

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-408

13.5.2024

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje fra terrasse – opplyst om egeninnsats/ufaglært arbeid ("*venn av familien la fliser*") – TG 1 – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1936, med tilbygg fra 80- og 90-tallet, ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill., og overtatt av kjøper den 22.6.18. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til utettheter på terrassen. Selger svarte "*ja*" på spørsmål om det var utført arbeid på terrassen de siste 10 årene. Arbeidet var ikke utført av faglærte, og selger oppga at en "*venn av familien la fliser*". Terrassen ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst at terrassen var flislagt, at bjelkelag var noe skjevt, at terrassen var oppgradert i nyere tid, men at vurderingen var noe begrenset grunnet snø. I 2023 oppdaget kjøper lekkasje fra terrassen inn i stuen, og fagkyndig konkluderte med at lekkasjen skyldtes at membranen under flisene var utett. Det var betydelige fuktskader i himlingen, og utbedringskostnadene utgjorde over 10 % av kjøpesummen. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva som var påregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at membranen var 24 år, samt at det var opplyst at flisene var lagt av en ufglært venn. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 325 000, samt rente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra terrasse, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig oppført i 1936, med tilbygg fra 80- og 90-tallet.

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

BYGGEÅR

Ca. 1936, ombygget og tilbygget på -80 og -90 tallet.

STANDARD

(...) Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og jamnlig oppgradert.

Kommunen antar at eneboligen er oppført i 1936, samt tilbygget i 1999.

I egenerklæringen svarte selger "*Nei*" på spørsmål om kjennskap til sopp, svertesopp, råteskader eller fukt i boligen. På spørsmål 7 om kjennskap til utettheter på terrasse, har selger krysset av "*Nei*". På spørsmål 7.1 om det var utført arbeid på terrasse siste 10 år har selger krysset av "*Ja*" og opplyst: "*Det er lagt fliser på terrassegulv i 2. etg.*". På spørsmål 7.2 om arbeidet var utført av faglært har selger krysset av "*Nei*". På spørsmål 7.3 om arbeidet var utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufglærte har selger svart "*Ja*", og opplyst:

venn av familien la fliser.

I tilstandsrapporten ble det kommentert av takstmann at selgers egenerklæring ikke var gjennomgått. Om terrassen og innvendige overflater ble det opplyst om følgende:

Balkonger, terrasser ol. – TG 1

(...)

Beskrivelse: Veranda mot nord på ca 30 m² med adkomst fra soverom i 2 etg. Verandan belagt med fliser. Membran av saranfil/protan duk. Oppgradert i nyere tid. Terrasse sydvendt med adkomst fra stue.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Vurdering begrenset grunnet snø. Bjelkelag noe skjevt på terrasse. TG 1

(...)

Overflater, generelt – TG 1

Beskrivelse: Gulv: Parkett, fliser og laminat. Vegger: Tapetserte vegger, panelplater og panel. Himling: Takess, malt gips og panel

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal god stand på overflater. TG 1

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 100 000 ved kjøpekontrakt datert 2.5.18, og overtatt av kjøper den 22.6.18.

I februar 2023 oppdaget kjøper lekkasje fra terrassen inn i stuen etter at det hadde oppstått bobler i himlingen. Kjøpers bygningsforsikring Gjensidige engasjerte takstmann T., som utarbeidet en skaderapport datert 8.3.23:

Årsak

E. Slitasje og elde (normalt >30 år)

Årsak til skade: Vannlekkasje fra utettheter på terrasse over stue. Vann har lekket ned i himling i stuen under terrasse ifbm at snøen på terrassen smelter.

Årsak til årsak: over den ene delen av stuen er det en terrasse som er flislagt. Under flisene ligger det trolig membran. Terrassen og denne delen av stuen er tilbygg fra 1999. Membran under flisene er ikke lenger tett. Det har trolig oppstått skader på membran som følge av alder på denne og frostspreng. Det har vært mye snø i vinter og kaldt og mildt om hverandre, slik at mye smeltvann har frosset igjen og skapt sprekker/ utettheter i membran under flisene, som igjen har ført til lekkasje i himling under.

Det har blitt vannskader i gipset himling i den ene delen av stuen som følge av lekkasjen.

Til bildene i skaderapporten hadde takstmannen bl.a. kommentert følgende:

Det er tydelig fuktskader i gipshimling. Flere steder i stuehimlingen er det skjolder, svellet, og tydelig at det er fuktig. Dette tyder på at fukten har spredd seg en del etter den har sluppet gjennom utettheter på terrassen.

(...)

Fuktmåling viser at litt over halve stuen er tydelig berørt i himling.

Kjøper har fremlagt pristilbud for utbedring fra håndverker J.S. på kr 325 000. I tilbudet fremgikk:

Diagnose: Feil gjort membran, fall og tak over bjelkelag.

