

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-490

12.6.2024

Fremtind Forsikring AS

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

Ny avhendingslov – flere forhold – lekkasjer, fuktskader, brennbar isolasjon, feil ved balkong – TG 2 – selgers kunnskap – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En leilighet i en firemannsbolig oppført i 2001/03 ble solgt for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.7.22. Boligen ble markedsført som spennende, stilig og arkitekttegnet, med en takterrasse med ypperlige solforhold og fin utsikt. I tilstandsrapporten ble det gitt en rekke negative opplysninger om flere bygningsdeler, men samtidig opplyst at boligen sto foran et normalt vedlikehold.

Inngangsdør, terrassedør og vinduer var gitt TG 3, og det ble bl.a. opplyst om fukt/råteskader.

Veggkonstruksjon var gitt "mørk" TG 2, og det ble bl.a. opplyst om spredte råteskader. Videre var balkonger, terrasser og rom under balkonger gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om diverse avvik og skader. Det var gitt et kostnadsestimat på kr 10 000 – 50 000, og det ble bl.a. opplyst at beslag, innfesting av rekkverk, og sluk måtte utbedres. Det ble også opplyst at tidspunktet for utskiftning av tettesjikt/membran nærmet seg ut ifra alder, og at det burde foretas nærmere undersøkelser av balkongen når den var snøfri. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at han ikke hadde kjennskap til lekkasjer i tak, terrasse eller fasade, og heller ikke kjennskap til fukt, sopp eller råteskader. Under tilleggskommentar hadde selger opplyst at balkongen i 3. etasje måtte renoveres, og balkongdør byttes. Etter overtakelsen ble det avdekket flere lekkasjer, bl.a. fra balkongen i 3. etasje, samt omfattende fuktskader i boligen og feil bruk av brennbar isolasjon. En tidligere leietaker forklarte at de hadde opplevd to lekkasjer, og at selger da hadde pekt på balkongen og at den måtte pusses opp. Kjøper anførte at boligen avvek fra avtalt og forventet stand, og at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket erkjente ansvar for flere av forholdene, men har bestridt at balkongen utgjorde et avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 785 960, takstkostnader kr 58 510, krav om erstatning for advokatkostnader kr 215 250, med tillegg av forsinkelsesrente fra 23.2.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av flere lekkasjer, fuktskader og feil bruk av brennbar isolasjon, 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 på Vestlandet oppført i 2001/2003.

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

Den stilige firemannsboligen er arkitekttegnet og ble oppført i 2001. Hver leilighet har 3 etasjer i sitt hjørne av boligen samt takterrasse og uteområde.

Leiligheten holder stort sett en original standard og det er en del bemerkninger og utbedringsbehov, se tilstandsrapport.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Standard

Bolig med en normal standard ihht. alder.

Vedlikehold

Boligen står foran et normalt vedlikehold.

(...)

Taktekking - TG IU

(...)

Nedløp og beslag - TG 2 (lys)

Nedløpsrør av plast og metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Veggkonstruksjon - TG 2 (mørk)

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Grønske på store deler av fasaden.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Fasade anbefales rengjort.

Kostnadsestimat : 50 000 – 100 000

Vinduer - TG 3

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Ufagmessig utførelse på montering av glass ved å fuge glassene sammen uten bruk av beslag e.l., samt løsnings med vannbrett/silikonfuge i nedre kant av glass.

Lukkefelt i vindu på soverom er løst og faller ut når vinduet åpnes.

Tiltak

- Tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Glass anbefales skiftet til nye vinduer.

Vindu på soverom anbefales skiftet.

Kostnadsestimat : 100 000 – 300 000

Terrassedør 3 etg - TG 3

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.
- Kostnadsestimat : 10 000 – 50 000

Dører - TG 3

(...)

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Kostnadsestimat : Under 10 000

(...)

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG 2 (mørk)

Terrasse med utgang fra stue i 3 etg.

(...)

Stående vann på takteking under terrasbord, samt råde i karm

(...)

Manglende rekkverk mot nabo, samt malingsavskalling på finerplater

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

Rekkverk er løst.

Åpning i rekkverk mot nabo.

