

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-273

31.5.2017

Protector Forsikring ASA

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

Manglende luftelyrebeslag – avhl. § 3-7.

En fritidsbolig i Lindås kommune oppført i 1980 ble solgt "som den er" for kr 2.560.000 ved kjøpekontrakt datert 30.5.16. Taktekingen var en to-komponent tekking, med diffusjonstett tjæreapp, og decra-takplater. Etter overtakelse ble avdekket at det manglet et separat luftelyrebeslag som ble avsluttet over taksteinene. Dette hadde medført at vann hadde trengt under taksteinene og det var råte på lektene under taksteinene, og på deler av undertaket. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om forholdet. Selskapet avviste ansvar og anførte at selger ikke hadde kjent til noen feil. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 32.126.

Saksfremstilling

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

Boligens byggeår er 1980, og i salgsoppgave ble det opplyst om følgende:

Saltak. Taksperrer er tekket med sutak, lekter og takplater. Gesims og vindskier av trekledning. Taket ble observert bakkenivå. Det er registrert råte på vindskibord. ...

Himling: Malt panel.

Ingen vesentlige skader observert

I boligsalgsrapporten ble punktet "*taktekking*" gitt tilstandsgrad (TG) 2, med følgende beskrivelse:

Saltak.

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og takplater.

Gesims og vindskier av trekledning.

Taket ble observert bakkenivå.

Det er registrert råte på vindskibord

Punktet "*Renner, nedløp og beslag*" ble også gitt TG 2, og det ble oppgitt:

Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Takrennen på det vestlige hjørnet er ikke ført ned til bakken.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid fritidsboligen siden 2005. Selger krysset av for "*nei*" på spørsmål om kjennskap til lekkasje/utettheter i taket.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.560.000 ved kjøpekontrakt datert 30.5.16, og overtatt av kjøper 25.6.16.

Etter overtakelse oppdaget kjøper to steiner på taket. Ved nærmere undersøkelser ble det avdekket at takplatene rundt lufterøret til det gamle forbrenningstoalettet var skåret bort. Vann kom derfor ned på undertaket. Kjøper reklamerte til selskapet.

Selskapet innhentet uttalelse fra selger, som opplyste at undertaket med takpapp og shingel var fra 1980-tallet, men at taktekingen, med lekter og takplater ble utført mellom 1980-1986. Selger opplyste videre at steinene på taket var blitt lagt der for en del år siden etter en storm. Selger hadde ikke sett noen lekkasjer. Selger opplyste videre at de ikke har kjent til hull eller utettheter i taket. Steinene ble lagt på taket fordi deler av takplaten hadde løsnet i en storm. Takplaten ble da spikret på plass, men steinene ble liggende.

Kjøper innhentet deretter en fagkyndig vurdering med pristilbud på utbedring, fra takstmann TD. TD skriver i rapport datert 26.8.16:

Befaringen begynte utvendig der det ble avdekket manglende tetting fra decra og gjennomgang for lufterør. Her mangler det beslag eller nødvendig tetting fra elementene og fører vann direkte ned på undertak. ...

Ved og ikke tette rundt lufterør og vannet får fritt spillerom har lekter som holder decra over tid begynt å råtne. Deler av kister og undertak er også på vei å gå i oppløsning.

...

Ut ifra det som var synlig på befæringsdato, er det tydelig at taket ikke er tett fra utsiden, og det kommer vann inn i undertaket som ikke er ment for denne påkjenningen permanent over lengre tid da lekter og vil råtne og decra/kister og undertak vil få store skader.

Pristilbudet på utbedring lød på kr 32.126, som inkluderte utbedring av 5 m² med sutaksbord, ny papptekking, demontere/remontere decra, ny vindski på kiste.

Kjøper har anført at det forelå en mangel, jf avhl. § 3-7. Det ble anført at selger hadde kjent eller måtte kjenne til at det var glippe/hull mellom takstein og luftelyre, all den tid selger hadde utført arbeider på taktekingen rett i nærheten av luftelyren.

Selskapet har anført at selger ikke har kjent til noen feil på taket. Selger hadde ikke selv, ut over utbedringene etter stormen, gjort noen arbeider på taktekingen. Det ble særlig vist til at det aldri hadde vært tegn til lekkasjer eller utettheter gjennom taket.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har etter overtakelse av fritidsboligen avdekket at det mangler luftelyrebeslag og at dette har medført følgeskader. Spørsmålet er om selgeren på *salgstidspunktet "kjente eller måtte kjenne til"* at det manglet luftelyrebeslag på boligen og/eller at dette hadde medført følgeskader, jf. avhl. § 3-7. Det følger av fast nemndspraksis at anvendelse av bestemmelsen forutsetter klare holdepunkter for at selgeren kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden.

Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det foreligger holdepunkter for at selger har kjent til eller måtte kjenne til en eller begge nevnte forhold ved boligen. Slik nemnda ser det, kreves det særlig fagkunnskap for å avdekke at det skulle ha vært et beslag rundt luftelyren på oversiden av takplatene. Selger besitter etter det opplyste ikke slik fagkunnskap, og det kan da ikke tillegges avgjørende betydning at selger hadde vært oppe på taket og foretatt utbedringer etter en storm. For så vidt gjelder takstmannen, viser nemnda til at det fremgår av hans rapport at han kun besiktiget taket fra bakkenivå. Det var fra bakkenivå vanskelig å se at det ikke var beslag rundt luftelyren på oversiden av takplatene. Når det gjelder følgeskadene, så var disse skjult under takplatene. Nemnda kan ikke se – slik saken er opplyst – at det er holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til disse skadene på fritidsboligen.

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).