

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-210

24.4.2017

Protector Forsikring ASA

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

Fuktskader i takkonstruksjon – selger har reklamert i sin eiertid – risikoopplysninger – innvirkning? – avhl. § 3-7.

En enebolig i Råde kommune oppført i 1976 ble solgt "som den er" for kr 2.365.000, og overtatt av kjøper 12.7.14. I salgsoppgaven ble det opplyst om noe spor etter fukt i takkonstruksjonen og at et rør måtte videreføres på loftet, at pappshingelen var utløpt på levetid, og at det var noe råte i vindskiene. Da kjøper avdekket fuktproblemer på loftet og reklamerte til selskapet, kom det frem at selger selv hadde reklamert til tidligere salgsledd på det samme forholdet i 2011, uten at det hadde blitt utbedret. Kjøper anførte derfor at selger hadde tilbakeholdt opplysninger etter avhl. § 3-7. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt på grunnlag av risikoopplysningene gitt før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 217.000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av fuktskader i takkonstruksjon er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er oppført i 1976. I boligsalgsrapporten var boligens takkonstruksjon gitt TG 2, med følgende kommentarer:

Vurdering

Saltak. Isolert med mineralull. Bord undertak. Lagerplass på loftet. Hoveddelen er bra utluftet, utbygg gavel burde vært utluftet noe bedre ute i gesimskasser. Noe spor etter fukt rundt gjennomføringer og noe på bordtaket, målte ingen unormal fukt her under befaringen.

Et rør på loftet må videreføres over tak.

Taktekkingen var også vurdert til TG 2 med følgende kommentarer:

Vurdering

Pappshingel. Noe råte i vindskier.

Levetid

Normal levetid for pappshingel er 20 – 30 år.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. På spørsmål om det forelå skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste fem år var det krysset av for "ja", og kommentert:

- Boligsalgsrapport fra 18.06.2010

- Befaringsrapport fra protector forsikring. Rapportdato 09.08.2011
- Reklamasjonsrapport fra S F datert 29.06.2011

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.365.000 ved kjøpekontrakt datert 27.5.14. Overtakelse fant sted 12.7.14.

Senhøsten/vinteren 2015 oppdaget kjøper fukt i undertaket på kaldloftet og reklamerte til selskapet 17.12.15. Selskapet la da ved to tidligere takstrapper innhentet i forbindelse med selgers reklamasjon mot tidligere salgsledd i 2011, da selger hadde oppdaget fuktmerker i undertak på loftet. I rapporten innhentet av selger i 2011 fremgikk følgende:

Eier oppdaget fuktmerker på i undertak på loft og vann i krypkjeller. Eier påpekte også utførelse på omlegging av takshingel som ikke er i henhold til god håndverksmessig utførelse. Utvendig takflater av shingel må byttes i sin helhet med luft og pipebeslag. Ventilasjon i krypkjeller utbedres med 0,20 plast på grunn. Kanaler/lufting som pr. dato er avsluttet på kryploft med avtrekk fra toalettrom og baderom føres over tak i ny luftehatt. Deler av undertak byttes.

Selgers reklamasjon mot tidligere salgsledds eierskifteforsikring i 2011 førte ikke frem, og de påpekte forholdene ble heller ikke utbedret.

I takstrappen innhentet av kjøpersiden i forbindelse med nåværende sak fremgikk følgende om forholdet:

Taktekking har oppnådd forventet levetid og har behov for utskifting, den er ikke lenger tilstrekkelig tett til å holde nedbør ute fra konstruksjonen. Ved store nedbørsmengder og når snø smelter drypper det inne på loftet.

Ventilasjon fra rom i boligen og lufting fra avløps er avsluttet på loft, dette tilfører loftsrommet store mengder fuktig luft.

Diffusjonstettingen i bygningens himling og da særlig i sammenføyning mellom hoveddel og "tilbygget" del er mangelfull, loftluke er mangelfull isolert og utett.

Disse faktorene til sammen fører til så høy fuktighet i konsentrasjon og i luften at den mangelfulle ventilasjonen av konstruksjonen gjør seg gjeldende ved at den naturlige utørking av konstruksjonen ikke skjer.

Utbedringskostnadene ble anslått til kr 217.000, og takstmannen foretok et *"avslag for vedlikeholds behov som måtte forventes"*, og kom til en sum etter fradrag for påregnelig vedlikehold på kr 143.000.

Kjøper anførte at det forelå en mangel, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger reklamerte over de samme forholdene som kjøper i 2011, uten at disse ble utbedret og uten at kjøper ble opplyst om innholdet i takstrappene. Det ble videre vist til at fullstendige opplysninger om fuktproblematikken ville ha ført til usikkerhet, og medført at avtalen ville blitt inngått på andre vilkår, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Det er også anført at dersom kjøper skulle hatt grunn til å forvente full omlegging av tak, skulle taket og dens konstruksjon vært gitt TG:3, samt at den part som har opptrådt mest klanderverdig bør få tvisten løst i sin disfavør.

Kjøper krevde prisavslag pålydende kr 217.000, samt forsinkelsesrenter fra 20.6.16.

Selskapet anførte at det ikke forelå mangelsansvar etter avhendingslova. Det ble vist til at det reklamerte forhold ikke utgjorde et avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1, at kjøper ikke reklamerte rettidig, jf. avhl. § 4-19, og at en eventuelt mangelfull opplysning uansett ikke hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når selgeren selv reklamerte over forhold ved taket etter sitt eget kjøp av eiendommen noen få år tidligere, og utbedring av disse forholdene ikke har funnet sted i selgerens eiertid, mener nemnda at selgeren skulle ha opplyst om problemet ved sitt eget salg av eiendommen. Dette gjelder selv om selgerens egen reklamasjon ikke førte frem. Det er etter nemndas syn ikke tilstrekkelig å opplyse om at det finnes tidligere skade- og reklamasjonsrapporter, slik selgeren gjorde i egenerklæringen før salget. Det må også opplyses om hva rapportene gjelder. Brudd på opplysningsplikten etter avhl. § 3-7 kan medføre en mangel, dersom manglende opplysning kan antas å ha virket inn på kjøpet. Ved vurderingen av innvirkning legger nemnda stor vekt på at både takkonstruksjon og takteking fikk tilstandsgrad 2 i boligsalgsrapporten før salget. Dette er nest dårligste bedømmelse, og innebærer at kjøperne måtte være forberedt på kostnader til vedlikehold og utbedring av taket. Så vel tilstandsgraden som den beskrivelsen som er gitt av taket i boligsalgsrapporten, gjør at nemnda finner det mest sannsynlig at opplysninger om selgerens egen reklamasjon ikke ville ha medført en annen kjøpesum eller andre avtalevilkår for øvrig enn de som er avtalt i saken. Kjøperne kan etter dette ikke gis medhold.

Det er ikke nødvendig for nemnda å gå inn på spørsmålet om rettidig reklamasjon.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).