Stående vann på tekking under terrassebord.

Malingsavskalling på finerplater på rekkverk.

Tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg utifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Innfesting av rekkverk må utbedres.

Åpning i rekkverk mot nabo anbefales utbedres.

Sluk må lokaliseres og rengjøres slik at man får ledet bort vannet på taktekingen.

Finerplater på rekkverk anbefales skrapet, rengjort og overflatebehandlet.

Kostnadsestimat : 10 000 – 50 000

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at han overtok boligen i oktober 2007. På spørsmål 3 om kjennskap til om det var gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst at arbeidet var utført av faglært, samt gitt følgende beskrivelse:

I 2019 byttet ny takrenne. P. J. Bygg Firma har gjort jobben.

På spørsmål 7 om kjennskap til om boligen var endret eller bygget ut, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst at arbeidet var utført av faglært, samt gitt følgende beskrivelse:

Soverom ble utvidet med ca. 2m² av P.J. Bygg Firma.

Trengte ikke søkke siden det var 2m²

På spørsmål 15 om kjennskap til luft- eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 16 om kjennskap til fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget, hadde selger krysset av "Nei". Under tilleggskommentar hadde selger opplyst følgende:

Balkong/ i 3 etasje må renoveres og balkong dør byttes.

Terrasse ble laget i 2014 av P.J. Bygge Firma

Boligen ble solgt for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.7.22, og overtatt av kjøper 19.8.22.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over lekkasjer og fuktskader. Den 23.2.23 ble det fremsatt krav om prisavslag og erstatning.

Takstøkonom H. utførte befaringer 9.11.22, 14.11.22 og 15.11.22. I reklamasjonsrapport datert 17.11.22 fremgikk det at det var påvist bl.a. sopp og vannskader på lydvegg nord i stue i 1. etasje, merker etter vannrenning på isolasjon, samt på veggplater inn mot naboileilighet mot vest, råteskader på drager mellom stendere i lydvegg, skader på isolasjon og bindingsverk, totalskadet og avråtnet stender, råteskader og soppskader i bindingsverk i lydvegg nord i soverom 2. etasje, gjennomslag av fukt og svertesopp i plate på soverom i 2. etasje i område under balkong, vanninntrengning ved drager i tak, store skader i lydvegg nord i loftstue 3. etasje, råte i drager på utvendig balkong, skader i yttervegg, soppskader, vannskader og råteskader i lydvegg mot nabo i nord i tilbygget inngangsparti, løs taktekking, samt brennbar isopor. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 459 641 inkl. mva.

Takstøkonom H. utførte en ny befaring 28.2.23. Fra reklamasjonsrapport datert 1.3.23 hitsettes:

De forhold som er vurdert, er brennbar isolasjon i tak i soverom nord - vest i 2 etg, samt manglende isolering i tak under balkong, og erstatningsisolasjon i taket under loftstuen.

(...)

2). Brennbar isolasjon: Trepanel med 12 mm tykkelse er ikke godkjent som beskyttelse Kl 0/ A2-s 1, d0 (K 1-A). Det må benyttes standard gipsplater med minst 13 mm tykkelse. Se her Byggforskblad 520.339, fig 41 a, som er innlimt på side 7.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 92 459 inkl. mva.

Foretaket rekvirerte firma D. for en vurdering av forholdene, og takstmann R. utførte befaring 14.3.23 og 29.3.23. Fra reklamasjonsrapport datert 30.3.23 hitsettes:

1. Lekkasje inn takterrasse

(...)

Ved befaring registreres det at det står store vannmengder inn mot veggen. Det er videre avdekket skader i underliggende lyd/brannvegg, som skiller boenhetene, og som er samme område hvor det står vann på takterrasse.

Skadene på veggen strekker seg fra takterrasse (3.etg.), og helt ned til første etasje.

Årsak:

Årsak til skaden på lyd/brannvegg, skyldes lekkasje som følge av utettheter i taktekking på takterrasse. Det vurderes å være flere lekkasjepunkt, da både fra selve tekkingen og fra defekt/svak overgang til vegg/vindu.

