilstandsrapporten at det var bom på enkelte gulvfliser på terrassen.

Etter min oppfatning er ikke puss som løsner fra en flisfuge på et værutsatt sted, noen mangel. Jeg ser dette som del av normal (vær)slitasje av en bolig, hvor eventuelle utbedringer inngår som del av et vanlig vedlikehold. Uansett har takstmannen vurdert forholdet nærmere da han foretok undersøkelser av boligen forut for salget.

Foretaket har fremlagt et notat fra O. Entreprenør av 5.9.24, hvor det bl.a. fremgikk at skaden ikke var et resultat av avvik fra normal byggeskikk eller forskrift, men et resultat av belastning over tid.

Kjøper har fremlagt en ny rapport fra takstmann O. av 12.9.24, som fastholdt sin vurdering av at det forelå et avvik fra normal byggeskikk og funksjonskrav i forskrift, og bemerket bl.a. at det på ingen måte var påregnelig med løs puss og avskalling på bygningskonstruksjonen etter 13 år.

Kjøper har anført at skadene på terrassen utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger måtte ha vært klar over skader ved terrassen, og at det var behov for utbedringer. Skadene og utbedringene var ikke å anse som en del av normalt vedlikehold. Kjøper har også vist til at eiendommen ikke var i samsvar med hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Det forelå også en mangel etter avhl. § 3-2 tredje ledd, ettersom forholdet utgjorde et brudd på teknisk forskrift av 1997/2007 § 8-37.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 89 813, og forsinkelsesrente fra 15.7.23, samt utgifter til advokatbistand på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Foretaket har vist til at selger kun hadde utført normalt vedlikehold der det var nødvendig, og selger kjente ikke til sprekker i murpuss ved avtaleinngåelsen som krevde vedlikehold. Foretaket har også vist til at forhold knyttet til oppsprukken murmørtel mellom flis og betongelement på terrassekanten var omfattet av normalt og forventbart vedlikehold ved fasader som var utsatt for slagregn, snøsmelting og frost i over 13 år. Forholdet utgjorde således ingen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det ble også vist til at murpussen kun var av estetisk betydning og at det ikke var holdepunkter for at forholdet utgjorde avvik fra normal byggeskikk eller teknisk forskrift.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Slik sekretariatet forsto saken, forelå det et avvik fra normal byggeskikk og/eller byggteknisk forskrift, og sekretariatet kom dermed til at forholdet var upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd og bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Boligen i denne saken er fra 2009, altså 13 år på overtakelsestidspunktet. Boligens terrasse er beskrevet i salgsopplysningene, og fått tilstandsgrad 2 med henvisning til lavt rekkverk høyde og noe bom i fliser. Det foreligger ingen risikopplysninger knyttet til terrassens endekanter. Kjøper oppdaget kort tid etter at det løsner murpuss fra terrassens kanter. Det blir da innhentet en skaderapport fra takstmann O., som mener årsaken til skaden er brudd på normal byggeskikk og teknisk forskrift. Det blir så innhentet en skaderapport fra O. Entreprenør, som sier at skaden er forventet, og er en del av forventet normalt vedlikehold.

De to ulike skaderapportene er noe motstridende når det gjelder skadeårsak, hva som regnes som normalt vedlikehold og om det foreligger brudd på teknisk forskrift. Vi bemerker i den forbindelse at verken

sekretariatet eller nemnda besitter teknisk kompetanse, slik at vi kun kan vurdere saken ut fra den dokumentasjonen som er fremlagt i saken.

Takstmannen i skaderapporten fra takstmann O. anser skaden som et svik i henhold til normal byggeskikk og teknisk forskrift. Denne påstanden er ikke imøtegått i skaderapporten som ble bestilt av selger, som viser til at skaden er en del av et forventet og normalt løpende vedlikehold.

Sekretariatet legger dermed til grunn denne vurderingen, og at det foreligger et brudd på teknisk forskrift og normal byggeskikk.

Årsaken til skaden anses å være relatert til en ufagmessig løsning og brudd på teknisk forskrift. Et slikt brudd på teknisk forskrift og den påfølgende skaden anses for kjøper som upåregnelig. Sett hen til boligens alder og foreliggende opplysninger knyttet til terrassen anses det som upåregnelig for kjøper å måtte gjennomføre utbedringstiltak på terrassen. Vi viser til sammenligning til FinKN 2024-593 og FinKN 2024-629.

Ut fra en konkret helhetsvurdering av de samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen, kan ikke sekretariatet se at den avdekkede skaden var et forhold som kjøper med rimelighet kunne forvente. Sekretariatet har etter dette kommet fram til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Foretaket har inngitt nemnsanmodning der det bl.a. er vist til at sekretariatet feilaktig har lagt til grunn at det foreligger et brudd på teknisk forskrift og normal byggeskikk. Det er innhentet en ny uttalelse fra O. Entreprenør som tilbakeviser at avflissingen på dekkeenden av verandaen er et resultat av brudd på teknisk forskrift og normal byggeskikk.

Kjøper har inngitt tilsvar og også innhentet ny merknad fra takstmann O.

Nemnda har funnet saken tvilsom, men har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det legges særlig vekt på at det i liten grad er dokumentert om og på hvilken konkret måte terrassen/muren er oppført i strid med god byggeskikk. Uttalelsen fra takstmann O. om at "den [muren] gir inntrykk av å være nokså diffusjonstett, det vil si at innstengt fuktighet ikke puster/slipper ut" er etter nemndas syn temmelig vag. Uttalelsen fra O. Entreprenør er derimot tydelig på at den avskalling som det her er tale om er en kjent problemstilling når frost presser på utsatte områder på en mur som dette. O. Entreprenør anser dette som alminnelig vedlikehold for en 14 år gammel mur. Nemnda finner å kunne legge størst vekt på uttalelsen fra O. Entreprenør, og sammenholdt med at terrassen som helhet også fikk TG 2 i tilstandsrapporten, anses det aktuelle avviket å ligge innenfor hva en gjengs kjøper i alminnelighet kunne forvente for denne bygningsdelen. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7, verken for selger eller takstmann. Det vises her til nemndas konklusjon om at det ikke er dokumentert annet avvik enn det som måtte følge av normal slitasje for en 14 år gammel mur. Nemnda er enig med foretaket i at selger i dette tilfellet ikke kan sies å ha holdt tilbake opplysninger i strid med avhl. § 3-7 ved å ha unnlatt å informere om det som må betegnes som alminnelig vedlikehold av muren. Det vises her til selgers forklaring om at han fra tid til annen fjernet løst puss og la nytt. Under enhver omstendighet kan innvirkningskriteriet i denne saken vanskelig ses oppfylt gitt det konkrete avvikets art og begrensede omfang.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).