

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-585

4.6.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Utett membran på takterrasse – reklamasjonsfristen – avvisning.

Et rekkehus fra 2014 ble solgt «som den er» for kr 5 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.10.21. I salgsprospektet fremkom det at boligen hadde en takterrasse av trekonstruksjoner. Terrassens konstruksjon ble gitt TG 0 1, mens terrassens tettesjikt var skjult og ble gitt TG IU. Kjøper har forklart at det i forbindelse med snøsmelting våren 2024, den 1.3.24, ble oppdaget vannskader/mugg inne i boligen. Kjøper reklamerte til foretaket 17.4.24. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent. Foretaket viste bl.a. til at første faktura for utbedring var datert 19.2.24, og at kjøpers forklaring derfor ikke kunne stemme. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 247 997, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus i Akershus oppført i 2014.

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

Moderne og stilrent rekkehus (...) Takterrasse

(...) Fra stuen er det utgang til en lun og privat balkong, hvor det er god plass til romslig sittegruppe og grill.

I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt TG 0 og 1. Det fremgikk følgende om balkonger/terrasser:

Utgang fra stue til østvestvendt terrasse på ca 28 m². Terrasse av trekonstruksjoner. Belagt med terrassebord. Rekkverk av treverk. Utgang fra soverom (3. etasje) til vestvendt terrasse på ca 15 m². Terrasse av trekonstruksjoner. Belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyde er målt til 1,05 meter.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG IU

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom: Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2014. Selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og opplyste:

Utett membran takterrasse, ny membran og terrassegulv lagt av entreprenør N

Selger krysset av for at arbeidene var utført kun av faglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.10.21, og overtatt av kjøper den 15.11.21.

Kjøper har forklart at det under snøsmelting våren 2024 (den 1.3.24), først ble oppdaget vannskade/mugg inne i boligen som følge av vannskade. Videre ble det ifølge kjøper oppdaget store vannskader inne som følge av smeltevann den 15.4.24.

Kjøper kontaktet If Skadeforsikring, som rekvirerte takstfirma B for en nærmere vurdering av skadene. Fra rapporten av 19.3.24 hitsettes:

beboer merket drypp ifra himling på soverommet i 2 etg, det ble kontaktet et firma for å gjøre undersøkelser på takterrassen, her ble terrasse bord revet opp å deler av nedre del på ytterveggen åpnet, under åpning av ytterveggen ser man på gips og isolasjon at vannet har trekket opp ifra terrasse å ikke kommer oven ifra.

ut i fra min visuelle befarings og undersøkelse som er gjort på adressen mener jeg skadene inne skyldes en vanninntrenging utenifra., vannet har trengt inn gjennom overgang takterrasse og yttervegg, årsak til at vannet har trengt inn er at det har fylt seg opp med store mengder vann på terrassen, dette vannet har trengt opp bak veggpanelene og ned, grunnen til at store mengder med vann har kommet, er at tak vannet blir fort ned i en renne som ligger under terrassebordene, denne rennen var tett under min befarings og varmekabelen som skulle forhindre is tetting virket ikke , noe som igjen har ført til en oppsamling av vann på takterrassen.

Kjøper reklamerte til foretaket den 17.4.24.

På bakgrunn av det avdekkede forholdet, samt behovet for en grundigere vurdering, ble takstfirma R rekvirert for å undersøke forholdet. Her ble også membran undersøkt, og det ble konkludert med at skaden skyldtes utett membran ved sluk. I rapport datert 11.6.24 fremgikk:

Skadeårsak

Skadeårsak er utett membran ved sluk.

Byggefirma R har dokumentert med bilder og samtale at det var åpning mellom papp og flens på utløpet av metall. Her er det kun en 5 mm flens som pappen var limt fast til. Bevegelser over tid har fått pappen til å løsne. Her burde det vert benyttet annet type utløp med en bredere fals eller annen type tilkoblingsmulighet for membran. Forholdet ville ha forverret seg dersom det ikke ble utbedret, og dette ville ført til større skader.

Befaringsrapport fra takstfirma B konkluderer med at årsak er manglende bruk av varmekabel, og at dette har demmet opp nedbør og smeltevann Dette utelukkes som årsak. Dette ville ført til vanninntrengning i naboseksjoner, da takterrassene er sammenhengende. Det utelukkes ikke at det er uheldig at kabel ikke har vært i bruk, men anses ikke som avgjørende.

