

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1020

8.11.2024

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

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

Feil ved takoverbygg – lekkasje – malte baderomsfliser – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En leilighet oppført i 2000 ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill., og overtatt av kjøper den 22.10.21. Ved salget ble det opplyst om en tidligere lekkasje fra fasaden som var utbedret av sameiet, at baderomsflisene var malt i 2021, og at sprekk i fuge ved dusjonen var blitt utbedret. Det ble opplyst at arbeidet på badet var utført delvis ved egeninnsats. Like etter overtakelsen avdekket kjøper en lekkasje fra fasaden, og at malingen på badet begynte å flasse av. Ett år senere avdekket kjøper at takoverbygget hadde begynt å gli ut, samt ytterligere avvik ved maling og fuger på badet. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til forholdene, og at avvikene uansett utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket bestred mangelsansvar. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 135 649, samt forsinkelsesrente fra 26.7.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved takoverbygg, lekkasje fra fasade, og feil maling på baderomsfliser, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Leiligheten ble oppført i 2000.

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

En flott 3-roms eierleilighet beliggende i første etasje i en vertikaldelt tomannsbolig.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport:

Konklusjon tilstand

... EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter teknisk forskrift til plan og bygningsloven 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

- Leiligheten fremstår med en opprinnelig standard med en normalt god standard og bruksslitasje.

Yttervegger – TG 1

Beskrivelse: Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Iht. bygningens alder er det antatt at veggene er bygget opp med isolert reisverk i 148 mm., utvendig kledd med vindtette plater og innvendig 0,15 mm. plast med plateledning.

Selve veggkonstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik. Isolasjon lar seg ikke kontrollere. Med bakgrunn i visuell inspeksjon er selve veggkonstruksjonene

vurdert til TG1.

Utvendige overflater – TG 1

Beskrivelse: Ytterveggene er kledd med liggende kledning.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Utvendig kledning fremstår som normalt godt vedlikeholdt, sist malt i 2021. Det er foretatt tilfeldig stikktakninger på kledning. Ingen råteskader observert. Vurderes til TG1 pga. ovennevnte.

Taktekkingen ble vurdert til TG 1, og baderommet ble vurdert til TG 2 på bakgrunn av alder og slitasje. Det ble også opplyst at fliser på badet var malt i 2021.

Selger opplyste i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2006, og bodd i boligen i 7 år. Selger krysset "nei" på spørsmål om de hadde bodd i boligen de siste 12 månedene, og besvarte bl.a. følgende spørsmål:

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: "Ja. Sprekk i fuge ved dusjsone. Har blitt utbedret."

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad"

Beskrivelse: "Fliser og baderomsmøbler har blitt malt. Samt skifte av blandebatteri og armatur. Rørlegger har byttet varmtvannsbereder."

Arbeid utført av: "(Rørlegger M.)"

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Nei"

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Ja, kun av faglært"

Beskrivelse: "Nabo over fikk utbedret fasade og terrasse i forbindelse med en lekkasje. Noe av salgsobjektet fikk da fuktskader i tak. Feilen ble utbedret av et selskap hyret inn av sameiet.

Arbeid utført av: "N/A"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.10.21, og overtatt av kjøper den 22.10.21.

Like etter overtakelsen avdekket kjøper en lekkasje fra fasaden på soverommet, og kjøper reklamerte over forholdet den 30.10.21. Skaden ble meldt inn under sameiets bygningsforsikring hos Gjensidige, som innhentet en skaderapport fra firma P. datert 17.11.21. Lekkasjen rammet også naboileiligheten, og i rapporten fremgikk følgende:

Skadedato 28.10.2021

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Det er vannbobler på tapet i stue, Beslag på yttervegg står 6 mm ut fra veggen. Ved nedbør trenger vann inn vegg mellom leilighetene ute på terrasse. Beslaget leder vannet ned på murkrone og inn i konstruksjonen inne. Veggene mellom terrasser er isolert med glava. Glava holder på vannet som igjen smitter over i betongvegg som går mellom leilighetene. Mur mellom leilighetene er nå mettet med vann. I oktober måned ble det satt regnrekord i B.

Skadeårsak. Utett bygning.

Bakenforliggende årsak lekkasje i beslag.

Beslag som lekker er i fra byggeår som er 2000.

Kjøper fremla videre e-post fra firma P. datert 7.3.23, hvor firmaet hadde vurdert kostnadene for de innvendige følgeskadene i kjøpers leilighet:

Har lagt ved en ca sum på utbedring av skadene hos dere.

Her er det sameiet som er gjensidiges kunde og hele skadene i alle leilighetene blir en skadesak.

Det er derfor vanskelig å skille ut kostnadene som gjelder kun deres leilighet.

