

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-629

8.7.2024

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

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

Ny avhendingslov – utettheter ved terrasse – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1966, solgt for kr 6,49 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.10.22. Balkong og terrasse ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og takstmannen oppga at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på tettesjikt/membran. Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra terrassen og ned til kjellerstue. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at forholdet var upåregnelig. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til at det var gitt risikopplysninger ved avtaleinngåelsen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 175 125, samt forsinkelsesrenter fra 30.10.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utettheter ved terrasse, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1966.

I forkant av salget, var kjøpers far/svigerfar på visning. Kjøper var med over Facetime. Det ble i forkant av kjøpet fremlagt salgsoppgave, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som "særdeles praktfull", og det ble opplyst om en rekke oppgraderinger i senere tid, men at grunnet alder burde noe oppussing påregnes. Videre fremgikk:

Langs hele fronten av boligen går det en terrasse hvor utsikten kommer til sin fulle rett. Denne uteplassen er østvendt og har god plass til flere sittegrupper. I tillegg skiltes det med en helt fantastisk uteplass på motsatt side av huset.

Den andre terrassen er alt man ønsker seg i en uteplass- stor, vestvendt, usjenert og med basseng! Uteplassen er delt inn i flere soner, der arealet rett utenfor stuen og rundt bassenget er flislagt. Langs den ene siden er det en pergola fra 2019, mens de øvrige sonene har dekke i beiset kebony og royalimprignerte spaltegulv.

(...)

Det er gjort en rekke oppgraderinger utendørs de siste årene. Den østvendte terrassen har nyere rekkverk med glass og liggende bord. Alt det utvendige treverket ble malt i 2021. I 2019 ble deler av terrassedekket byttet. Samme år fikk bassenget overbygg og kant med vannfast mdf. Skjørtet rundt taket er fra 2017, mens selve taktekkingen og beslagene ble byttet i 2003. To vinduer ble byttet i henholdsvis 2012 og 2015. I 2015 fikk også åtte vinduer nye glass.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om at isola papp var fra 2003, nedløp fra byggeår, og beslag fra 2003. Yttervegger var i teglstein og vegger med stående kledning. Punktet "Nedløp og beslag" ble gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"), og det ble opplyst om nedløp fra byggeår, og

beslag fra 2003. Veggkonstruksjon ble gitt "mørk" TG 2, og det ble påpekt lite lufting i nedre kant av kledning.

Balkonger og terrasser ble gitt "mørk" TG 2:

Uteplass med flis, beiset kebony og royalimpregnerte spaltegulv.

Nyere rekkverk med glass og liggende bord.

Ny pergola med letekledning.

(...)

Vurdering av avvik:

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

Stor terrasse er i god stand og godt oppgradert.

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg utifra alder på dagens tekking.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha bodd i boligen siden 2005. Det ble krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjeller. Selger svarte "ja" på spørsmål om utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og opplyste:

Terassetak ved legging av nytt gulv. Er tettet nå.

Det ble opplyst at det var utført arbeid på terrasse, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Selger oppga en navngitt tømrer, og opplyste:

Nye gulv og galssrekkverk på terrasse/veranda og nytt trerekkverk mot syd.

Boligen ble solgt for kr 6 490 000 ved kjøpekontrakt signert 4.10.22, og overtatt av kjøper den 1.11.22.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen en lekkasje fra terrassen i 2. etg. og ned til kjellerstue. Kjøper reklamerte over forholdet den 21.11.22.

Det ble i den forbindelse utarbeidet en befaringsrapport av S. taksering datert 23.2.23, hvor det fremgikk at det var oppdaget tydelige spor etter lekkasje fra terrasse/balkong og ned i gesims og inn i taket på kjellerstuen. Det ble avdekket fire mulige årsaker til lekkasjen:

Årsak 1: Tett topp dekke av terrassebord som ikke slipper vann igjennom, men holder vannet opp mot 4 cm over terrassedekket ved kraftig regn på grunn av fall mot yttervegg, vannet blir da stående nesten oppe i høyde med verandadør og toppen av opp kanten på veggen.

Årsak 2: Terrassedekket har samme fall mot yttervegg som papptekking/membran, det er målt ca 4 cm høydeforskjell fra ytterkant av balkong og inne ved yttervegg. Da vannet ikke renner ned på membran og derfra ned i avløp blir vannet stående opp mot 4 cm over terrassedekket og trykke på membranskjøtene og ved kraftig regn i kombinasjon med vind vil vann trenge seg inn under verandadør og over oppkanten på membran som ligger opp på yttervegg.

