

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-345

23.6.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Fukt/kondens i takkonstruksjon – takstmannsansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Målselv oppført i 1982 ble solgt "som den er" for kr 1.670.000, og overtatt av kjøper 27.7.14. I verdi- og lånetaksten ble det opplyst at kaldloftet var sjekket fra takluken, og at det virket "*tørt og luftig*". Høsten 2014 oppdaget kjøper forekomst av kondens på kaldloftet. I den innhentede takstrapporten fremgikk det at undertaket stedvis manglet, og ellers var utilfredsstillende utført. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger eller selgers takstmann måtte kjenne til forholdet, at det var gitt en uriktig opplysning om at kaldloftet var tørt og luftig, samt at forholdet medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger ikke kjente til forholdet, og at det ikke var sannsynliggjort at det var grovt uaktsomt av takstmannen å ikke avdekke det manglende undertaket. Det ble videre vist til at takets alder tilsa at kjøper måtte ha svært begrensede forventninger til takets tilstand og gjenstående funksjonstid. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 216.875, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av fuktskader i takkonstruksjonen og feil ved undertaket er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1982. I verdi- og lånetaksten, datert 5.6.13, fremgikk følgende:

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i byggverket.

(...)

Verditakst er ikke en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. (...) Takst eldre enn 6 måneder bør befares og oppdateres.

(...)

Takkonstruksjon med yttertak

Takstoler med undertak av armert plast, tekket med metallplater. Taktekke sjekket fra bakken, registrert avskalling av maling på tekket. Takrenner og nedløp i stål, registrert noen småskader på rennene. Kaldloft sjekket fra luke i himling, virker tørt og luftig, pipe er ikke pusset på kaldloft.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1.670.000 ved kjøpekontrakt datert 27.6.14. Overtakelse fant sted 27.7.14.

Høsten 2014 oppdaget kjøper forekomst av kondens på kaldloftet, ved at det dryppet vann fra taket på loftet i forbindelse med temperaturendringer. Det ble reklamert til selskapet, og innhentet takstrappport hvor bl.a. følgende fremgikk:

I forbindelse med første mildværsperiode etter kulde høsten/vinteren 2014 oppdaget hjemmelshaver fritt vann på flere områder på isolasjon på kaldt loft. Ved nærmere undersøkelser ble det påvist dels kraftige fuktmerker på lekter før stålplater. Sperre-konstruksjonen er utsatt før høy fuktighet uten at det er påvist konstruksjonssvekkende skader. Det bemerkes imidlertid at inspeksjon av undergurter kun er utført på tilfeldig valgte steder på grunn av isolering.

(...)

Skadeårsak er at avkastkanal fra det mekaniske ventilasjonsanlegget er avsluttet på kaldt loft. Det er montert takhette som avkastkanal skal kobles på for å lede varm "inne luft" ut av takkonstruksjonen. Avkastkanal var ikke tilkoblet denne luftelyren på skadetidspunktet. Ut fra observasjoner gjort på stedet har avkastkanalen falt av luftelyren som følge av tretthetsbrudd i tape som skulle sørge for tett skjøt mellom delene.

Ut fra observasjoner vedrørende omfang av fuktmerker antas det at skaden har oppstått før overtagelsestidspunktet, og senest vinteren 2013/14. Begrunnelse for dette er områder med kraftige fuktmerker som på befaringen var tørr, mens andre områder hadde fritt vann både på isolasjon og overflater av tre.

Boligen har ikke tilfredstillende utførelse av undertaket. Det er gjort forsøk på å montere undertak på deler av boligen. Måten undertaket er montert på er ved bruk av klemler mellom sperrer, noe som bekrefter at dette er gjort etter oppføringsår. Undertaket er ikke montert i alle fakk, samt at der det er montert kun strekker seg fra takfot og i 2/3 lengde av overgurt.

De totale utbedringskostnadene ble i rapporten anslått til totalt kr 216.875 inkl. mva., hvorav kr 134.998 knyttet seg til ny takteking. Behovet for ny takteking ble begrunnet med at tekkingen var spikret, slik at den ikke kunne de- og monteres.