Vi kan heller ikke opplyse i våre avtalepriser med gjensidige.

Hvis dere har behov for mer detaljert sum så må dere henvende dere til styret i sameiet og de må ta dette opp med gjensidige.

ca 32000 +mva

Det ble opplyst at kjøpers egenandel under bygningsforsikringen var på kr 2 500.

Kjøper avdekket videre at malingen på gulvet på badet begynte å flakke av, og det ble reklamert over forholdet den 8.11.21.

Deretter avdekket kjøper at takoverheng over vindu på fasaden begynte å løsne, og at det hadde oppstått hull på badegulvet som tilsynelatende gikk rett inn i konstruksjonen. Kjøper reklamerte over forholdene den 1.11.22. Kjøper innhentet i den forbindelse en skaderapport fra takstmann S. datert 11.11.22:

2.0 BAD

Leiligheten har helfliset bad fra byggeåret som i tilstandsrapporten var vurdert til TG 2. Selger malte flisene før boligen ble lagt ut for salg i 2021. Høsten 2022 ble det oppdaget avflaking av maling og skader på fuger i overgang mellom gulv og vegger. Skadene er i hovedsak lokalisert til dusjsonen, men det er også noe avflaking av maling i andre deler av rommet.

Ved befaring ble overflatene kontrollert med fuktindikator og ved å banke på flisene. Det er ikke avdekket forhold som indikerer fuktskader eller skader på bakenforliggende sjikt, og hovedinntrykket er at badet er i bra stand alder tatt i betraktning. Problemet er at ny maling fra 2021 flaker av, og silikonfuger i dusjen stedvis har løsnet.

Vurdering:

Enkelte steder kan det se ut til at malingen dekker dårlig. Det er ikke kjent hvilke malingsprodukter som er brukt og hvor mange strøk som er påført. Grunnarbeidet har avgjørende betydning for hvor godt malingen sitter, men det er ikke kjent hvordan dette er utført. Før malingen påføres er det viktig å bruke surt vaskemiddel som fjerner kalk og såperester. I tillegg er det anbefalt å mattslipe flisene før ny maling påføres.

Normal levetid for malte fliser er ikke oppgitt i levetidstabeller fra Sintef, men det må legges til grunn at levetiden ny maling er betydelig lengre enn 1 år. Når det er avflaking av maling på et baderom som er malt i 2021, er dette indikasjon på at det er brukt feil malingsprodukter eller at grunnarbeidet ikke er tilfredsstillende utført.

Utbedring:

Badet må males på nytt. Mest mulig av eksisterende maling bør slipes ned eller skrapes bort slik at grunnarbeidet kan utføres på nytt. Badet som her vurderes har flislagte overflater på til sammen 30 m².

Totale kostnader inkl. mva: 31 250

3.0 TAKOVERBYGG/ FASADE

Høsten 2022 ble det oppdaget at takoverbygg over stuevindue er i ferd med å gli ut fra fasaden. Takoverbygget er innfestet i veggen uten søyler, med lengde på 5 meter og bredde på 80 cm.

Bildet viser skjevheter i takoverbygget, som har seget mellom 5 og 10 cm på venstre side av bildet.

Trolig er det fare for at konstruksjonen på sikt kan bryte sammen og falle ned.

Taknedløpet er på høyre side av bildet. På grunn av skjevhetene renner det vann over i takrennen på venstre side, mens takrennen er helt tørr ved nedløpet på høyre side.

Konklusjon:

Takoverbygget er ikke tilstrekkelig god innfestet i veggen og glir ut. Dette er mest sannsynlig forårsaket av ufagmessige utførelser den gangen huset ble bygget. På sikt er det trolig fare for at konstruksjonen bryter sammen og takoverbygget faller ned.

Utbedring:

Takoverbygget må jekkes opp i riktig høyde og det må etableres en bedre løsning på innfesting i fasaden. Dette forutsetter at deler av takstein og undertak demonteres. I tillegg bør trolig deler av bordkledningen på fasaden demonteres.

Totale kostnader inkl. mva: 46 250

Faktura for rapporten på kr 9 781 inkl. mva. var stilet til kjøpers boligkjøperforsikring. Det ble fremlagt bilder av forholdene.

Sameiet måtte selv dekke utbedring av årsaken til lekkasjen, og det ble i den forbindelse fremlagt en e-post fra entreprenør C.:

Det er 2 hovedgrunner til at det lekker.