Det er tydelige skader langs vindusfelt, langs hele "overbygget", men størst skade i overgang til nabo mot nord.

(...)

Med grunnlag i omfang av råteskadene i vegg, har det vært en skadeutvikling over lang tid (antatt minst 8-10 år, samt det er gamle råteskader som er tørket ut).

Overgang tekking og yttervegg/vindu:

Det er svært liten høyde fra taktekking til underkant vindu, noe som gjør konstruksjonen veldig sårbar for lekkasjer. Dette da det er vanskelig å få en tilstrekkelig oppbrett, og i dette tilfelle er tekking før inn under selve vindusramme med lite til ingen oppbrett. Overgang mellom tekking og underkant vindu, har i dette tilfelle stått under vann i område som strekker seg fra ytterhjørne i grensen mot nabo, og til begge sider. Følgeskaden innvendig er begrenset til overgang mellom boenheter, og det er ingen tegn til skader lenger inn i rommet (sørlig retning). Dette tyder på at overgangen som ikke står under vann, ikke gir lekkasje til underliggende rom, men tilfører kun skader til selve terrassen (OSB og element). Den del av bygningen som står under vann har derimot medført til lekkasje ned til underliggende rom/lydvegg. Samtidig nevnes det at selve tekkingen skal tåle å stå under vann, men det er ikke å forvente at overgang til vinduer skal tåle dette.

Utett tekking:

Ved kontroll av tekking, så ble det avdekket åpning mellom Derbigum (tekking hos kjøper), og papp (tekking hos nabo). Slike overganger skal sveises slik at det holder tett, og skal da kunne stå under vann. Det er tydelig at det har vært utført arbeider ved påsmøring av asfalt, og fuginger, da særskilt i overgang ved hjørne mellom boenhetene (se foto). Vann som trekker inn under tekking her, vil medføre en oppfukting av underliggende konstruksjon. Skadene på innsiden av vegg, bærer tydelig klare tegn til at det har vært problem med fuktinntrenging over tid, men med hovedvekt fra naboens side (betydelig større skader i naboens lydvegg).

(...)

Utbedringsbehov

Det er i kalkylen kun medtatt kostnader til utbedring av følgeskader i underliggende rom. Dette med grunnlag i at det vurderes å være påregnelig med renovering av terrassen, men begrenset informasjon knyttet til potensielle følgeskader.

(...)

2. Lekkasje inn yttervegg ved soverom 3.etg.

(...)

Det er avdekket skader på ytre del av vegg, som avsluttes til like bortenfor første søylepunkt. Det er ikke registrert skader som gir grunnlag for ytterligere riving lenger inn i rommet. Veggene var åpnet før befaring, og det ble ikke målt skadelig fuktinnhold ved befaring.

Årsak:

Årsak til skaden skyldes lekkasje inn utett bygning. Høyst sannsynlig er lekkasjepunkt ved gjennomføring for drager. Papptekking til renne, er avsluttet i ytre kant uten beslag. Vann kan da trekke inn under papp, og gi videre fuktvandring til gjennomføring for underliggende drager som ikke har tett utførelse til veggene. Det bemerkes at dette gir en lokal oppfukting, og skadene på innsiden av veggene ved lekkasjested er begrenset. Denne lekkasjen antas da til kun å være svakt medvirkende til fuktvandring til innsiden av lydvegg nedover.

(...)

Utbedringsbehov

Det er i kalkylen kun medtatt reparasjon av åpnet del av vegg mot nord. Dette da det ikke er avdekket tegn til skader lenger inn i rommet. Skadet del av vegg isoleres på ny, og nye gipsplater felles inn inkl. spikerslag. Videre sparkles skadet område, og hele veggene males.

Utvendig er det medtatt kostnader til reparasjon av utett gjennomføring for drager. I den anledning må det påregnes å åpne renne i gjeldende område, slik at tilstrekkelig tetting rundt drager kan gjennomføres. Videre tilbakeslås rennen til samme utførelse. Reparasjon av tekking i åpnet område må påregnes. Det er imidlertid ikke medregnet fjerning av råteskadet drager utvendig, da denne er del av naboens pergola, og

anses naboens ansvar. I tillegg var skadene på denne godt synlig under visning.