Årsak 3: Papp/membran oppkant mot mur er ikke fagmessig avsluttet, det mangler list/blikk over på deler av balkong, det regner på innsiden av membranen.

Årsak 4: Papp og beslag er gammel og har brukt opp sin levetid og tåler derfor ikke at vann i perioder står opp mot 9 cm over papptaket, opp på oppkanten inne ved veggen(fall 4 cm+ lekter og terrassebord 5cm=9cm)) 9 cm vann gir et betydelig trykk på membranskjøtene.

Grunnen til lekkasje fra balkong er en eller flere av ovenfornevnte årsaker, trolig i kombinasjon. Vann renner inn over oppkanten på papptekkingen, inn under terrassedøren og inn imellom skjøtene på pappen på oppkanten. Etter samtale med eier og observasjoner på befaring er min konklusjon at vannlekkasjene kommer når det regner så mye at vannet stiger opp til et kritisk nivå, vannet renner inn over membran ved dør, langs vegg eller i hull på papp oppkant. Grunnen til at jeg vurderer pappen til å ha brukt opp sin levetid er at denne uttørket og sprø.

(...)

Selger/forrige eier:

Selger har opplyst om at det har vært utett balkong men opplyser om at problemet er utbedret. Om det var skader i pappen som selger utbedret er det mulig det ble utbedret, men feil montasje av terrassegulv over pappen har gitt et nytt problem. Selger har trolig hatt lekkasje ved store nedbørsmengder samme som nåværende eier.

Selger burde opplyst takstmann og megler om de reklamerte forhold ved gjennomlesing av tilstandsrapport og salgsprospekt samt opplyst om dette forholdet i egenerklærings skjema

(...)

Takstmann:

I taksten står det at Norsk Standard NS 3600 er lagt til grunn for undersøkelsene.

Jeg vurderer at takstmann har gjort sin jobb ifølge instruks NS 3600 da han har gitt bygningsdelen TG2, men han burde også kommentert manglende beslag over papp på murvegger.

Det ble fremlagt et pristilbud fra G. Bygg, som estimerte utbedringskostnader på kr 185 125 inkl. mva.

Foretaket fremla en vurdering datert 19.12.13 fra takstmann R.:

Det beskrives at ny eier opplever lekkasjer inn ved mye nedbør, og S. Taksering oppgir følgende årsaker til lekkasjen;

1. Tette terrassebord, som gjør at vannet står høyt i forhold til verandadør og kledning
2. Ca 4 cm fall inn mot husveggen
3. Ikke fagmessig avslutning av papp/membran mot vegg
4. Papp og beslag har oppnådd sin forventede levetid

Jeg syntes årsak nr. 1 virker lite sannsynlig, terrassebord er ikke tette. Årsak nr. 2 og 3 virker mer reelle, mens jeg oppfatter vel at hovedårsaken er nr. 4. Denne tekkingen ser ut til å ha stått lenge, dersom årsaken lå i utførelsen (som jeg legger til grunn har vært slik like lenge som tekkingen har ligget der) er det nærliggende å tro at lekkasjen skulle ha oppstått for lenge siden.

Årsak nr. 4 gi en gradvis svekkelse, og stemmer bedre med at det avdekkes lekkasje nå etter mange år.

Jeg kan ikke se at det ved salget ble opplyst om årsak nr. 1, 2 og 3, men dersom man skulle utbedre årsak nr. 4 (som det ble opplyst om) vil alle de andre årsakene også bli berørt og man kan endre utførelsen her om man skulle ønske det.

Kjøper påbegynte utbedring av terrassen og fjernet terrassebordene. Kjøper har forklart at etter at terrassebordene ble fjernet, så hadde det ikke vært noe lekkasje inn i kjelleren tross mye regnvær.

Kjøper oppga at U. AS ble engasjert til å utføre utbedringsarbeidene, og fremla en faktura på kr 33 000 fra tømmerfirma F./U. AS. Kjøper forklarte i e-post av 7.6.24 at U. AS var en underleverandør av tømmerfirma F., og at U. AS kun hadde utført tekking av ny asfalt på terrassen. Fakturaen viste dermed ikke kostnader for de- og remontering av terrasse, kledning, asfalt og glassrekkverk.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhendingsloven. Kjøper har i hovedsak vist til at selger og selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Det ble også

