

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Uttalelse FinKN-2017-234

8.5.2017

**International Insurance Company of Hannover Limited**

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

Utettheter i tak — takstmannsansvar? — avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Svelvik kommune oppført i 1972 ble solgt "som den er" for kr 2.220.000 ved kjøpekontrakt datert 29.6.16. I boligsalgsrapporten ble det bl.a. opplyst at det var lagt ny taktekking i 2016 på hovedbygget og at taket på sidedelen var fra 2014. Både takkonstruksjon og taktekking ble gitt TG 1. I selgers egenerklæring ble det opplyst om kjennskap til utettheter og arbeid på tak. Videre var to fakturaer fra fagfolk lagt ved salgsoppgaven. Kjøper reklamerte kort tid etter overtakelsen etter å ha avdekket vannlekkasje fra tak på soverom i tilbygget. Kjøper anførte at selger/takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet avviste kravet og anførte at beskrivelsen i boligsalgsrapporten var basert på undersøkelsesnivå 1 og at det ikke var dokumentert at takstmannens vurdering var uriktig ut fra mandatet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 37.500 inkl. mva., og forsinkelsesrenter.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av utett tak er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Boligens byggeår er 1972, og det ble opplyst i salgsoppgaven at:

Boligen har flat takkonstruksjon, tekket med takfolie/takmembran fra 2016 på hoveddelen og 2014 på sidedelen.

Videre ble det utarbeidet en boligsalgsrapport i forbindelse med salget, hvor det bl.a. ble opplyst:

#### **Takkonstruksjon**

Det er flatt tak laget i sperre konstruksjon og plater, med godt fall til sluk. TG 1.

#### **Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Det er lagt ny Sarnafil taktekking i -16 på hovedbygg.

Det ligger Sarnafil -14 på sidedel. TG 1.

#### **Renner nedløp og beslag**

Renner, nedløp og beslag består av plastbelagt stål. TG 1

#### **Utstyr på tak**

Det er flatt tak på bygning. TG 0.

I selgers egenerklæring ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2012. Videre krysset selger av for "ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak, "ja" på spørsmål om kjennskap til arbeider på tak, og viste til "Vedlegg 4". I vedlegg 4 ble det opplyst følgende av selger:

Det har vært vannlekkasje gjennom tak i den del av huset hvor det ene soverom og nytt bad er. Her er innvendig tak og isolasjon byttet, og kontrollert at det ikke er skader utover på isolasjon og innvendig tak.

Det er derfor byttet underpanel og lagt ny sanna fil på dette taket. Arbeidet er utført av fagfolk. Dette arbeidet er utført i 2015.

Videre bestod "Vedlegg 4" av to fakturaer på kr 17.187,50 fra T Tak datert 10.6.15 og 2.8.15.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.220.000 ved kjøpekontrakt datert 29.6.16, og overtatt av kjøper 10.7.16.

Etter overtakelsen avdekket kjøper vannlekkasje i tak på soverom i tilbygget, og kjøper reklamerte over forholdet 24.8.16.

Kjøper innhentet pristilbud fra blikkenslagermester S datert 26.8.16 hvor følgende fremkom:

Hei, under befaring av tak i forbindelse med lekkasje fant vi ut at skjøtene på takbelegget var utette. For å utbedre dette kan man sveise på 20-25 cm breie strips over alle skjøter.

Prisen for dette er 22000 + mva. Da er 4 nye sluk tatt med i prisen. De må byttes.

For å legge helt nytt takbelegg, protanfolie, og bytte alle beslag er prisen 51000 + mva.

Videre innhentet kjøper skaderapport utarbeidet av takstmann O datert 23.9.16, hvor det bl.a. fremkom følgende:

Årsak til forholdet skyldes utettheter i takbelegg, konsekvens av forholdet er registrert med mindre lekkasje over himling av soveromdel. Da undertegnede foretok befaring av forholdet så tekking imidlertid i hovedsak ok ut bortsett fra enkelte detaljer som bør utbedres. Undertegnede bemerker her dårlig detalj på overgang tak/vegg på side tak som også kan være kilden til lekkasjen. Forholdet her bør derav også utbedres.

Undertegnede foretok videre fukt søk i underliggende humling og bygning på flere plasser men kunne ikke avdekke unormale fuktverdier eller skader som sådan. (...)

Takstmann O la til kr 22.000 inkl. mva. fra pristilbudet til blikkenslager S, samt kr 8.000 eks. mva. for enkelte utbedringer av kledning og innvendig himling; totalt kr 37.500 inkl. mva.

Kjøper innhentet notat fra blikkenslager S datert 31.10.16 hvor det fremkom at arbeidet ikke var godt håndverksmessig utført.

**Kjøper** anførte at det var gitt uriktige opplysninger jf. avhl. § 3-8. Det ble bl.a. vist til opplysningene om taket gitt i boligsalgsrapporten. Videre viste kjøper til dom fra Trondheim tingrett (08-153309TVI-TRON) hvor kjøper fikk medhold i mangel etter avhl. § 3-8 i en lignende sak. Kjøper anførte at den uriktige opplysningen hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 annet ledd.

Kjøper fremmet krav om prisavslag lik utbedringskostnadene pålydende kr 37.500 inkl. mva. jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrente.

**Selskapet** anførte at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-8. Det ble bl.a. anført at beskrivelsen i boligsalgsrapporten var basert på undersøkelsesnivå 1 og at det ikke var dokumentert at takstmannens vurdering var uriktig ut fra mandatet.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Spørsmålet i saken er om utetthetene i taket utgjør mangel etter avhl. § 3-7 om manglende opplysninger eller avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger. I boligsalgsrapporten er det opplyst om ny taktekking i 2016 på hovedbygget og i 2014 på sidedelen. Både taktekking og takkonstruksjon fikk i rapporten tilstandsgrad 1, som er nest beste bedømmelse på en skala fra 0 til 3. Selgerens egenerklæring opplyser om tidligere lekkasje, og at denne er utbedret av fagfolk. Overtakelse fant sted 10.7.16, og kjøperen reklamerte på utettheter kort tid deretter, 24.8.16. Årsaken til lekkasjen er utette skjøter i takbelegget. I sakkyndig uttalelse innhentet av kjøperen, karakteriseres det

håndverksmessige arbeidet som dårlig. Selv om opplysningene om taket i salgsdokumentasjonen både enkeltvis og samlet fremstår som positive, kan det etter nemndas syn ikke være grunnlag for anvendelse av avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger. Selskapet viser til at de opplysningene som er gitt i boligsalgsrapporten, ikke faller inn under avhl. § 3-8, blant annet fordi rapporten etter sin egen tekst er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste undersøkelsesnivå. Nemnda er enig i dette. Heller ikke kan nemnda se at selgerens opplysning om at tidligere lekkasje er utbedret, kan gi grunnlag for anvendelse av avhl. § 3-8. Det er etter nemndas syn heller ikke grunnlag for anvendelse av § 3-7, idet det ikke er avgjørende holdepunkter for at selgeren selv eller takstmannen kjente eller må ha kjent til utetthetene i taket.

Kjøperen kan etter dette ikke gis medhold.

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), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).