Det bemerkes at utbedring av årsaksforhold er tiltak knyttet til vedlikeholdsansvar også på nabo, og i den forbindelse er det kun halvparten av kostnaden for reparasjon av årsak som er medtatt i oppsummering på side 2.

(...)

2. Lekkasje inn inngangsparti

(...)

Årsak:

Årsak til skaden skyldes lekkasje inn utett bygning. Eksakt lekkasjepunkt er vanskelig å si, før det åpnes utvendig. Det er imidlertid avdekket flere potensielle lekkasjepunkt, og yttertak har flere uheldige løsninger (avslutninger/overganger). Hovedskaden er i skillevegg mellom boliger, som indikerer lekkasjepunkt i område ved samme skille utvendig. Det er også klare tegn til at skadene er gamle, og har pågått over tid, men samtidig også nyere fuktinntrenginger langs ytterkanter til tak (se foto).

I følge selger var det avdekket antydning til lekkasje inn via glassbyggestein og glassfelt, noe som medførte til at de valgte å bygge ut soverom i gjeldende område. Etter dette har de ikke sett lekkasje. Selger opplyser også at det var en mindre lekkasje i samme område før de overtok boligen i 2007, men at dette var utbedret før de overtok. Selger har imidlertid ikke avdekket noen lekkasjer, før tiltaket på soverommet ble utført. Lekkasjen var da via glassbyggestein, og selger har trolig ikke forstått potensiell fuktvandring til innsiden av vegg, og da mulig skjulte skader i lydvegg mot nabo.

Med grunnlag i omfang av råteskadene i vegg, har det vært en skadeutvikling over lang tid (antatt minst 10 år).

(...)

Utbedringsbehov

Det er i kalkylen medtatt reparasjon av vegg mellom boenheter, samt himling i kjøpers del. Det bemerkes at følgeskaden i vegg mellom boliger, samt utbedring av årsaksforhold, knyttes til konstruksjonsdeler med felles vedlikeholdsansvar. Tilbakeføring av vegg på naboens side er ikke medregnet (gips/maling). Følgeskader i kjøpers egen bolig er medtatt.

Bindingsverk med råteskade skiftes ut, og vegg mot nabo tilbakeføres med dobbel vegg. Veggplater sparkles og males. I himling erstattes isopor med mineralull, og tilbakeføres med gipsplater som sparkles/males. Nye taklister.

Når det gjelder utbedring av årsaksforhold, er det beregnet at taktekkingen på hele inngangspartiet skiftes ut. I den anledning må kledning i nedre del av vegg på tilbygget soverom avdekkes, slik at det kan gjøres tilstrekkelig tetting i overgang til vegg/glasstak. Dette vil også være nødvendig hos nabo. Toppstrøk på demontert kledning medtas.

Det bemerkes imidlertid at det anbefales sterkt, at naboen foretar tilsvarende utbygging som i kjøpers leilighet, da dette enklere vil kunne forebygge skader inn i boligen. Alternativ må nabo påregne å foreta en betydelig oppdatering i overgang glassbyggestein/vinduer. Dette er imidlertid ikke medtatt, og nevnes som anbefaling, da manglende vedlikehold her gir høy risiko for skader i selgers bolig.

(...)

1: Feil bruk av brennbar isolasjon i etasjeskille

(...)

Monteringen av isopor i etasjeskille strider med gjeldende forskrift, og monteringsveiledninger for brennbar isolasjon. (...) I dette tilfelle er det isolert i trebjelkelag, og tildekket med panel, som da er en løsning som ikke tilfredsstiller kravet.

(...)

Utbedringsbehov

Panelhimling er åpnet i forbindelse med lekkasje fra takterrasse. Merkostnad som følge av feil isolering, er begrenset til at denne erstattes med vanlig isolasjon, og det er lagt til grunn 70 mm mineralull. Ny panelhimling er også medtatt.