Hull i pappen er i nedkant av utløpet og ville uansett ført til lekkasje inn. Annen medvirkende årsak er at takvann fra skråtaket over boligen er ført ned på takterrassen og ledes til sluk med en renne under tremmegulvet. Dette gir en stor tilleggsbelastning, spesielt ved kraftig nedbør, men også ved snøsmelting. Skråtaket er eksponert for sollys, og sno og is vil smelte her lenge før is og snø på terrassen som er skjermet av rekkverk, vegger og tremmegulv.

(...) Skaden er ferdig utbedret. Arbeidene ble avsluttet på dagen for befarings. Eier har oversendt 5 stk faktura for utbedringen. Første faktura er for utbedring av innvendige skader før årsak ble avdekket. Reparasjonen har kostet 247 997,90 kr inkl. MVA.

Vedlagt rapporten lå fakturaer fra firmaet byggefirma R datert hhv. 19.2.24, 26.5.24 og 5.6.24 som takstfirma R hadde fått oversendt fra kjøper. Fakturaene var på kostnader på til sammen kr 247 997.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper fastholdt at det var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Kjøper har anført at fakturaen datert 19.2.24 knyttet seg til «noen sprekker som dukket opp julen 2023», og at denne ikke gjaldt det påberopte forholdet tilknyttet utett membran. Kjøper oppga at det måtte «legges

til grunn at forholdene ikke ble oppdaget før tidligst 17.01.2024», og at det derfor var reklamert innen rimelig tid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 247 997, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Første faktura i saken var datert 19.2.24 og kjøper måtte følgelig ha oppdaget forholdet før dette tidspunktet. Til tross for dette ble det ikke sendt reklamasjon før den 17.4.24. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at hverken det kvalitative eller kvantitative vilkåret var oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Slik saken var dokumentert, la sekretariatet til grunn at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser blant annet spørsmål ved om kjøper har reklamert rettidig over utett membran på takterrassen, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Boligen ble overtatt den 15.11.21. Kjøper har opplyst at de under snøsmelting våren 2024 – den 1.3.24 – oppdaget vannskade/mugg inne i boligen. Kjøper reklamerte til foretaket den 17.4.24.

Foretaket har anført forholdet må ha blitt oppdaget tidligere enn 1.3.24, basert på sakens dokumenter. Første faktura for utbedring er datert 19.2.24 og foretaket anfører på denne bakgrunn at kjøper må ha oppdaget forholdet før dette tidspunktet. Fakturaen er også medtatt som en del av kjøpers krav om prisavslag.

Sekretariatet har bedt om en nærmere redegjørelse for når forholdet ble oppdaget, herunder bl.a. når kjøper første gang avdekket drypp fra himling, når fagkyndig ble kontaktet, når første befaring ble gjennomført og hvilke utbedringsarbeider som ble utført før reklamasjon ble fremsatt til foretaket. Vi har ikke mottatt noen nærmere forklaring fra kjøper på dette. Vi forstår det ut fra sakens dokumenter slik at byggfirma R har foretatt innvendige utbedringer, undersøkelser og destruktive inngrep på takterrasse og nedre del av yttervegg før reklamasjon ble fremsatt. Første faktura fra byggfirma R er datert 19.2.24.

Slik saken er opplyst for oss, finner vi det sannsynlig at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Forholdet må etter vårt syn ha blitt avdekket tidligere enn 1.3.24, all den tid første faktura for utbedring er datert 19.2.24. Kjøper har heller ikke bidratt til sakens opplysning på dette punkt. Det kan ikke utelukkes at saken kan stille seg annerledes ved en nærmere belysning av de faktiske forhold.

I nemndsansmodningen er det blant annet vist til at det var avdekket noen sprekker julen 2023, men fagfolk forklarte at sprekkeene var en følge av at det var brukt feil sparkel samt at det ikke var tegn til fukt i veggene. Fakturaen av 19.2.24, som gjelder 19 timers arbeid og materialer for kr 1 625, opplyses å være fra denne befaringen. Det er i nemndsansmodningen ikke begrunnet nærmere hvorfor fakturaen av 19.2.24 er del av kravet om prisavslag.

Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig og det er sakens dokumenter alene som er grunnlaget for nemndas vurdering av saken. Det springende punktet for nemnda er om reklamasjonen er rettidig, noe som avhenger av når kjøper oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Nemnda har funnet dette spørsmålet tvilsomt ut fra de foreliggende dokumentene. Alle forhold tatt i betraktning har nemnda derfor kommet til at det ut fra dokumentene i saken ikke anses forsvarlig å ta stilling til spørsmålet om reklamasjonen er rettidig. Nemnda finner derfor at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan altså ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevissspørsmål som saken reiser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).