Grunn nr.1 – Imellom byggene ligger det en sløysrenne der hvor byggene møtes (på taket). Denne samler vann som treffer takene og fører det til enden av taket, hvor et nedløp fører vannet ned fra taket. Dette er i utgangspunktet en utsatt type takrenne. Det er svært viktig å holde den ren for både sementstøv fra taksteinene, løv/grener og annet som dyr eventuelt kan dra med seg opp på taket. Dersom dette ikke blir vedlikeholdt regelmessig kan det føre til at vannet samler seg opp og renner inn i bygningen som et resultat av at ikke vannet kommer seg ned igjennom nedløpet i enden av takrennen.

Under denne sløysrennen ligger det en sekundærtetting i form av en sanafilduk. Oppgaven til denne sekundærtettingen er å ta opp kondens, annen fukt og vann som kommer seg under taksteinene og ned på undertaket av forskjellige årsaker. Dette vannet må også føres bort fra taket på et vis. Det er som regel veldig små mengder vann som ligger i denne sekundærtettingen, men det er nok til at det over tid, vil skade utsatte bygningsdeler som gipsplater. Sanafil som denne sekundærtettingen er bygget opp av, er ikke blitt lagt på utsiden av kledningen, heller ikke i nedløpsrør. Den har lagt imellom kledning og gipsplater. Dette har da resultert i at det har lagt å "smådryppet" fra denne sekundærtettingen og ned på gipsplatene over en periode på mange år. Det har igjen resultert i at "store" deler av den utvendige gipsen er blitt tært bort.

Grunn nr. 2 – Oppå den øverste balkongen har det vært en lekkasje fra tak/ fasade over terrassedøren. Det er gjort tiltak her en gang tidligere har jeg fått opplyst om, jeg ser også at det her er skiftet kledning og at noen tiltak er blitt gjort på gipsplatene utvendig. I veggen vedsiden av den veggen som terrassedøren er i, er hele fasaden trukket ca. 50cm innover i bygget.

Dette medfører at det blir et lite "tak" på deler av 2. etasje. Dette taket er teknet med Sanafil som hovedteking. Sekundærteking er i form av blikkplater. Vann som kommer inn bak kledningen fra tak/fasade renner direkte ned imellom sanafil og blikkplatene. Dette vannet ligger da i ro til det blir så store mengder at vannet må finne seg en vei ut. Raskeste vei er da ut på gipsen i etasjen under. Sanafil her ligger i direkte kontakt med gipsplatene utvendig, uten avstand i mellom. Dette gjør at det ligger og drypper og graver seg spor i gipsen, også her.

Ifølge kjøper ble de faktiske kostnadene for utbedring av lekkasjeårsaken for kjøper kr 55 649, og det ble fremlagt fakturaer i den forbindelse.

Foretaket har redegjort for selgers forklaring:

Selger opplyser overfor selskapet at vedkommende ikke har hatt kjennskap til fagmessig utførelse av noen av de aktuelle bygningsdelene.

Hva gjelder anførselen om badersgulvet, kan selger opplyse om badet er malt etter anbefalinger av maler i tre steg. Det er først brukt gulvrensvask, deretter grunning for flis og til slutt tre strøk med flisemaling. Bilde av etiketten på malingsspannet ligger vedlagt.

Selger opplyser videre om at de ikke har kjennskap til følgeskader av lekkasjen. Lekkasjen selger opplevde var i sin tid overfladisk. Fukt ble den gang fjernet, lekkasjen tørket opp og deretter lukket da området var tørt.

Vedrørende takoverbygget opplyser selger at de ikke er kjent med utglidningen. Dette forhold skal heller ikke ha blitt observert ved malingsarbeider.

Kjøpersiden har anført at det faktisk at bordet er malt på siden, gjør at selger måtte oppdaget dette ved maling.

Til dette vises det til at siden på bordet ikke er malt helt "inn".

Dette tilsier at konstruksjonen ikke hadde glidd ut i slik grad under malingsarbeidene, som den er under befaringen til (takstmann S.). Dersom den hadde vært slik også under selgers eiertid, ville den siste delen også ha vært malt sort.

Kjøper innhentet deretter en uttalelse fra firma S.:

Trestjerner Gulvmaling som du viser til her er hovedsakelig ment for bruk i tørre rom, men kan anbefales til f.eks. møbler og innredning på et bad. Når det kommer til bruk på gulv- og veggfliser i et våtrom så er dette ikke av de anbefalte bruksområdene, og vi kan ikke gi noen garantier ved slik bruk. Det frarådes å bruke malingen i våte soner som er utsatt for direkte fukt/vannspøl.

Jeg legger ved link til TDS på malingen, men gjør oppmerksom på at den er oppdatert etter at spannet du har bilde av ble kjøpt. Det kan derfor være mindre endringer i tekst mellom spannet fra 2021 og TDS.