Totalt rotne bæring elementer: bjelkelag, stålpene i hjørner av vegger.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at utbedringskostnadene for følgeskadene utgjorde 10,48 % av kjøpesummen basert på pristilbudet. I tilstandsrapporten ble terrassen gitt TG 1, samtidig som det var opplyst at den er oppgradert i nyere tid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 325 000, samt krav om forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har vist til at de kvalitative momentene ikke var oppfylt, jf. Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1037-A. På skadedatoen var membranen 24 år og innenfor vedlikeholdsintervallet på 15-35 år. Kjøper ble i egenerklæringsskjemaet gjort kjent med at flisene var lagt av en ufaglært venn av familien, og kjøper måtte ha vært forberedt på funksjonssvikt eller lekkasje. Takstmannens angivelse av TG 1 sett i lys av at terrassen kun var visuelt besiktiget, var ikke egnet til å gi kjøper en forventning om at skjulte feil og mangler var upåregnelige.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at det ikke forelå et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble særlig lagt vekt på opplysningen om ufaglært egeninnsats som medførte en generell risikoøkning, terrassens alder med påregnelig vedlikeholdsbehov, og takstmannens observasjon av skjevheter i terrassen før overtakelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra boligens terrasse.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene utgjør omkring 10,5 % av kjøpesummen.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen og den skønsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, fremholdt sekretariatet:

I tilstandsrapporten beskrives takterrassen som "Oppgradert i nyere tid", men det er uklart hva som ligger i dette. På bakgrunn av selgers egenerklæringsskjema, antar sekretariatet at terrassens øvre sjikt med legging av nye fliser ble utført på et senere tidspunkt enn da terrassen og membranen ble etablert i 1999. Takstmannen har imidlertid kommentert at vurderingen er begrenset grunnet snø, og opplyst at bjelkelag er noe skjevt. Terrassen ble gitt TG 1. Ved utarbeidelse av tilstandsrapporten er egenerklæringen ikke blitt gjennomgått av takstmannen.

Det er på det rene at kjøper måtte forvente at deler av terrassen var 19 år på overtakelsesdato 22.6.18 og at det dermed vil kunne oppstå et vedlikeholdsbehov. I denne anledning er det tvilsomt om kjøper var kjent med Sintef Byggforsk blad 700.320 av 2007 om intervaller og utskiftning av bygningsdeler, og takstmannen har heller ikke angitt forventet levetid på membranen i tilstandsrapporten. Slike levetidsintervaller vil uansett ikke være avgjørende for mangelsvurderingen, men kun være et moment i en helhetsvurdering, jf. bl.a. LB-2008-143915. På den andre siden ble det opplyst at bjelkelaget hadde skjevheter, noe som kan indikere nærmere undersøkelse/utbedringsbehov.

Sekretariatet har i denne saken funnet grunn til å legge avgjørende vekt på at selger har opplyst i egenerklæringen om ufaglært egeninnsats på terrassen. I fravær av selgers forklaring i saken forstår vi det slik at vennens innsats var begrenset til flisleggingen. Det bemerkes imidlertid at opplysninger om utførelse med egeninnsats innebærer en risiko som boligkjøper må kunne antas å vektlegge. I FinKN 2013-581 uttalte nemnda:

"Opplysningen om at badet var utført av selgeren selv som ufaglært, innebærer etter nemndas syn at kjøperen har overtatt risikoen for ufagmessige løsninger ved badet."

Selv om det ufaglærte arbeidet var begrenset til selve flisleggingen, mener vi at en slik opplysning medfører en risikoøkning for at det kan foreligge feil og ufagmessige løsninger, herunder en risiko for at "vennen" ikke oppdaget om membranen hadde feil eller skader på tidspunktet da flisene ble lagt, eller at flisene ble lagt på en måte som kan ha skadet membranen.

I skaderapporten av 8.3.23 er det angitt at fuktskadene trolig har oppstått som følge av alder og frostspreng. Takstmann T. antar at vannlekkasjen skyldes utettheter i membran, men slik vi leser rapporten er ikke konstruksjonen åpnet opp for å fastslå om det skyldes andre årsaker enn alder og slitasje. I diagnosebeskrivelsen til (håndverker J.S.) er det imidlertid angitt "feil gjort membran, fall og tak over

bjelkelag". Utbedringsbehovet omfatter bl.a. Totalt rotne bæring elementer: bjærkelag, stålpene i hjørner av vegger".

Sekretariatet bemerker at bildene på de innvendige følgeskadene med soppdannelse er udaterte og det er uklart om følgeskadene har utviklet seg over tid, før kjøper oppdaget vannlekkasjen, eller om det er skader som har utviklet seg senere.

Vi kan ikke se at takstmannens angivelse av TG 1 og oppgraderinger av terrassen i nyere tid har avgjørende betydning for hvorvidt skadeforløpet og skadeomfanget har vært upåregnelig. Som tidligere nevnt er det de utvilsomme og åpenbare misforholdene som bestemmelsen er ment til å ramme.

Sekretariatet har etter en samlet vurdering og under tvil, kommet til at det ikke foreligger et slikt vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Det er særlig lagt vekt på selgers opplysninger om ufaglært egeninnsats som innebærer en generell risikoøkning, terrassens alder med påregnelig vedlikeholdsbehov, og takstmannens observasjon av skjevheter i terrassen før overtakelse. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Selv om takterrassen i tilstandsrapporten var gitt tilstandsgrad 1 og var opplyst *"oppgradert i nyere tid"*, var det samtidig gitt risikoopplysninger om takterrassen, blant annet om at det var utført ufaglært arbeid. Kjøper måtte videre forvente at deler av terrassen var 19 år på kjøpstidspunktet, noe som taler for at det var påregnelig at det kan være et vedlikeholdsbehov. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål enn hva sekretariatet kom til. Nemnda har merket seg at bildene av de innvendige følgeskadene er opplyst tatt 10.5.23, og at de er tatt etter at taket i stuen var revet i forbindelse med at kjøper opplevde innsig av vann.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan altså ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).