I rapport ved (takstøkonom H.), er det beregnet en ombygging av etasjeskille til en luftet konstruksjon. På tidspunkt denne rapport ble utarbeidet, var (H.) av den oppfatning at konstruksjonen var oppført uten isolasjon, og at lufting måtte opprettes ved isolering. Det er imidlertid i senere tid avdekket at det er isolasjon på oversiden av bærende bjelkelag. Lufting i denne sammenheng er da ikke nødvendig, og avviket er begrenset til å erstatte brennbar isolasjon, med vanlig mineralull (inkl. panel).

I egen kalkyle ble de totale utbedringskostnadene estimert til kr 209 685 inkl. mva.

Etter at kjøper iverksatte utbedringsarbeider, ble det åpnet opp i skillet mellom kjøper og nabo ved siden av. Takstøkonom H. ble på nytt tilkalt, og utførte befaring 30.3.23. Fra reklamasjonsrapport datert 31.3.23 hitsettes:

2). Tekkingen på balkongen er ulik den som er på naboens balkong. Det er brukt en nyere type papp av type Derbygum på 8 C, men vanlig A-papp på naboens balkong.

Det er opplyst i punkt 3 i Tilstandsrapporten at det er byttet ny takrenne i 2019. Takrennene er teknet med papp, og av samme type som på balkongen. (Kan renovering av balkong, være ment på utbedringen av rekkverket?). Se punktet på slutten av egenerklæringen.

3). Ytterkanter på skum elementet, som ligger på balkongen, har ikke brannhemmende plater i ytterkantene. Dette medfører at det er stor brannfare, dersom skummet er brennbart.

4). Det fremstår som umulig å kunne benytte eksisterende skum elementet, når det er vann i skummet, og at gipsplatene er skadet på begge sider av elementet. Det vil ikke være mulig å tørke skummet.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 233 858 inkl. mva.

Takstøkonom H. kom deretter med kommentarer til rapporten fra firma D. Takstøkonom H. kom også med ytterligere uttalelser og bildedokumentasjon knyttet til skadeomfang og utbedringsbehov. Firma D. utarbeidet etter dette et notat og en ny kalkyle. I revidert kalkyle ble utbedringskostnadene estimert til totalt kr 287 738 inkl. mva. Også dette notatet ble kommentert av takstøkonom H.

Det ble videre fremlagt e-post fra tidligere leietaker, som bl.a. har forklart følgende:

Vi bodde i (...) mellom 1.4.2020-28.2.2022 fram til vi kjøpte eget hus.

(...)

Det store vinduet i tredje etasje og på barnerommet var knuste, men eieren skiftet dem rett etter at vi flyttet inn. Det var ikke noe problem etterpå.

Vi opplevde vannlekkasje på barnerom og soverommet en gang hver vinteren 2020-2021 da det regnet mye. Vi varslet eieren i januar 2021. De pekte på den gamle balkongen oppe og den måtte pusses opp. Vi fulgte ikke opp dette da det ikke skjedde igjen.

Det ble ikke fremlagt noen forklaring fra selger.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, som følge av store råteskader, upåregnelige vanninntrengninger flere steder som hadde pågått i flere år, og at balkongen stedvis hadde gått helt i oppløsning. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av at selger holdt tilbake opplysninger om tidligere lekkasjer.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 785 960, samt for takstutgifter på kr 58 510, med tillegg av forsinkelsesrente fra 25.3.22, jf. rentel. § 2. Kjøper har også fremsatt krav om å få dekket sakskostnader på kr 215 250. Ifølge kjøpers advokat, skulle det ikke gjøres fradrag for egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Forsikringsforetaket har erkjent at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, som følge av innvendige fuktskader etter lekkasje fra balkong, lekkasje i yttervegg, lekkasje i inngangsparti og brennbar isolasjon i etasjeskillet. Foretaket har anført at behovet for utbedring av selve balkongen ikke utgjorde noen mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2, jf. også § 3-10 første ledd. Det ble i hovedsak vist til at det ved salget ble opplyst at balkongen måtte renoveres. Foretaket har anført at det ved utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 var den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden som skulle legges til grunn, og at det derfor måtte tas utgangspunkt i kalkylen fra firma D., med fradrag for standardheving. Foretaket har bestridt at kjøper kan kreve takstkostnader eller advokatkostnader, jf. avhl. § 4-14. Når det gjaldt forsinkelsesrente har foretaket anført at det kun var for deler av kravet at rente løp fra 25.3.22.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at partene var enige om at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2 for flere av lekkasjeskadene og feil bruk av isolasjon. Sekretariatet kom til at også feil ved balkongen utgjorde en mangel etter både avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at det er enighet om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for innvendige følgeskader etter lekkasje fra balkongen, lekkasje i yttervegg i tredje etasje, lekkasje ved inngangsparti og for feil bruk av brennbar isolasjon i etasjeskillet. Det er uenighet mellom partene når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel grunnet balkongens tilstand, jf. avhl. § 3-2, og om det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om lekkasjer fra balkongen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda har funnet spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til balkongens tilstand, tvilsomt. Sekretariatet fremholdt følgende om dette, og om det var gitt uriktige/ufullstendige opplysninger ved salget om tidligere lekkasjer:

Ved salget ble det i selgers egenerklæringsskjema opplyst at balkongen må renoveres, hvilket isolert sett kan tilsa at kjøper måtte påregne omfattende utbedringsbehov knyttet til denne. I tilstandsrapporten ble det også gitt en rekke negative opplysninger knyttet til balkongen og tilgrensende bygningsdeler. Vinduer, herunder vinduer mot balkongen, var gitt TG 3, og det ble blant annet opplyst om fukt/råteskader, værslitasje, sprekker, avvik ved innsettingsdetaljer, og ufagmessig utførelse. Terrassedører, herunder døren til balkongen, var gitt TG 3, og det ble opplyst om fukt/råteskader, værslitasje, samt sprekker, og at dørene står foran utskiftning. Balkongen var gitt mørk TG 2, og det ble opplyst om stående vann på takteking under terrassebord, råte i karm, malingsavskalling på finerplater på rekkverk, at rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav og løst, samt at det ikke er montert beslag mellom yttervegg og balkong. Høy grad av slitasje og behov for vedlikehold må også ha vært synlig for kjøper før avtaleinngåelse.

Vi kan imidlertid ikke se at det ble gitt opplysninger som tydelig signaliserte pågående lekkasjer, at balkongen allerede var uttett, eller at det forelå en risiko for dette. Når det gjelder balkongen ble det under tiltak opplyst at beslag må skiftes ut/monteres, at innfesting av rekkverk må utbedres, at åpning i rekkverk må utbedres, at finerplater på rekkverk anbefales skrapet, rengjort og overflatebehandlet, samt at sluk må lokaliseres og rengjøres slik at man får ledet bort vannet på takteking. Videre ble det opplyst at det ikke er krav om utbedring av rekkverkshøyde, at tidspunktet for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking, samt at det bør foretas nærmere undersøkelser av balkongen når den er snøfri. Det var gitt et kostnadsestimat på kr 10 000 – 50 000. Selv om kjøper måtte ta høyde for vedlikehold og utbedring av balkongen og tilgrensende bygningsdeler, kan vi ikke se at det var påregnelig at det forelå så omfattende og grunnleggende konstruksjonsmessige feil ved balkongen som det er avdekket, og som medfører behov for total ombygging av denne. De tiltakene som ble angitt i tilstandsrapporten knytter seg i hovedsak til overflatene på balkongen, og det anslåtte kostnadsestimatet er relativt begrenset. Slik vi ser det er det også begrenset hvilken risiko det kan sies å medføre at takstmannen anbefalte nærmere undersøkelser når balkongen var snøfri. Takstmannen har gitt relativt detaljerte opplysninger om balkongen, og på bildene i tilstandsrapporten fremstår den ikke som så tildekket at dette i særlig grad kan ha påvirket takstmannens

vurderingsgrunnlag. Dersom takstmannen mente at det var en risiko for at balkongen kunne være utett, og dette var årsaken til at han anbefalte nærmere undersøkelser, er vi av den oppfatning at dette skulle ha blitt kommunisert tydeligere.