Kjøper anførte at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger eller selgers takstmann måtte kjenne til det manglende undertaket og fuktproblematikken. Det ble herunder anført at det var umulig å unngå å observere forholdet fra takluken i himlingen, og at det hadde presumsjonen mot seg at selger ikke kjente til boligens tilstand gjennom en lang eiertid. Det ble videre anført at det ble gitt en objektivt uriktig opplysning ettersom det ble kommentert at det var *"takstoler med undertak av armert plast"* selv om det stedvis manglet undertak. Det ble til slutt anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente. Det ble herunder vist til at forholdet var upåregnelig, og at utbedringskostnadene utgjorde 13 % av kjøpesummen.

Kjøper krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 216.875 samt forsinkelsesrenter fra 13.6.16.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslova. Det ble vist til at selger ikke kjente til forholdet og at det ikke var sannsynliggjort at det var grovt uaktsomt av takstmannen å ikke avdekke det manglende undertaket. Det ble videre anført at takets alder tilsa at kjøper måtte ha svært begrensede forventninger til takets tilstand og gjenstående funksjonstid.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda bemerker innledningsvis at takstmannen avholdt befaring 23.5.13 i anledning verdi- og lånetaksten, som er datert 5.6.13. Kjøpekontrakten ble inngått 27.6.14, altså i overkant av ett år etter at verdi- og lånetaksten var ferdigstilt. Det fremgår av verditaksten at den er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i byggverket, og at takst eldre enn seks måneder bør befares og oppdateres.

Kjøpers takstmann har i reklamasjonsrapporten konkludert med at årsaken til kondens på loftet er at avkastkanal fra det mekaniske ventilasjonsanlegget er avsluttet på kaldloftet. Avkastkanalen har falt ut av luftelyren som den opprinnelig var tilkoblet, og det antas at skaden er skjedd senest vinteren 2013/14. Nemnda legger dette til grunn da kjøpers opplysninger om at det også etter at avkastkanalen er ført ut av kaldloftet er kondensproblematikk på loftet, ikke er dokumentert.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til fuktskadene og at det manglet undertak på deler av takkonstruksjonen, jf. avhl. § 3-7. Det vises i denne forbindelse til at det er kjøper som har bevisbyrden for at kunnskapskravet er oppfylt, samt at det i nemndspraksis er lagt en forholdsvis streng norm til grunn. Når det gjelder spørsmålet om takstmannen kjente eller måtte kjenne til fuktskadene, viser nemnda til konklusjonen i reklamasjonsrapporten fra kjøper. Slik saken er opplyst for nemnda, er det ikke sannsynliggjort at fuktskadene var oppstått da takstmannen foretok sin befaring. Nemnda har vært noe i tvil når det gjelder spørsmålet om takstmannen kjente eller måtte kjenne til undertakets utforming, men er kommet til, slik saken ligger an, at det ikke er holdepunkter for at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt. Det vises i denne forbindelse til at takstmannen har utarbeidet en verdi- og lånetakst, og ingen tilstandsrapport. I taksten er det redegjort for de undersøkelser som er foretatt og undersøkelsenes grundighetsnivå. Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at verken kjøper eller takstmannen har gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. For så vidt gjelder takstmannens opplysning om at kaldloftet virket "*tørt og luftig*", er det ikke sannsynliggjort at dette ikke var tilfellet da takstmannen foretok sin befaring. Det vises til drøftelsen ovenfor om tidspunktet for befaringen og når det må legges til grunn at skaden oppstod. Det er også riktig at det på deler av taket var "*undertak av armert plast*". Uansett kan ikke nemnda se at en eventuell uriktig opplysning på dette punktet kan ha innvirket på avtalens innhold ut fra de øvrige opplysninger om takkonstruksjonen, herunder dens alder.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøpers forventning ved salget var at takkonstruksjonen var 32 år gammel, og det var følgelig påregnelig med utbedringskostnader på taket. Etter en konkret helhetsvurdering – hvor det særlig er lagt vekt på alderen til takkonstruksjonen — kan ikke nemnda se at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørлие (forbrukerrepresentant).