Kjøper anførte at det forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger kjente eller måtte kjenne til at det var brukt feil malingsprodukt eller utført feil grunnarbeid ved maling av baderomsflisene, samt feil med takoverbygget. Uansett utgjorde forholdene en vesentlig mangel, og samlede kostander tilsvarte 5,54 % av kjøpesummen.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 135 649, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 26.7.23, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det var ikke holdepunkter for at selger kjente til avvik ved fasaden, og det ble opplyst om egeninnsats på badet ved salget. Selger kjente ikke til de påberopte forholdene. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, og det kvantitative avviket var lavere enn hva kjøper anførte. Kostnader på baderommet måtte anses påregnelig, og takseringskostnadene måtte kreves som en erstatningspost. Relevante utbedringskostnader utgjorde kun i overkant av 4 %, og avviket var ikke tilstrekkelig stort.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Slik saken var dokumentert kom sekretariatet til at det ikke var sannsynliggjort at det var gitt mangelfulle opplysninger om de påberopte forholdene, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 og viser til den begrunnelse som her er gitt.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum har nemnda vært mer i tvil. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har anført at de relevante utbedringskostnadene utgjør kr 182 930 inkl. mva., hvorav kr 40 000 er dekket av sameiets bygningsforsikring, og kr 9 781 knytter seg til takseringskostnader. Totalt tilsvarer kostnadene 5,5 % av kjøpesummen.

Sekretariatet har på tross av at det kvantitative avviket er over den veiledende grensen, kommet til at det ikke foreligger en slik vesentlig mangel som bestemmelsen tar sikte på å ramme. Selv om ytterveggene ble vurdert til TG 1, måtte kjøper påregne at noe vedlikeholdsbehov kunne oppstå på kort sikt som følge av boligens alder på 21 år. Videre ble baderommet vurdert til TG 2 med enkelte risikopplysninger, samtidig

som at det ble opplyst at baderomsflisene var malt ved egeninnsats.

Sekretariatet er enige i at det til dels foreligger avvik fra hva kjøper kunne forvente, men har etter en samlet vurdering altså kommet til at avviket ikke er såpass åpenbart at det utgjør en vesentlig mangel. Se til sammenligning FinKN 2022-536, FinKN 2022-386 og FinKN 2017-298.

Etter nemndas syn må utglidningen av takoverbygg og skadene som følge av lekkasjen anses som upåregnelige. De relevante bygningsdeler ble her gitt TG 1 uten noen konkrete risikoopplysninger. Ytterveggene ble også gitt TG 1, og den generelle angivelse av tidsintervall for utskiftning ga kun en minimal indikasjon på risiko for snarlig vedlikehold.

Det springende punktet blir for nemnda om risikoopplysningene for badet var av en slik art og omfang at det samlede forventningsavviket ikke kan betegnes som vesentlig. Nemnda har funnet spørsmålet tvilsomt. På den ene siden ble badet gitt TG 2, og det ble opplyst om malte fliser ved egeninnsats. På den andre siden synes TG 2 utelukkende satt grunnet badets alder/slitasje. I tilstandsrapporten fremkom ingen spesifikke risikoopplysninger – tvert imot fremgikk følgende i oppsummeringen:

Totalvurdering av bad:

- Badet er fra byggeår.
- Det er ikke oppdaget fuktproblemer eller skader.
- Overflatene har alminnelig bruksslitasje.
- Gulvet har fungerende fall til sluk.

TG2 med bakgrunn i alder/slitasje. Bad over 10 år blir normalt vurdert til TG2 selv om det ikke er spesielle symptomer. Rommet fungerer likevel godt med dagens tilstand.

Avviket gjelder bruk av feil maling på baderommets overflater, og er etter sin art noe annet enn funksjonssvikt/slitasje grunnet alder. Gitt at denne utbedringsposten også er adskillig mindre enn de tre øvrige, har nemnda under tvil kommet til at det samlet sett må sies å foreligge et vesentlig mislighold. Det legges avgjørende vekt på at mer enn 2/3 av utbedringskostnadene er knyttet til forhold som er gitt TG 1 i tilstandsrapporten uten risikoopplysninger av betydning, mens den siste tredelen er knyttet til en atypisk mangel ved badet som ikke kan knyttes til begrunnelsen for TG 2.

Prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd fastsettes skjønnsmessig, med utgangspunkt i at det skal foretas et mindre fradrag for forlenget levetid og standardheving for samtlige bygningsdeler som må skiftes ut. Det må også tas noe hensyn til opplysningen om egeninnsats for de malte flisene. Kjøper har etter det opplyste fått dekket noen enkelte kostnader under andre forsikringer, og prisavslagskravet er angitt til kr 135 649. Nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000.

Forsinkelsesrente på påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).