anført at det var gitt uriktige opplysninger om faglært arbeid på terrassen, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har videre vist til at boligen var i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-2. Til tross for at det var gitt TG 2 på terrasse med henvisning til membranens alder og standard på rekkverk, mente takstmann at problemet ikke ville ha oppstått dersom terrassebordene ikke var lagt for tett, og dersom papp/membran oppkant mot mur var fagmessig utført. Mangelen knyttet seg derfor ikke til alder, og kjøper kunne ikke ut ifra opplysningene som ble gitt forvente lekkasje fra terrassen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 175 125, og forsinkelsesrenter fra 30.10.23.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger en mangel. Foretaket har i hovedsak vist til at det ble gitt risikoopplysninger ved avtaleinngåelsen. Eiendommen var opplyst å være fra 1966, og bygningsdelen ble gitt TG 2. I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst om både faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad på terrassen. Det var også i Finn-annonsen opplyst om at det grunnet alder, bør noe oppussing påregnes. Foretaket viste til at takstmann R. i sin befaringsrapport la til grunn at papp og beslag hadde oppnådd sin forventede levetid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selgers takstmann skulle ha avdekket og opplyst om synlige feil og avvik ved terrassen, og at det dermed forelå en mangel etter avhl. § 3-7, jf. bl.a. FinKN 2023-833.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering, under tvil, kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er bl.a. vist til følgende:

Herværende bolig er fra 1966, og var 56 år gammel på salgstidspunktet. I salgsprospektet fremgår det at "det er gjort en rekke oppgraderinger i senere tid, men grunnet alder bør noe oppussing påregnes". Det fremgår imidlertid også i tilstandsrapporten at terrassen er i god stand og godt oppgradert.

Det er likevel i tilstandsrapporten gitt TG 2 for terrassen hvor takstmannen har opplyst at rekkverket ikke er barnesikret i henhold til dagens krav. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran. Det er også gitt TG 2 for nedløp og beslag. Det er opplyst at nedløp er fra byggeåret og beslag fra 2003. Takstmannen har opplyst at tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg utfra alder på dagens tekking.

I egenerklæringsskjemaet er det også opplyst at det har vært utettheter i terrasse tidligere. Selger har opplyst at terrassetak var utett ved legging av nytt gulv, men at det er tettet nå. Dette taler for at det vil være upåregnelig for kjøper med avvik når gulvet er "nytt".

Det fremgår imidlertid ikke i egenerklæringsskjemaet når utbedringen ble gjort og i hvilket omfang. Det er også huket av for at arbeidet er delvis utført av faglært og/eller ufaglært/egeninnsats/dugnad, hvilket etterlater tvil om arbeidet kan sies å være fagmessig utført.

Det knytter seg usikkerheter til om arbeidet er utført delvis av faglært og egeninnsats, eller om det er en tømmer som har gjort arbeidet på fritiden. Sistnevnte tilfelle vil i så fall tale for at arbeidet må anses å være "ufagmessig" utført.

Sekretariatet har funnet vurderingen vanskelig, men har etter en samlet vurdering, basert på det samlede informasjonsbildet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda har også funnet spørsmålet tvilsomt, men har etter en konkret vurdering kommet til det motsatte resultat – dvs. at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det legges særlig vekt på opplysningen i tilstandsrapporten om at terrassen var i god stand og godt oppgradert, samt opplysningen i egenerklæringen om at terrassetaket i sin tid var utett ved legging av nytt gulv, men at det er tettet nå. I en slik kontekst må det anses som et forventningsavvik at det kun få

dager etter overtakelsen oppstår lekkasje fra terrassen og ned til kjellerstuen.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling om det også foreligger mangel etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet har utmålt kr 115 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, med utgangspunkt i pristilbudet av 11.3.23 fra G. Bygg AS. I etterkant av sekretariatets vurdering har det fremkommet opplysninger om at andre aktører har blitt engasjert til å utbedre avviket, bl.a. U. AS ved tømmerfirma F. Det er fremlagt en faktura på kr 33 000, og i tillegg opplyst om diverse andre utgifter som vil påløpe.

Nemnda er ikke uenig i at det er sannsynliggjort at utbedringen vil koste mer enn kr 33 000, men finner det vanskelig å legge til grunn alle postene som er angitt i kjøpers e-post av 7.6.24. Det er kjøper som må sannsynliggjøre sitt krav og dermed bære tvilsrisikoen på dette punktet. Foretaket har ikke kommentert dette. Nemnda finner at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 100 000. Den standardheving/fradrag for forlenget levetid som sekretariatet har vist til i sin begrunnelse er da hensyntatt. I tillegg skal egenandel på kr 10 000 etter avhl. § 3-1 fjerde ledd bæres av kjøper.

Samlet prisavslag blir etter dette kr 90 000.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Martine Neerland Brustad (forbrukerrepresentant).

Vedleggsliste: Finansklagenemnda Eierskifte

FinKN-sak: 202307628

DATO:	DOKUMENT:
-------	-----------

000000	beskrivelse
--------	-------------