I tillegg viser vi til at det er avdekket at lekkasjer har pågått over lang tid. I selgers egenerklæringsskjema er det krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det er eller har vært vannlekkasjer i tak, terrasse, fasade eller lignende. Ifølge tidligere leietaker opplevde de vannlekkasjer på både barnerom og soverom vinteren 2020/2021, og selger ble varslet om dette. Ifølge leietakeren viste selger til den gamle balkongen oppe, og at denne måtte pusses opp. Foretaket har ikke bestridd dette, og vi finner det overveiende sannsynlig at selger kjente til at balkongen var utett, og at den hadde vært det over tid, uten at det var foretatt utbedring. Uavhengig av om leietakeren kun meldte fra om disse to lekkasjene og ikke om flere gjentakende hendelser, er selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet uriktige og mangelfulle. Sett hen til arbeid utført i selgers eiertid, kan det også stilles spørsmål ved om selger kjente eller måtte kjenne til mer omfattende skader, uten at vi har funnet det nødvendig å gå nærmere inn på en vurdering av dette.

Etter en konkret vurdering er sekretariatet av den oppfatning at balkongens tilstand avviker fra det kjøper hadde grunn til å forvente, slik at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd også på dette punktet. Det foreligger videre opplysningssvikt, og etter vår vurdering kan det antas at korrekte og fullstendige opplysninger om lekkasjer fra balkongen ville ha virket inn på avtalen, slik at det også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er etter en samlet vurdering av sakens dokumenter kommet til at den er enig i sekretariatets konklusjon på begge punktene, og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Når det gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til balkongens tilstand, har nemnda som sagt vært i tvil, men den har – særlig under henvisning til de grunnleggende konstruksjonsmessige feilene ved balkongen som er avdekket – kommet til at balkongen avviker fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Selv om det var gitt en rekke risikopplysninger om balkongens tilstand, var disse i hovedtrekk relatert til overflatene på balkongen, og kostnadsestimatet knyttet til utbedring av disse forholdene var forholdsvis lave (kr 10 000 – kr 50 000).

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det er gitt uriktige og ufullstendige opplysninger om lekkasjer fra balkongen, og at det på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er også krevd forsinkelsesrenter.

Nemnda bemerker at det er betydelig uenighet mellom partene i saken om de nødvendige utbedringskostnadene. Sekretariatet har foretatt en grundig gjennomgang og drøftelse av de ulike fagkyndige rapportene som er fremlagt og har etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 500 000 inkludert forsinkelsesrenter til og med mars 2024. Til fradrag i beløpet kommer kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Nemnda slutter seg til sekretariatets utmåling av prisavslaget og begrunnelsen for denne. Det bemerkes i denne anledning at nemndas saksbehandling er skriftlig. Nemnda må følgelig vurdere saken basert på sakens dokumenter, og det kan ikke utelukkes at saken også på dette punktet ville blitt bedre opplyst ved umiddelbar bevisførsel.

Kjøper har videre krevd erstattet utgifter til advokat og sakkyndigrapporter, jf. avhl. § 4-14. Det er opplyst at kjøper har boligkjøperforsikring, og nemnda legger til grunn at nødvendige og rimelige utgifter til advokat og sakkyndig bistand dekkes av denne. I den grad faktiske utgifter til advokat overstiger dette, slik det er anført fra kjøpers advokat, finner ikke nemnda grunnlag for at disse kan kreves erstattet etter avhl. § 4-14. Som påpekt er det kun nødvendige og rimelige utgifter til advokat og sakkyndig bistand som kan kreves erstattet, og nemnda kan ikke se at det verken var nødvendig eller rimelig å pådra utgifter ut over hva som dekkes av boligkjøperforsikringen. Det vises i denne forbindelse til at Finansklagenemnda er et fritt og uavhengig tvisteløsningsorgan, som ikke er begrenset av partenes anførsler og hvor det ikke er nødvendig å være representert

ved advokat for å få sin sak behandlet. Videre viser nemnda til at de pådratte advokatkostnadene må stå i forhold til tvistesummens størrelse. Kjøpers krav om erstatning for utgifter til advokat og sakkyndig bistand tas etter dette ikke til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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