

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-211

24.4.2017

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje i takkonstruksjon – takstmannsansvar? – avhl. §§ 3-7.

En enebolig i Lyngdal kommune oppført i 1940 ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill., og overtatt av kjøper 30.10.15. I salgsoppgaven var takteking og takkonstruksjon gitt TG 2 med opplysning om synlig sig og svak konstruksjon, men med kryptloft som syntes å være tørt og luftig ved takstmanns befarig. I forbindelse med oppussingsarbeider kort tid etter overtakelsen, avdekket kjøper en fuktskade i taket over stue og kjøkken. Ved nærmere undersøkelser viste det seg at vannet kom fra kaldloftet, hvor taket ikke var tett. Kjøper reklamerte over forholdet til selskapet og anførte at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Selskapet avviste ansvar og viste til at hverken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til lekkasjen, og at forholdet uansett ikke hadde virket inn på bakgrunn av risikoopplysningene gitt før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 139.068, advokatbistand kr 35.578.

Saksfremstilling

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

Boligens byggeår ble opplyst å være 1940, med påbygg fra 1960 og 2013.

I boligsalgsrapporten var takkonstruksjonen gitt TG 2 med følgende vurdering:

Generell tilstandsgrad for bygningsdel (gjelder kun gammel del). Synlig sig i takkonstruksjon på gammel del, som følge av noe svak konstruksjon, forsterkninger kan påregnes.

Taktekkingen var også gitt TG 2, med følgende vurdering:

Taktekking av betongtakstein, antatt fra midten av 1980-tallet iflg. eier. Nye betongtakstein på tilbygg fra 2013.

Tilstandsgrad er gitt på grunn av alder sett i forhold til normal levetid (gjelder kun gammel del).

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 -40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 – 60 år.

Boligens kryptloft ble vurdert til TG 1, med følgende kommentarer:

Kryptloft på gammel del synes å være luftig og tørt ved min besiktigelse.

Kryptloft er tilleggisolert.

Generell tilstandsgrad for bygningsdel.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.9.15. Overtakelse fant sted 30.10.15.

I forbindelse med oppussingsarbeider i november 2015, avdekket kjøper en fuktskade i taket over stue og kjøkken. Ved nærmere undersøkelser viste det seg at vannet kom fra kaldloftet, hvor taket ikke var tett. Kjøper reklamerte over forholdet til selskapet 15.12.15.

Kjøper fremla et notat fra takstmann som undersøkte forholdet:

Ved vår besiktigelse ble det konstatert at det ligger en ordinær uarmert plastfolie som undertaksbelegg under taksteinene. Plastfolien har gått i oppløsning, slik at vann som kommer gjennom taksteinene fører til innvendig lekkasje. Den aktuelle plastfolien er ikke egnet til formålet, her skulle det vært benyttet en takpapp/folie med andre egenskaper. Omlegging av takflaten på opprinnelig del er nødvendig ... Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30-60 år, og her inngår også utskifting av undertaksbelegg. Taktekkingens alder er antatt 33 år.

Dersom det var benyttet et egnet undertaksbelegg, kunne omlegging ventelig vært utsatt noen år. Ved besiktigelse av det kalde loftsrommet kunne det ikke registreres nevneverdige tegn til fukt/råteskader, men (kjøper) opplyser at de oppdagede råteskadene ligger nedenfor den del av takkonstruksjonen som er synlig fra kaldt loft. Det er påregnelig med noe utskifting av fukt/råteskader på undertaket i forbindelse med omlegging av taktekkingen.

Forholdet ble i ettertid utbedret til en kostnad på kr 139.068 inkl. mva.

Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar for selskapet, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at håndverkere som utførte arbeid på takkonstruksjonen i 2013 måtte kjenne til fuktskader, og at disse måtte identifiseres med selger. Det ble videre anført at selger selv og takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten burde ha sett at det var gamle fuktmerker på kryploftet. Det ble herunder vist til at selger må ha vært på loftet i sin eiertid ettersom det var gjort utbedringer knyttet til blant annet el-anlegget.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 139.068, jf. avhl. § 4-12 annet ledd, samt erstatning for utgifter til juridisk bistand på kr 35.578, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet anførte at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Det ble vist til at selger ikke kjente til lekkasjen, og at forholdet først ble avdekket etter at kjøper åpnet opp konstruksjonen, og således var godt skjult da takstmannen var på befaring. Det ble videre anført at innvirkningskravet uansett ikke var innfridd ettersom konstruksjonen og taktekkingen var tilnærmet utgått på levetid og gitt TG 2 i boligsalgsrapporten.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet i saken er om selgeren eller en takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten, kjente eller må ha kjent til utettheten og fuktproblemet, med den virkning at det kan foreligge mangel etter avhl. § 3-7 om selgerens opplysningsplikt. Etter denne bestemmelsen hefter selgeren ikke bare for manglende opplysninger om omstendigheter som han selv må ha kjent til, men også for manglende opplysninger om omstendigheter som takstmannen må ha kjent til etter sin besiktigelse ved utarbeidelse av boligsalgsrapport. Kunnskap hos håndverkere som tidligere har utført arbeider på boligen, er derimot ikke relevant etter avhl. § 3-7. Nemnda vil bemerke at anvendelse av avhl. § 3-7 krever klare holdepunkter for at selgeren eller takstmannen må ha kjent til forholdet. De holdepunktene for kunnskap som kjøperne anfører, er fuktmerker på loftet. Slik saken er opplyst, er ikke dette tilstrekkelig til at nemnda kan konkludere med at selgeren eller takstmannen må ha kjent til problemet før salget. Kjøperne kan etter dette ikke gis medhold i saken.

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).